

1e herziening van de Huisvestingsverordening Pijnacker-Nootdorp 2023

De raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp;
gezien het voorstel van het college van 10 september 2024;
gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014; ;

besluit:

- de 1e herziening van de Huisvestingsverordening Pijnacker-Nootdorp 2023 vast te stellen;

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1:1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

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

-	herstructureringskandidaat:	een woningzoekende die op het moment van een aanwijzing van een 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;
-	hospitaverhuur	verhuur waarbij de eigenaar of huurder zelf in de woning blijft wonen en waarbij er een of meer kamers worden verhuurd aan maximaal één huishouden, bestaande uit maximaal twee personen;
-	huishouden:	een alleenstaande óf twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren;
-	huishoudinkomen:	huishoudinkomen zoals bedoeld in Artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
-	huisvestingsvergunning:	de vergunning zoals bedoeld in Artikel 8 van de Huisvestingswet 2014;
-	huurder:	de huurder zoals bedoeld in artikel 1, derde lid, van de Woningwet;
-	huurprijs:	de huurprijs zoals omschreven in Artikel 1, tweede lid onder a, van de Huisvestingswet 2014;
-	huurprijsgrens:	de huurprijsgrens zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de Huurtoeslag; Artikel 2 Besluit huurprijzen woonruimte;
-	ingezetene:	degene die volgens de inschrijving in de BRP woonachtig is in een gemeente in de regio en diens hoofdverblijf heeft in een voor bewoning aangewezen woonruimte;
-	indicatie:	een door een onafhankelijke, ter zake deskundig persoon of orgaan opgesteld document waaruit de specifieke fysieke of andere beperking(en) van een woningzoekende blijkt en waarin staat, of op basis waarvan, kan worden bepaald hoe de huisvesting van de woningzoekende dient te worden afgestemd;
-	inschrijfduur:	de periode dat een woningzoekende aaneensluitend staat ingeschreven in het register zoals bedoeld in artikel 3:3, eerste lid;
-	inwoning:	het bewonen van een deel van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen;
-	kamer:	verblijfsruimte zoals bedoeld in Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving
-	leegstand:	leegstand zoals bedoeld in Artikel 1, eerste lid, aanhef en onder d van de Leegstandwet;
-	maatschappelijke binding:	binding aan de regio zoals bedoeld in Artikel 14, derde lid, aanhef en onder b van de Huisvestingswet 2014;
-	mantelzorg:	zorg zoals omschreven in Artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
-	mantelzorgrelatie:	de uitdrukkelijke of stilzwijgende afspraak tussen de ontvanger en de verlener over de te verlenen mantelzorg;
-	ondersteuning:	noodzakelijke hulp die wordt geleverd in het kader van het voeren van een zelfstandig huishouden;
-	ondersteuningsvraag:	de vraag naar ondersteuning in verband met een ernstige beperking in de zelfredzaamheid die het gevolg is van een lichamelijke of verstandelijke beperking, een chronische ziekte of psychische problemen;
-	onttrekkingsvergunning:	de vergunning zoals bedoeld in Artikel 21 van de Huisvestingswet 2014;

-	onzelfstandige woonruimte:	woonruimte die geen eigen toegang heeft en niet door een huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
-	prestatieafspraken:	afspraken zoals bedoeld in Artikel 44 van de Woningwet;
-	regio:	het woningmarktgebied bestaande uit de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer;
-	register:	het regionale register van woningzoekenden;
-	register van standplaatszoekenden:	gemeentelijk register van standplaatszoekenden;
-	SHH:	de vereniging Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden;
-	splitsingsvergunning:	de vergunning zoals bedoeld in Artikel 22 van de Huisvestingswet 2014;
-	standplaats:	een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn, waardoor een woonwagen op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of de gemeente kan worden aangesloten;
-	standplaatszoekende:	degene die in het register van standplaatszoekenden is ingeschreven;
-	starter:	een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd niet als huurder over een zelfstandige woonruimte binnen de regio beschikt;
-	statushouders:	de in Artikel 12, vierde lid van de Huisvestingswet 2014 bedoelde categorie vergunninghouders;
-	SVH:	de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden;
-	toeristische verhuur:	in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen;
-	toetsingscommissie:	de door burgemeester en wethouders ingestelde commissie die burgemeester en wethouders adviseert ter zake van de uitvoering van artikel 4:1;
-	urgentieverklaring	een besluit dat een woningzoekende indeelt in een urgentie categorie zoals bedoeld in Artikel 12 van de Huisvestingswet 2014;
-	wettelijke taakstelling:	de voor de gemeente geldende taakstelling op grond van Artikel 28 van de Huisvestingswet 2014;
-	woningcorporatie:	een toegelaten instelling zoals omschreven in Artikel 19 van de Woningwet;
-	woningzoekende:	het huishouden dat zich heeft ingeschreven in het regionale register van woningzoekenden;
-	woningvorming:	het verbouwen tot twee of meer woonruimten zoals bedoeld in Artikel 21 van de Huisvestingswet 2014;
-	woonadres:	het woonadres zoals omschreven in Artikel 1.1 onder o., onder 1° van de Wet basisregistratie personen;
-	woonduur:	de onafgebroken periode gedurende welke een huurder de huidige woonruimte binnen de regio zelfstandig bewoont, volgens de gegevens van de basisregistratie personen;
-	woonoppervlakte:	het totaal van de oppervlakten van de vertrekken: woonkamer, keuken, badkamer of doucheruimte, slaapkamer(s), zolderkamer indien bereikbaar via vaste trap en met ruime mate van daglichtaanwezigheid. Overige ruimtes zoals een kelder, bijkeuken, wasruimte, bergruimte of schuur, ingebouwde kasten groter dan 2 m ² , garage, zolder niet zijnde een vertrek, en verkeersruimten worden niet meegeteld;
-	woonruimte:	woonruimte zoals bedoeld in Artikel 1, eerste lid, onder l. van de Huisvestingswet 2014;

	zelfstandige woonruimte:	zoals omschreven in Artikel 234 van het Burgerlijk Wetboek Boek 7.
--	--------------------------	--

Artikel 1:2 Reikwijdte verordening

Deze verordening is van toepassing op woonruimten gelegen in de gemeente Pijnacker-Nootdorp

Artikel 1:3 Actiegebied

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

Hoofdstuk 2 Huisvestingsvergunning

Artikel 2:1 Reikwijdte

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

Artikel 2:2 Huisvestingsvergunning

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

Artikel 2:3 Aanvrager huisvestingsvergunning

1. Voor een huisvestingsvergunning komen in aanmerking personen die:
 - a. 18 jaar of ouder zijn; of
 - b. op grond van Artikel 235 of Artikel 253ha van het Burgerlijk Wetboek Boek 1 bevoegd zijn verklaard.
2. In aanvulling op het eerste lid komen woningzoekenden slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning als alle leden van het huishouden de Nederlandse nationaliteit bezitten of rechtmatig in Nederland verblijven in de zin van Artikel 8 onder a. tot en met e. of l. 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.
4. Dit artikel is niet van toepassing op woonruimten boven de huurprijsgrens.

Artikel 2:7 Weigeringsgronden huisvestingsvergunning

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 actiegeraad;
- e. burgemeester en wethouders bepalen dat het een woonruimte betreft waarvoor, gezien de fysieke inrichting of de ruimtelijke positie van de woonruimte een specifieke indicatie noodzakelijk is en de aanvrager niet over deze indicatie beschikt;
- f. de woonruimte niet passend is op grond van artikel 2:6;
- g. de aanvraag toeziet op een woonruimte aangewezen in artikel 5:27, tenzij er op grond van artikel 5:28 een vergunning is verleend of op grond van artikel 5:31 een ontheffing op het verbod van Artikel 41 van de Huisvestingswet 2014 is verleend;
- h. de aanvraag toeziet op gebruik van een zelfstandige woonruimte dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders als onzelfstandig wordt aangemerkt.

Artikel 2:8 Intrekken huisvestingsvergunning

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

Artikel 2:9 Beschikbaar komen voor verhuur

1. De eigenaar van een woonruimte, zoals bedoeld in artikel 2:1, meldt het ter beschikking komen van die woonruimte onverwijld aan burgemeester en wethouders.
2. Een woonruimte komt ter beschikking, wanneer:
 - a. degene die de woonruimte in gebruik heeft aan de eigenaar het gebruik daarvan heeft opgezegd;
 - b. de woonruimte is ontruimd;
 - c. de woonruimte als zodanig niet langer in gebruik is, tenzij aannemelijk wordt gemaakt dat dit slechts korte tijd het geval is;
 - d. op een andere wijze is gebleken dat de woonruimte te huur is.

3. Indien de eigenaar aan een in het eerste lid bedoelde woonruimte onderhouds- of verbeteringswerkzaamheden wil uitvoeren, waardoor de woonruimte tijdelijk niet bewoond kan worden, is de eigenaar verplicht:
 - a. de noodzakelijke geplande tijdsduur voor deze werkzaamheden aan burgemeester en wethouders te melden; en
 - b. de beëindiging van deze werkzaamheden te melden.
4. De eigenaar stelt, de door burgemeester en wethouders aan te wijzen, ambtenaren in de gelegenheid de woonruimte te inspecteren ter vaststelling van de vorige leden.

Hoofdstuk 3 Woonruimteverdeling

Artikel 3:1 Reikwijdte

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

Artikel 3:2 Nadere normen van toewijzing

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

Artikel 3:3 Inschrijving als woningzoekende

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

Artikel 3:4 Publicatie vrijkomende woonruimte

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

Artikel 3:5 Rangorde voor woningaanbod

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

Artikel 3:6 Categorieën woningzoekenden

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

Artikel 3:7 Regionaal maatwerk

1. Woonruimten genoemd in artikel 3:1 kunnen binnen de wettelijk toegestane maximaal toegestane percentages met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio, ten behoeve van het oplossen van, door burgemeester en wethouders in afstemming met betrokken partijen, te benoemen regionale categorieën knelpunten.

2. Van in het eerste lid omschreven regionaal maatwerk is ieder geval sprake bij:
 - a. grote gezinnen die doorstromen binnen de regio en een corporatiewoning achterlaten kunnen met voorrang in aanmerking komen voor woonruimten gelijk aan of groter dan 80 m² woonoppervlakte;
 - b. huishoudens die een corporatiewoning achterlaten met een woonoppervlakte groter of gelijk aan 65 m² bij een eengezinswoning en groter of gelijk aan 80 m² voor overige woningtypen, kunnen met voorrang in aanmerking komen voor woonruimten kleiner dan 80 m² die niet zijn gekenmerkt als eengezinswoning;
 - c. doorstromers binnen de regio die een schaarse grote corporatiewoning achterlaten, kunnen met een maximum van 5% van het vrijkomende aanbod direct worden bemiddeld naar een "niet eengezinswoning" kleiner dan 80 m² en een huur tot en met de huurprijsgrens die gelabeld is voor een kleiner passend huishouden.

Artikel 3:8 Lokaal maatwerk

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

Artikel 3:9 Huisvesten zorg-doelgroepen

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

Artikel 3:10 Afwijkend aanbieden

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

Artikel 3:11 Directe aanbidding

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.
2. Voor de woningzoekenden bedoeld in het eerste lid, onder d, dragen woningcorporaties regionaal zorg voor een uniforme bemiddelingslijst en het doen van een éénmalig passend woningaanbod.

Artikel 3:12 Afwijken van de rangorde van woningaanbod

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

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

Artikel 3:13 Verantwoording toewijzing woonruimte

Woningcorporaties dienen openbaar te maken:

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

Artikel 3:14 Afhandeling klachten

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

Hoofdstuk 4 Urgentie

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

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

Artikel 4:2 Aanvraag om een urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd:

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

Artikel 4:3 Inhoud van de urgentieverklaring

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

Artikel 4:4 Het zoekgebied

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

Artikel 4:5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

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

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

- g. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem niet of in onvoldoende mate opgelost kan worden met verhuizing naar een zelfstandige woonruimte of een andere zelfstandige woonruimte;
- h. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 4:8 of artikel 4:9;
- i. de aanvrager niet in staat is om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien;
- j. het huishoudinkomen is hoger dan het inkomen genoemd in artikel 2:3, derde lid;
- k. de aanvrager naar verwachting bij toepassing van de in artikel 3:5, eerste lid, rangorde binnen drie maanden een andere woonruimte kan krijgen;
- l. de aanvrager woont in een onderkomen dat formeel geen zelfstandige woonruimte is, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6, eerste lid, onder a;
- m. de aanvrager heeft niet eerst direct voorafgaand aan de aanvraag drie maanden zelf of na het ontstaan van het huisvestingsprobleem aantoonbaar gereageerd op het beschikbare woningaanbod, tenzij:
 - 1° de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6; of
 - 2° 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.
- 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, 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;
 - 2° de te verlenen mantelzorg meer is dan 8 uur per week, verspreid over tenminste 4 dagen per week.

Artikel 4:7 Overige urgentiecategorieën

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

3. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een herstructureringskandidaat, als zich geen van de in artikel 4:5, onder a. tot en met l. genoemde omstandigheden voordoet en er niet al eerder voor de in het actieggebied gelegen woonruimte van de herstructureringskandidaat een urgentieverklaring is afgegeven.

Artikel 4:8 Geldigheid van de urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring is geldig voor de termijn van drie maanden.
2. Voor herstructureringskandidaten geldt een afwijkende geldigheidstermijn van maximaal twaalf maanden.
3. De urgentieverklaring vervalt:
 - a. nadat de houder ervan niet meer behoort tot de urgentie categorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring; of
 - b. bij aanvaarding van vervangende woonruimte; of
 - c. van rechtswege na verloop van de termijn genoemd in het eerste of tweede lid.
4. Binnen twee weken na afloop van de geldigheidstermijn van een toegewezen urgentieverklaring kan een aanvraag worden ingediend voor een éénmalig woningaanbod, als de aanvrager kan aantonen dat deze urgentieverklaring niet binnen de termijn waarvoor deze geldig was kon worden benut en de toetsingscommissie dit bevestigend adviseert.
5. In afwijking van de bovenstaande leden kunnen burgemeester en wethouders besluiten, op advies van de toetsingscommissie, om een urgentieverklaring toe te wijzen voor een éénmalig woningaanbod.
6. Op het moment het passend éénmalig woningaanbod wordt geweigerd, vervalt de urgentieverklaring.
7. Het indienen van bezwaar tegen het besluit van burgemeester en wethouders tot verlening van een urgentieverklaring, schorst de werking van het betreffende besluit, voor zover het bezwaarschrift is gericht tegen het aan de urgentieverklaring verbonden zoekprofiel, totdat er op dat bezwaarschrift is beslist. Deze schorsende werking geldt nadrukkelijk niet bij bezwaar tegen verleende urgentieverklaringen op grond van herstructurering.

Artikel 4:9 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

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

Hoofdstuk 5 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

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

1. Het is verboden om een woonruimte, zoals benoemd in bijlage II van deze, zonder vergunning van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014:
 - a. geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar;
 - b. geheel of gedeeltelijk samen te voegen met andere woonruimte, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar;
 - a. om te zetten in onzelfstandige woonruimten
 - b. te verbouwen tot twee of meer zelfstandige woonruimten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing indien de woonruimte gedeeltelijk wordt onttrokken ten behoeve van hospitaoverhuur.

Artikel 5:2 aanvraag vergunning

4. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 wordt ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door burgemeester en wethouders beschikbaar gesteld formulier, waarop is aangegeven welke documenten dienen te worden overlegd.
5. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. de naam en het adres van de eigenaar;
- b. het adres en de kadastrale ligging van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten:
 - I. de huidige huur- en/of koopprijs;
 - II. het aantal kamers;
 - III. de gebruiksoppervlakte zoals benoemd in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving;
 - IV. de woonlaag waarop de woonruimte is gelegen en
 - V. de staat van onderhoud.
- d. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten:
 - I. de verwachte huur- en/of koopprijs;
 - II. het aantal kamers;
 - III. het aantal (on)zelfstandige woonruimten;
 - IV. de bouwtekening en/of aanvraag om bouw- of omgevingsvergunning;
 - V. het totaal aantal bewoners;
 - VI. de eigenaar of verhuurder die verantwoordelijk is voor het beheer van de woonruimte.

Artikel 5:3. Voorwaarden en voorschriften vergunning

6. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorwaarden en voorschriften verbinden:
 - a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte;
 - b. ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat van de woonruimte dan wel de omgeving van de woonruimte, waar de aanvraag betrekking op heeft;
 - c. eisen zoals die zijn beschreven in Afdeling 7.3 van het Bouwbesluit 2012 die betrekking hebben op overbewoning, reinheid en overlast;
 - d. bij het omzetten in onzelfstandige woonruimte naar meer dan vier wooneenheden doet de aanvrager een gebruiksmelding op grond van artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012;
 - e. goed verhuurderschap.
7. Een tijdelijke woonruimteonttrekking wordt alleen verleend onder en met de volgende voorwaarden:
 - a. De aanvrager toont aan dat een situatie bestaat die een tijdelijke woonruimteonttrekking rechtvaardigt en waarbij vaststaat dat die woonruimteonttrekking niet langer dan vijf jaar zal duren. Deze termijn bedraagt ook na verlenging niet meer dan vijf jaar.

Artikel 5:4. Weigeringsgronden vergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 kan worden 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 onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang (volkshuisvestelijke toets);
- b. het onder a genoemde belang niet of niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- c. naar het oordeel van burgemeester en wethouders een onaanvaardbare inbreuk plaatsvindt op een geordend woon- en leefmilieu van de woonruimte dan wel de omgeving van de woonruimte, waar de aanvraag betrekking op heeft;
- d. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand (leefbaarheidstoets);
- e. in strijd is met de bepalingen uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan, de beheersverordening, het omgevingsplan of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan, de beheersverordening of het omgevingsplan, of
- f. naar het oordeel van burgemeester en wethouders een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit ten aanzien van het verlenen van de vergunning.

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

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

- a. woonruimten met een huurprijs tot en met de huurprijsgrens;
- b. woonruimten van het woningtype appartement;

- c. woonruimten in de koopsector met een WOZ-waarde lager dan de jaarlijks geïndexeerde Nationale Hypotheek Garantie (prijsspeil 2022, €355.000).

Artikel 5:6 Beslissen vergunning

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de in artikel 5:2 bedoelde aanvraag binnen acht weken na ontvangst van de ontvankelijke aanvraag en brengen de beslissing schriftelijk ter kennis van de aanvrager.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste zes weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.
3. In de vergunning wordt in ieder geval vermeld:
 - a. de aanduiding van de woonruimte waarop zij betrekking heeft;
 - b. de naam van de persoon of personen aan wie de vergunning is verleend;
 - c. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt kan worden.
4. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere gegevens op te vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen.

Artikel 5:7 intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning als bedoeld in artikel 5:5 intrekken op basis van artikel 26 van de Huisvestingswet 2014

Artikel 5:8 aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

1. Het is verboden om een recht op een gebouw, zoals benoemd in bijlage III van deze verordening, zonder vergunning van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 (kadastraal) te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek indien één of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Het eerste lid is niet van toepassing wanneer direct na realisatie conform de verleende omgevingsvergunning het gebouw wordt gesplitst in appartementen.

Artikel 5:9 Aanvraag splitsingsvergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 wordt ingediend door middel van een daartoe door burgemeester en wethouders beschikbaar gesteld formulier, waarop is aangegeven welke documenten dienen te worden overlegd.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de naam en het adres van de eigenaar;
 - b. het adres en de kadastrale ligging van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - c. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten:
 - I. de huidige huur- en/of koopprijs;
 - II. het aantal kamers;
 - III. de gebruiksoppervlakte zoals benoemd in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving;
 - IV. de woonlaag waarop de woonruimte is gelegen en
 - V. de staat van onderhoud.
 - d. een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
 - e. indien burgemeester en wethouders daarom verzoeken, moet een taxatierapport worden overgelegd betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelte van het gebouw, opgemaakt door een beëdigd taxateur;
 - f. indien burgemeester en wethouders daartoe verzoeken, moet een beschrijving en een beoordeling worden overgelegd, die inzicht geeft in de onderhoudstoestand van het gebouw en de maximale huurprijzen van de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten.

Artikel 5:10. Voorwaarden en voorschriften splitsingsvergunning

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 kan burgemeester en wethouders het volgende voorschrift verbinden:

- a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte.

Artikel 5:11. Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 kan worden 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 splitsing gediende belang;
- b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning;
- c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
- d. in strijd is met de bepalingen uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan, de beheersverordening, het omgevingsplan of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan, de beheersverordening of het omgevingsplan of
- e. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag om splitsingsvergunning betrekking heeft, zich uit het oogpunt van indeling of de staat van onderhoud geheel of deels tegen splitsing verzet.

Artikel 5:12 Beslissen splitsingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de in artikel 5:7 bedoelde aanvraag binnen acht weken na ontvangst van de ontvankelijke aanvraag en brengen de beslissing schriftelijk ter kennis van de aanvrager.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste zes weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.
3. In de vergunning wordt in ieder geval vermeld:
 - a. de aanduiding van de woonruimte waarop zij betrekking heeft;
 - b. de naam van de persoon of personen aan wie de splitsingsvergunning is verleend;
 - c. het aantal woonruimten dat na splitsing maximaal mag worden gerealiseerd;
 - d. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt kan worden.
4. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere gegevens op te vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen.

Artikel 5:13 Intrekken splitsingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning als bedoeld in artikel 5:11 intrekken op basis van artikel 26 van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 5:14 Woonruimten met een registratieplicht

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

Artikel 5:15 Begripsbepalingen

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

Artikel 5:16 Nachtcriterium woonruimten met registratieplicht

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

Artikel 5:17 Vergunningplicht toeristische verhuur

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

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

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

Artikel 5:19 Weigeringsgronden toeristische verhuur

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

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

Artikel 5:20 Intrekken vergunning toeristische verhuur

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

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

Hoofdstuk 6 Standplaatsen

Niet van toepassing in Pijnacker-Nootdorp

Hoofdstuk 7 Overige bepalingen

Artikel 7:1 Monitoring, verslaglegging en evaluatie

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

Artikel 7:2 Bestuurlijke boete

1. Voor overtreding van de verboden van artikelen 8, 21 of 22, 23 a tot en met c van de Huisvestingswet 2014, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in Artikel 26 van de Huisvestingswet 2014, kunnen burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete opleggen.
2. De bestuurlijke boete wordt verhoogd met 100 procent van het boetebedrag dat in bijlage IV bij deze verordening wordt bepaald, indien de overtreding is begaan bij een bedrijfsmatige exploitatie van woonruimte.
3. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid kan de bestuurlijke boete, met uitzondering van de bestuurlijke boete voor overtreding van artikel 8, eerste lid wederom worden verhoogd met 100 procent van het boetebedrag dat in bijlage IV bij deze verordening is bepaald, indien binnen een tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding een andere overtreding van eenzelfde voorschrift is geconstateerd en de bestuurlijke boete wegens de eerdere overtreding onherroepelijk is geworden.
4. Bij toepassing van het gestelde in voorgaande leden hanteren burgemeester en wethouders de boetes als vermeld in bijlage IV van deze verordening.

Artikel 7:3 Hardheidsclausule

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

Artikel 7:4 Innovatieve ontwikkeling

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

Artikel 7:5 Mandatering

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

Hoofdstuk 8 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 8:1 Overgangsbepaling bezwaar en beroep

De Huisvestingsverordening Pijnacker-Nootdorp 2023 blijft van toepassing op bezwaar- en beroepsprocedures betreffende bezwaar- en beroepschriften die vóór de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend, als dit voor bezwaarmaker gunstiger is.

Artikel 8:2 Overgangsbepaling huisvestingsvergunning

De Huisvestingsverordening Pijnacker-Nootdorp 2023 blijft van toepassing op aanvragen van woningzoekenden voor een huisvestingsvergunning die vóór de inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend, als dit voor de aanvrager gunstiger is.

Artikel 8:3 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Eerste herziening Huisvestingsverordening Pijnacker-Nootdorp 2023.

Artikel 8:4 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2025 en vervalt op 1 juli 2027.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 17 oktober 2024.

*Arjen van der Lugt
griffier*

*Björn Lugthart
voorzitter*

Algemene toelichting

Inleiding

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

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.

Woonagenda

De Woonagenda is het uitvoeringsprogramma bij de Woonvisie. In de Woonagenda zijn maatregelen getroffen om de grote druk op de woningmarkt te verlichten. De Woonagenda is het actuele woonbeleid van de gemeente en geldt hierbij als basis voor bijvoorbeeld prestatieafspraken met corporaties en privaatrechtelijke afspraken met ontwikkelaars bij particuliere ontwikkelingen.

Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken worden tussen de gemeenten en de woningcorporaties afspraken gemaakt over de uitvoering van het woonbeleid. Dit gebeurt zowel op lokaal als op regionaal niveau. De prestatieafspraken zijn daarmee dé plek waar gemeente en woningcorporatie(s) met elkaar vaststellen wie er specifiek tot de doelgroep van het woonbeleid behoort, welke groepen door schaarste in de knel komen en welke inspanningen gemeente en woningcorporatie(s) leveren om dit aan te pakken.

De gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp acht deze verordening noodzakelijk en geschikt om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimten te bestrijden. De huisvestingsverordening is in samenwerking en in afstemming met de acht andere Haaglandse regiogemeenten, de Sociale Verhuurders Haaglanden en de SHH opgesteld.

Schaarste

De Huisvestingswet 2014 verplicht de gemeente aan te tonen dat er sprake is van schaarste in de woningvoorraad, voordat het instrument van de huisvestingsverordening in het schaars bevonden deel van de woningvoorraad mag worden ingezet (Uitspraak 201106290/1/H3 en 2011060290/2/H3). Met de druk 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 geen onderdeel uitmaakt van de verdeling, vormt leefbaarheid wel een belangrijke belangafweging 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. Zowel lokaal als regionaal is er sprake van schaarste aan woningen. De nadere onderbouwing hiervan zijn in bijlage VI en VII te vinden.

Regionaal maatwerk

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. Schaarste situaties en de effecten daarvan 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 2022-1, van Explica, blijkt dat de regionale mutatiegraad voor woonruimten vanaf 80 m² maar 1% bedroeg, ten opzichte van een regionale mutatiegraad van 4,2% voor woonruimten tot 50 m². Deze grotere woonruimten bedroegen in 2022-1 daarmee 4% van het totale vrijkomend aanbod. Daarnaast blijkt uit de Halfjaarmonitor 2022-1, van Explica, dat de gemiddelde wachttijd voor woonruimten vanaf 80 m² regionaal 89 maanden is (mediane inschrijfduur). 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 is het opnemen van lokale voorrangsregels mogelijk. Het gaat daarbij om maximaal 25% van het totaal aantal verhueringen. 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.

Gezien de grote schaarste binnen de regio Haaglanden wordt met de Huisvestingsverordening 2023 in de rangorde wat betreft lokaal en regionaal maatwerk aangepast, zodat de 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.

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 doorstroming 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. 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 studentenhuysvesting 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 2014 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 minimaal 12m² gebruiksoppervlakte per persoon. Lokale omstandigheden kunnen voor een gemeenteraad aanleiding vormen tot het opnemen van een afwijkende normstelling.

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

Indien de aard van de woonruimte betrekking heeft op de bijzondere kenmerken van toegankelijkheid van de woning, in het bijzonder de toegankelijkheid van personen met een lichamelijke beperking, kan worden afgeweken van normen uit het eerste lid. Om woonruimten met bijzondere kenmerken van toegankelijkheid met voorrang aan te bieden aan mensen voor wie, op grond van een indicatie voor zorg vanuit de Wet Langdurige Zorg (Centraal Indicatieorgaan Zorg) of voor specifieke ondersteuning vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning de woonruimte bijzonder passend 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 actiegebied 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 als bedoeld in artikel 15, eerste lid 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 2:8

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-inkomenstabel opstellen. Voor deze tabel geldt een aantal voorwaarden, zoals beperking afhankelijkheid huurtoeslag, regionaal uniforme aanpak, transparantie en afstemming met de gemeente. De SVH maakt gebruik van deze mogelijkheid en hanteert eigen tabellen die de SVH publiceert uit het oogpunt van transparantie en duidelijkheid.

Artikel 3:3, eerste lid

Om woonruimte binnen de regio eerlijk te verdelen worden woonruimten op 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

Bij het beoordelen van het verzoek van de woningzoekende om binnen een jaar na verhuizing de inschrijving en daarmee de opgebouwde inschrijfduur te behouden, is de datum van inschrijving op het nieuwe woonadres in de BRP 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 huurovereenkomst van bepaalde tijd 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 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 aanbieder 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, als 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 op 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 op 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 is: dat bij het geven van voorrang aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarkt-regio, de gemeente of een deel van de gemeente, er ruimte moet zijn voor regionaal maatwerk in corporatiewoningen. Voor de toepassing van dit artikel en artikel 3:8 geldt het in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 genoemde maximale percentage.

Artikel 3:8

Naast de ruimte in artikel 3:7 om regionaal met voorrang woonruimten toe te wijzen, kunnen burgemeester en wethouders besluiten om binnen het in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 genoemde maximale percentage woonruimten met voorrang toe te wijzen aan lokale woningzoekenden.

Onder lokale woningzoekenden vallen ook woningzoekenden waaraan middels een urgentieverklaring voorrang wordt verleend omdat zij economische of maatschappelijke binding hebben (d.w.z. tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente). Zij worden meegeteld in het in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 genoemde maximale percentage.

Burgemeester en wethouders kunnen tevens bepalen dat binnen het maximale percentage in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 voorrang wordt gegeven aan in de huisvestingsverordening aangewezen vitale beroepsgroepen binnen de groep van woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente.

Artikel 3:9

Ten aanzien van kwetsbare en zorgbehoevende woningzoekenden heeft de gemeente een zorgplicht, waardoor woonruimten met bijzondere kenmerken aan woningzoekenden met bijzondere omstandig-

heden noodzakelijk worden toegewezen. Onder bijzondere kenmerken kan worden verstaan: de locatie ten opzichte van specifieke voorzieningen.

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 burgermeester 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 aanbieding 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 aanbieding zijn passendheidscriteria en mogelijk ook bindingscriteria van toepassing op een woonruimte. Directe aanbieding is uitsluitend toegestaan als er sprake is van een volgens dit artikel omschreven situatie.

Directe aanbieding 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 aanbieding 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 aanbieding 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.

Burgemeester en wethouders kunnen de mogelijkheid benutten om binnen de eigen gemeentegrenzen statushouders te bemiddelen die – om snellere doorstroming uit de opvanglocaties te bevorderen - gehuisvest zijn in een tijdelijke woonvoorziening en in afwachting zijn op definitieve huisvesting.

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 niet wenselijk, gezien de druk op de woningmarkt. Daarnaast kunnen woningen, waarvan vijftig woningzoekenden het aanbod hebben geweigerd, ook via andere rangordecriteria worden aangeboden. 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 aanbieding via het aanbodmodel anders dan op basis van rangordecriteria woon-inschrijfduur 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 aangeboden. Dit artikel is niet bedoeld zichtbaar schaarse woningen afwijkend aan te bieden.

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 rangordecriteria
- 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 indienen 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 urgentiecategorie 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 urgentiecategorieën 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, als 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 urgentiecategorie, 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. Indien 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 voorrangsposties, maar is een mogelijkheid geïmplementeerd om woningzoekenden “waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is” zoals in artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 te ondersteunen. In de regionaal afgestemde beleidsregels staat aangegeven welke situaties hier niet onder vallen.

Artikel 4:5, 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. Indien er door de belanghebbende gebruik kan worden gemaakt van een voorliggende voorziening, waarmee het huisvestingsprobleem gelet op haar aard en doel toereikend en passend kan worden opgelost, is er geen sprake van een situatie omschreven in artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingsverordening 2014.

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

Artikel 4:5, 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

Indien 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. Indien een aanvrager in een onderkomen woont dat formeel geen zelfstandige woonruimte is kan worden verondersteld dat aanvrager het woonprobleem kan oplossen door voor een andere onzelfstandige woonruimte te zorgen. Deze afwijzingsgrond zal, conform artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014, niet worden toegepast op een aanvraag die is gedaan op grond van artikel 4:6, 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 indient, zonder eerst zelf aantoonbaar naar passende woonruimte te hebben gezocht is dit een indicatie dat de woningzoekende zelf dit middel niet als een uiterste, laatste redmiddel beschouwt.

Indien het huisvestingsprobleem buiten de schuld van de aanvrager is ontstaan en een blijvend karakter heeft, er aantoonbaar geen eerdere verhuiswens was en de aanvrager aantoonbaar niet in staat was direct voorafgaand aan de aanvraag drie maanden op woonruimte te reageren vanwege bijvoorbeeld een verblijf in een ziekenhuis, verpleeghuis of revalidatiecentrum, kan worden afgeweken van de termijn van drie maanden.

Voor een aanvraag op grond van artikel 4:6, eerste lid onder a, van deze verordening geldt een afwijkende termijn van drie 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

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.

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 4:6, eerste lid

Uitstromers uit genoemde voorzieningen hoeven geen zelfstandige woonruimte achter te laten, daarom is weigeringsgrond 4:5 lid l. niet van toepassing.

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 als 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. Indien 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 urgentiecategorie worden ingedeeld, als 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 urgentiecategorie 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 als 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 bepaalde in deze verordening, zorg voor de regionale bemiddelingslijst van de hiertoe behorende kandidaten.

Bij het direct aanbieden zal een woning met specifieke kenmerken worden geclaimd voor de woningzoekende met de daartoe specifieke behoefte, die is ingedeeld in een urgentiecategorie. 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.

Artikel 4.8, lid 7

Artikel 6:16 van de Algemene wet bestuursrecht stelt dat het indienen van een bezwaar of beroep de werking van het besluit waartegen het is gericht niet schorst tenzij bij of krachtens wettelijk voorschrift anders is bepaald. In artikel 4.8, lid 7 is bepaald dat het indienen van een bezwaar het besluit waartegen het is gericht wel schorst. Indien een woningzoekende bezwaar maakt tegen het zoekprofiel bij de afgegeven urgentieverklaring op sociale en/of medische gronden, zal het bezwaarschrift in het algemeen niet behandeld zijn vóórdat de voorrangstermijn van 3 maanden is verstreken. Door te bepalen dat het indienen van een bezwaar tegen besluiten over aanvragen voor een urgentieverklaring op medische en/of sociale gronden wel schorsende werking heeft, wordt de uitvoering van een besluit, i.c. het toekennen van een urgentieverklaring die drie maanden geldig is, geschorst tot de beslissing over het primaire besluit. De schorsende werking geldt nadrukkelijk niet bij bezwaar tegen toegekende urgentieverklaringen op grond van herstructurering waarbij een urgentieverklaring wordt verkregen die 12 maanden geldig is.

HOOFDSTUK 5

Om transparantie in het woningaanbod te waarborgen en vormen van ongeoorloofde onttrekking te bestrijden is in dit artikel invulling gegeven aan de bevoegdheden van artikel 21, 22 en 23a tot en met c van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 5:1

In dit artikel wordt eerst bepaald op welke woonruimten het vergunningvereiste van toepassing is. Dit is gedaan omdat ook het aanwijzen van vergunningplichtige woonruimten op grond van artikel 21 van de Huisvestingswet moet worden gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Het instellen van een vergunningplicht moet zich verhouden met dat wat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste aan goedkope woonruimte. In Pijnacker-Nootdorp maken we gebruik van de mogelijkheid om niet alleen de betaalbare voorraad aan te wijzen in het kader van dit hoofdstuk. Met het oog op de leefbaarheid kijken we naar de hele woningvoorraad.

Verder is dit artikel een uitwerking van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014. Met een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de genoemde wet worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd. Deze wijzigingen zijn:

1. Onttrekking: 'anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken'. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden.
2. Samenvoeging: 'anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen'.
3. Omzetting: 'van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten'.
4. Woningvorming: 'te verbouwen tot twee of meer woonruimten'.

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

Artikel 5:2, lid 2, onder d

Op grond van artikel 23 van de Huisvestingswet 2014 kan een aanvraag tot vergunning alleen worden gedaan door de eigenaar van de woonruimte respectievelijk het gebouw. Onttrekking, samenvoeging, omzetting van woningvorming van een pand heeft gevolgen voor het eigendom van de betrokken woonruimten respectievelijk gebouw(en). Daarom kan alleen de eigenaar een vergunning aanvragen.

Artikel 5:3

Op grond van artikel 24 van de Huisvestingswet 2014 kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften verbinden aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de genoemde wet. Met dit artikel worden de voorwaarden en voorschriften inzichtelijk gemaakt.

Artikel 5:3, lid 1, onder b en e

Het gaat hier bij de voorwaarden en voorschriften als bedoeld onder b om een fysieke en een algemene leefbaarheidstoets. Bij de voorwaarden en voorschriften als bedoeld onder e gaat het om een toets op goed verhuurderschap. Deze voorwaarden en voorschriften staan verder beschreven in de beleidsregels woningvoorraad

Artikel 5:3, lid 2, onder a

Bij toekenning van een tijdelijke onttrekking (maximale periode van 5 jaar) moeten de noodzaak en de tijdelijkheid door de aanvrager concreet worden aangetoond.

Artikel 5:4

Met dit artikel wordt uitwerking gegeven aan artikel 24 van de Huisvestingswet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad de weigeringsgronden vast moet leggen in de Huisvestingsverordening. Een weigeringsgrond is alleen aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook worden gedacht aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand.

Op grond van artikel 25 van de Huisvestingswet 2014 kan de vergunning voorts worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 5:5

De landelijke druk op de woningmarkt is overal voelbaar en dus ook in Pijnacker-Nootdorp. Ingrijpen dan wel sturen op de woningmarkt, mag echter alleen wanneer er sprake is van schaarste. Hoewel we kunnen constateren dat er in vrijwel alle segmenten sprake is van een vorm van schaarste, is in bijlage VI nader beschreven dat de onderstaande typen woningen zo schaars zijn dat het passend is om daarvoor beschikbare instrumenten in te zetten om deze voorraad te beschermen en dus te voorkomen dat deze woningen uit de voorraad verdwijnen:

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

Artikel 5:6, lid 1 en 2

In artikel 25, lid 3 van de Huisvestingswet 2014 is bepaald dat burgemeester en wethouders en wethouders binnen acht weken na datum van ontvangst beslissen op de aanvraag. Vervolgens bepaalt het vierde lid van artikel 25 dat deze termijn eenmaal mag worden verlengd met maximaal zes weken. De bepalingen in artikel 5:5, lid 1 en 2 zijn derhalve een uitwerking van de artikelen in de Huisvestingswet 2014.

Artikel 5:6, lid 4 en 5

In het vierde en vijfde lid wordt de mogelijkheid geboden om aanvullende informatie in te winnen, waarmee de belangenafweging beter kan plaatsvinden.

Artikel 5:7

Op basis van artikel 26 van de Huisvestingswet kan het college overgaan tot het intrekken van de verleende vergunning. Een vergunning kan worden ingetrokken op basis van (één van) de volgende gronden:

- a. de vergunninghouder is niet binnen de in de vergunning genoemde termijn nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, overgegaan tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften worden niet nageleefd;
- d. het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu van de woonruimte dan wel de omgeving van de woonruimte waar de vergunning voor verleend is.

Het college gaat niet tot intrekking van de vergunning over, voordat de vergunninghouder per brief is gewaarschuwd, dat zij de vergunning zullen intrekken, indien niet binnen een te bepalen datum zodanige maatregelen en/of voorzieningen zijn getroffen dat een geordend woon- en leefmilieu van de woonruimte dan wel omgeving van de woonruimte is hersteld.

Artikel 5:8

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22 van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de woonruimtevoorraad.

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

artikel 5:9

Op grond van artikel 23 van de Huisvestingswet 2014 kan een aanvraag tot vergunning alleen worden gedaan door de eigenaar van de woonruimte respectievelijk het gebouw. De kadastrale splitsing van een pand heeft gevolgen voor het eigendom van de betrokken woonruimten respectievelijk gebouw(en). Daarom kan alleen de eigenaar een vergunning aanvragen.

Artikel 5:10, lid 1, onder b en c

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 24 van de wet, waarin is bepaald dat de burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften kunnen verbinden aan een vergunning zoals bedoeld in artikel 5:8 van deze verordening.

Artikel 5:11

Met dit artikel wordt uitwerking gegeven aan artikel 24 van de Huisvestingswet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad de weigeringsgronden vast moet leggen in de Huisvestingsverordening. Een weigeringsgrond is alleen aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook worden gedacht aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand.

Op grond van artikel 25 van de Huisvestingswet 2014 kan de vergunning voorts worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 5:12, lid 1 en 2

In artikel 25, lid 3 van de Huisvestingswet 2014 is bepaald dat burgemeester en wethouders en wethouders binnen acht weken na datum van ontvangst beslissen op de aanvraag. Vervolgens bepaalt het vierde lid van artikel 25 dat deze termijn eenmaal mag worden verlengd met maximaal zes weken. De bepalingen in artikel 5:11, lid 1 en 2 zijn derhalve een uitwerking van de artikelen in de Huisvestingswet 2014.

Artikel 5:13, lid 4 en 5

In het vierde en vijfde lid wordt de mogelijkheid geboden om aanvullende informatie in te winnen, waarmee de belangenafweging beter kan plaatsvinden.

Artikel 5:14

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

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

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

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.

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: categorieën woonruimten voor vergunningplichtige woonruimte
Pijnacker-Nootdorp: alle woonruimte

Bijlage III.: categorieën woonruimten voor splitsingsvergunningplichtige gebouwen
Pijnacker-Nootdorp: alle gebouwen

Bijlage IV: bestuurlijke boetes als bedoeld in artikel 7.2 van deze verordening.

Overtreding	1 ^e keer	Recidive
Artikel 8, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014: (artikel 2:2, lid 1 van deze verordening)	€ 405	€ 405
Artikel 8, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014: (artikel 2:2, lid 2 van deze verordening)		
- niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.250
- bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.250	€ 20.250
Artikel 21, eerste lid en artikel 22, eerste lid van de Huisvestingswet 2014: (artikel 5.1 en 5.8 van deze verordening)		
- niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.250
- bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.250	€ 20.250
Art. 23a, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014:	€ 500	1.000
Art. 23b, eerste lid, Huisvestingswet 2014;	€ 5.000	10.000
Art. 23b, tweede lid, Huisvestingswet 2014;	€ 500	1.000
Handelen in strijd met voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet 2014: (artikel 5.7 en 5.13 van deze verordening)		
- niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.250
- bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.250	€ 20.250

Toelichting
Recidive

Van recidive is sprake indien binnen vijf jaar na beëindiging van een overtreding van een bepaald artikel opnieuw dezelfde overtreding van hetzelfde artikel wordt begaan.

Onderscheid niet-bedrijfsmatige exploitatie en bedrijfsmatige exploitatie

Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezig houdt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.
2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.
3. Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan vier personen, kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. De exploitant dient bij een exploitatie van die omvang ook te zorgen voor een brandveilig gebruik en op de hoogte te zijn van de overige regelgeving.
4. Onttrekking van woonruimte is enkel bedrijfsmatig indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Onttrekking in het kader van het voeren van een bedrijf (opslag supermarkt, meelsilo voor een bakkerij, of een logiesfunctie), maar ook het in gebruik hebben van woonruimte met een hennepkwekerij, is als een onttrekking vanuit commercieel oogpunt te beschouwen.
5. Samenvoeging van een woonruimte is niet bedrijfsmatig, tenzij de overtreder zich beroepsmatig bezig houdt met huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.

Bijlage V: format mantelzorgverklaring als bedoeld in artikel 4:6 onder b van deze verordening.

In een mantelzorgverklaring van het WMO-loket wordt ten minste uitspraak gedaan ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- Er is sprake van een ondersteuningsvraag als bedoeld in artikel 1:1, onder dd;
- Er is sprake van een mantelzorgrelatie als bedoeld in artikel 1:1, onder bb;
- De mantelzorger besteedt minimaal 8 uur in de week, verspreid over meerdere dagen en gedurende minimaal drie aaneengesloten maanden, aan het bieden van mantelzorg aan de andere indiener;
- Er is sprake van een langdurige ondersteuningsvraag, waarbij de verwachting bestaat dat de mantelzorgrelatie gedurende minimaal drie maanden na de verklaring in stand blijft;
- de afstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger is groter dan 5 kilometer en kan door verhuizing worden teruggebracht tot minder dan 5 kilometer;
- Een verhuizing als oplossing kan worden aangemerkt als goedkoopst compenserende voorziening.

Bijlage VI: Lokale Schaarste

De afgelopen jaren is de spanning op de woningmarkt flink toegenomen in Nederland. De komende tien jaar moeten er 845.000 nieuwe woningen bij komen om te voorkomen dat het woningtekort verder oploopt. Dat is een van de belangrijkste conclusies in de Staat van de woningmarkt 2020 van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Mede door de tekorten stijgen de prijzen in de koopsector en particuliere huursector. Dit zorgt ervoor dat de doorstroming op de woningmarkt tussen de segmenten stagneert en de kansen voor met name starters steeds kleiner worden.

De Woonvisie van Pijnacker-Nootdorp (2020-2030) laat zien dat deze ontwikkelingen niet alleen in Nederland, maar ook binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp spelen. De tekorten kunnen deels worden ingelopen door bij te bouwen. In de Woonvisie staat beschreven dat er tot 2040 nog een behoefte is aan ongeveer 4.000 nieuwbouwwoningen. Naast woningen toevoegen hebben gemeenten instrumenten om grip te houden op de woningmarkt. Denk aan de zelfbewoningsplicht, huisvestingsverordening, doelgroepenverordening, vergunningsplicht bij verkamering en een opkoopbescherming bij de bestaande woningvoorraad. Gemeenten moeten bij een aantal instrumenten wel aantonen dat er sprake is van schaarste binnen die woningvoorraad. Deze schaarste staat centraal in deze bijlage. Uit recente jurisprudentie over de schaarste in Rotterdam blijkt dat er ook aandacht moet zijn voor eventuele verschillen tussen wijken/stadsdelen: *“De rechtbank merkt op dat in een grote gemeente als Rotterdam aanzienlijke verschillen per wijk kunnen voorkomen”*. Wijken in Rotterdam zijn qua omvang te vergelijken met de drie kernen in onze gemeente. Uit de onderzoeken voor onze Woonvisie blijkt dat zowel de opbouw van de woningvoorraad als de opbouw van de bevolking van deze drie kernen sterk op elkaar lijken. Daarom wordt in de onderbouwing onze gemeente geen onderscheid naar kernen of wijken gemaakt.

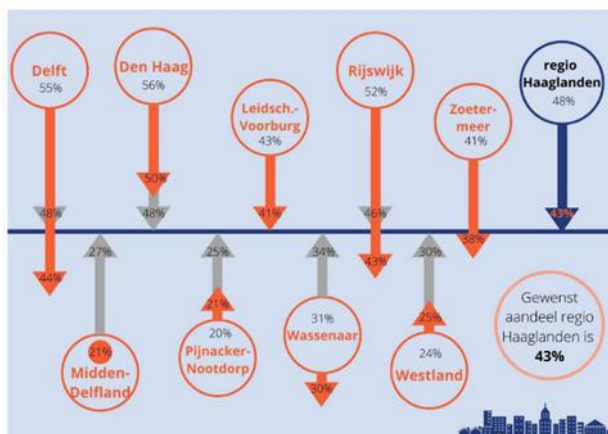
Sociale huur sector

Pijnacker-Nootdorp is onderdeel van de woningmarktregio Haaglanden. De corporatiewoningen worden door de 9 gemeenten in deze regio geadverteerd via de website Woonnet-Haaglanden. De druk op de sociale woningmarkt is binnen de regio de afgelopen jaren toegenomen (Jaarmonitor, 2020). Het woningaanbod binnen de regio is afgenomen van 9.373 verhuringen in 2016 naar 8.001 in 2020. En de gemiddelde wachttijd die een woningzoekende nodig heeft om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning is van 40 maanden (2016) toegenomen tot 72 maanden in 2020.

1. Beschrijving van de schaarste

De corporaties (SVH), gemeenten en huurdersverenigingen (SHH) in de regio Haaglanden hebben samen met de Provincie Zuid-Holland regionale doelen voor de woningmarkt opgesteld. Er zijn hierbij afspraken gemaakt op het gebied van o.a. het aantal betaalbare sociale woningen en de verdeling van de sociale woningen over gemeenten in de regio. Deze afspraken zijn opgenomen in het tussenakkoord *“Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden”*.

In dit akkoord wordt een flink tekort signaleerd in onze gemeente, die we ook met de huidige nieuwbouwplanning niet gaan inlopen. Het aandeel sociale huurwoningen in onze gemeente is met 20% op dit moment het kleinste van de woningmarktregio (ABF, Naar een meer evenwichtige regio Haaglanden, 2019). Dit aandeel en de gewenste ontwikkeling per gemeente op de lange termijn zijn zichtbaar in de afbeelding rechts. Ondanks onze inzet blijft er nog een flinke opgave staan voor onze gemeente.



Wij hebben niet alleen het kleinste aandeel sociale huurwoningen, maar vanwege de goede kwaliteit, is de mutatiegraad (3,6%) van het bezit ook nog eens het laagste (Explica, Tabellenboek 2020 Pijnacker-Nootdorp). In dit tabellenboek is het tekort aan sociale huurwoningen goed terug te zien in de wachttijden en het aantal reacties per advertentie. Zo kregen de 160 verhuringen gemiddeld per advertentie 344 reacties in 2020. Vanuit de regio is er ook druk op het sociale woningaanbod. In totaal hebben er ruim 20.000 woningzoekenden in 2020 op het woningaanbod in Pijnacker-Nootdorp gereageerd. Hiervan

kwamen 834 uit de gemeente zelf. Hierbij moesten de geslaagde woningzoekenden gemiddeld 91 maanden (exclusief lokaal maatwerk) wachten op een woning in 2020.

2. Welke doelgroepen ervaren onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste?

In Pijnacker-Nootdorp is de mediane inschrijfduur (exclusief lokaal maatwerk) het hoogste met 91 maanden. Daar waar een doorstromer in de regio in 2020 een mediane inschrijfduur heeft van 57 maanden, is dit in Pijnacker-Nootdorp 79 maanden. Voor een starter is dit 79 maanden in de regio en 93 maanden in Pijnacker-Nootdorp.

In de wachttijdenmonitor is te zien dan wachttijden voor een sociale huurwoningen voor alle doelgroepen relatief lang zijn. De schaarste is zichtbaar over het hele sociale segment. Dat is ook de reden waarom we hier afspraken over gemaakt hebben in het Tussenakkoord "Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden".

JAARMONITOR 2020

Wachttijdenmonitor (mediane inschrijfduur in maanden) per gemeente, 2020

	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	total
leeftijd										
doorstromer/starter										
doorstromer	41	52	53	84	79	74	66	63	87	57
starter	76	79	86	80	93	84	70	77	83	79
inkomen										
primaire doelgroep	64	67	65	86	94	81	71	63	87	71
- waarvan minima	62	65	61	84	(95)	81	69	58	91	69
- waarvan ov. primair	70	71	81	90	(93)	82	77	71	85	74
middeninkomens	63	75	73	83	70	70	62	78	78	74
totale EU-doelgroep (pri+sec)	65	71	66	82	92	81	70	70	86	72
total	65	71	67	84	91	81	68	71	85	72

- Verhuringen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd studentenwoningen, onzelfstandige woningen, vrijesectorwoningen en hoge inkomens (boven grens 1,5 maal meerpersoons primaire doelgroep).
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

3. Hoe willen we door middel van woonruimteverdeling die onevenredige en onrechtvaardige effecten tegengaan?

Door middel van woonduur (bij achterlaten woning) en regionale voorrang (achterlaten grote woning wordt geprobeerd om mensen die een woning achterlaten voorrang te geven. Hierdoor krijg je met dezelfde woningvoorraad meer woningaanbod vrij. Om de kansen voor het doorlopen van een lokale wooncarrière te vergroten wordt prioriteit gegeven aan de knelpunten binnen de gemeente. Op grond van artikel 3.8.2 maken burgemeester en wethouders van Pijnacker-Nootdorp gebruik van de mogelijkheid om lokale categorieën van knelpunten op de woningmarkt te benoemen. De wachttijden gecombineerd met de lage mutatiegraad laten zien dat de gehele sociale doelgroep (met uitzondering van senioren woningzoekenden) het moeilijk heeft binnen de gemeente. Burgemeester en wethouders informeren de andere gemeenten in de regio over de manier waarop het lokaal maatwerk wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie.

4. Inspanningen om schaarste op te heffen

Met de regels rondom de woonruimteverdeling kun je de woningen efficiënter en "rechtvaardiger" verdelen. Maar de manier waarop we de schaarste kunnen terugdringen is door het juiste bij te bouwen. Woningen waar behoefte aan is en woningen die kunnen zorgen voor extra doorstroming op de woningmarkt. Binnen Pijnacker-Nootdorp wonen relatief veel empty-nesters en de verwachting is dat deze groep gaat groeien als gevolg van de vergrijzende bevolking. Bij nieuwbouw richten we ons daarom voor een belangrijk deel op deze groep. Deze groep laat vaak een betaalbare woning achter die weer interessant kan zijn voor een sociale huurder om naar toe te verhuizen.

In regionaal verband wordt door middel van het Tussenakkoord "Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden" gewerkt aan het op peil brengen van de sociale voorraad. Hierin hebben wij als gemeente opgenomen dat we tot 2030 nog minimaal 650 sociale huurwoningen toevoegen in de bestaande nieuwbouwplannen. En dat we afspraken maken met de woningcorporaties over de verkoop en liberalisatie van het bezit. Hiermee behouden we nog eens 219 extra woning. Daarnaast wordt er op dit moment gekeken naar nieuwe locaties waar we ook na 2026 nog nieuwbouw woningen kunnen realiseren.

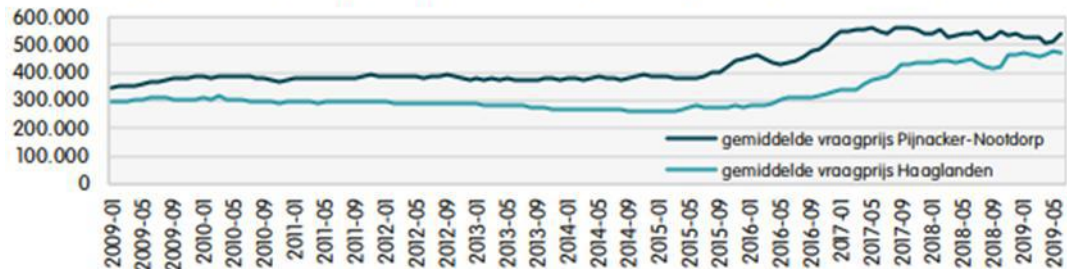
Koop sector

Pijnacker-Nootdorp heeft een relatief nieuwe woningvoorraad. Een groot deel van deze woningen bestaat uit eengezinswoningen in de koopsector. Door de regionale druk op de gemeenten zijn tekorten zichtbaar in de gehele woningvoorraad. Maar bij een tweetal segmenten is de druk het beste zichtbaar.

1. Beschrijving van de schaarste

De gemiddelde vraagprijs lag jarenlang rond €400.000 in Pijnacker-Nootdorp (bron Huizenzoeker.nl). Sinds 2015 is een duidelijke toename te zien, naar een gemiddelde van ruim €500.000 halverwege 2019. Daarmee ligt de vraagprijs ruim boven het gemiddelde in Haaglanden.

Ontwikkeling gemiddelde vraagprijs Pijnacker-Nootdorp en Haaglanden (Huizenzoeker, 2019)



Het CBS heeft een onderzoek¹ uitgevoerd naar de spanning op de woningmarkt. Zij hebben gekeken naar de ratio verkoopprijs/vraagprijs. Sinds 2019 ligt de verkoopprijs gemiddeld hoger dan de vraagprijs. In 2017 lag de gemiddelde verkoopprijs nog 2.7% lager dan de vraagprijs. In 2020 was deze verhouding andersom en werd er gemiddeld 0.8% meer betaald dan gevraagd werd. Met andere woorden er wordt dus structureel overboden op de woningen op dit moment.

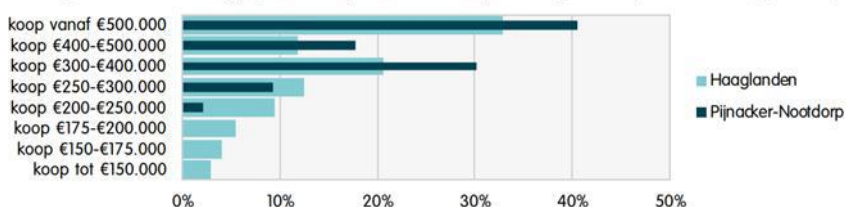
De druk op de markt is ook zichtbaar in de tijd dat een woning te koop staat. De gemiddelde verkooptijd van de woningen binnen de gemeente is gedaald van 120 naar gemiddeld 49 dagen (Dynamis, 2021).



Koopwoningen onder de NHG-grens

In de Woonvisie staat beschreven dat de tekorten met name ontstaan bij de "onderkant" van de woningvoorraad. Het "betaalbare" woningaanbod binnen de gemeente wijkt sterk af van het aanbod in de regio. Een grens die vaak binnen de sector als betaalbaar wordt aangeduid is de NHG-grens. Hierop mogen gemeenten sturen in het bestemmingsplan of in de toekomst wellicht via de huisvestingsverordening. Voor het grensbedrag van de NHG wordt elk jaar gekeken naar de gemiddelde huizenprijs. Deze grens lag in 2019 tijdens het onderzoek voor de Woonvisie op € 290.000 en is in 2021 gestegen naar € 325.000.

Woningaanbod naar vraagprijsklasse Pijnacker-Nootdorp en Haaglanden (Huizenzoeker, juli 2019)



Als gekeken wordt naar het actuele woningaanbod. Dan staan er op dit moment (04-12-2021) 13 woningen te koop met een vraagprijs onder de NHG-grens. Met 82 woningen in de verkoop betekent dit dat bijna

1) . CBS, Spanning tussen vraag en aanbod woningmarkt verder toegenomen in 2020, 08-06-2021

85% van het huidige koopaanbod een vraagprijs heeft boven deze grens. Daarbij weten we ook dat er vaak wordt overboden. Uit het Woononderzoek Nederland (WoON 2018) blijkt dat in Pijnacker-Nootdorp 46,7% van de huishoudens een bruto-inkomen had onder de €60.000. Een deel van deze groep (inkomen tussen € 40.000 en € 60.000) komt niet meer in aanmerking voor de sociale woningvoorraad en is aangewezen op de koopsector of de middenhuur (€750 - €1.000). Omdat de middenhuur eigenlijk ontbreekt in de gemeente, kan gesteld worden dat het aanbod betaalbare koop niet voldoet aan de potentiële vraag.

Woningen van het type appartementen

De prijsstijgingen van de woningen zijn zichtbaar in alle woningtypen. Maar bij met name de appartementen is het effect van de schaarste zichtbaar. De verkoopprijzen van appartementen zijn sinds 2013 meer dan verdubbeld in onze gemeente. Een van de conclusies van het onderzoek van Explica² ten behoeve van de woonvisie is dan ook dat er te weinig appartementen zijn. Dit heeft aan te maken met de vraag naar deze woningen. Er komen steeds meer senioren die behoefte hebben aan meergezinswoningen. Daarnaast zijn de regels voor het kopen van een woning strenger geworden, waardoor je als koopstarter minder snel een eengezinswoning kan kopen. Hierdoor neemt de vraag ook vanuit die doelgroep toe.

Prijsstijging tussen 2013 en 2021

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Appartement	105 %
Tussenwoning	79 %
Twee-onder-één-kap	63 %
Vrijstaand	65 %
Algemeen	80 %

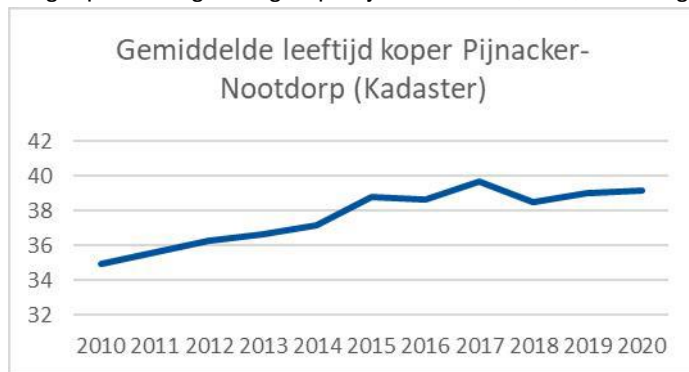
2. Welke doelgroepen ervaren onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste?

De huidige samenstelling van de woningvoorraad in Pijnacker-Nootdorp biedt beperkte mogelijkheden voor met name jonge huishoudens en senioren. De verhoging van de verkoopprijzen gaat vooral ten koste van (koop)starters. Dit omdat deze groep niet profiteert van de waardestijging van het bezit. Aan de andere kant zijn er relatief weinig meergezinswoningen voor de vergrijzende bevolking.

In de Woonvisie wordt geconcludeerd dat met name de mogelijkheden voor huishoudens met een inkomen tussen € 40.000 en €60.000 op de koopmarkt in Pijnacker-Nootdorp relatief beperkt zijn. Uitgaande van de hypotheeknormen van het Nibud kunnen huishoudens met een inkomen rond €40.000 een woning kopen met een vraagprijs van maximaal €175.000. Met € 60.000 was een woning van € 290.000 (NHG-grens) in 2019 net bereikbaar.

Een belangrijk deel van deze groep betreft jonge huishoudens die op zoek zijn naar een woning. Deze huishoudens hebben veelal ook (nog) geen vermogen en zijn afhankelijk van het inkomen om een woning te kunnen kopen. Dit is ook zichtbaar in de gemiddelde leeftijd van de koper van een woning.

Uit de data van het CBS blijkt dat deze kopers steeds ouder worden⁴. De gemiddelde leeftijd van woningkopers steeg de afgelopen jaren van 35 (2010) naar ongeveer 39 jaar in 2020.



2) Explica, Woningbehoefte 2040 Pijnacker-Nootdorp, 06-11-2019

4) . CBS, Spanning op de koopwoningmarkt, 30-04-2021

3. Hoe willen we door middel van woonruimteverdeling die onevenredige en onrechtvaardige effecten tegengaan?

Op dit moment is het voor gemeenten nog niet toegestaan om regels over de woonruimteverdeling te gebruiken in de koopsector. De verwachting is dat dit met een wetswijziging van de huisvestingswet in 2022 wel mogelijk is. Hierbij gaat het om nieuwbouwkopwoningen tot de NHG-grens. Vanwege de regionale druk en de schaarste in dit segment, willen wij in de toekomst gebruik gaan maken van dit middel. Op dit moment proberen we wel met ontwikkelaars private afspraken te maken over bijvoorbeeld de communicatie strategie.

Verder proberen we als gemeente het schaarse bezit dat we hebben te behouden. Dit ook omdat het met de huidige bouwkosten, de stijgende verkoopprijzen en de beperkte uitbreidingslocaties moeilijk is om deze woningvoorraad toe te voegen. Dit terwijl er wel vraag is naar deze woningvoorraad. Het beschermen van deze woningen doen we door wijzigingen in de woningvoorraad vergunning plichtig te maken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld over het verkameren van woningen. Vastgesteld wordt dat appartementen, sociale huurwoningen en woningen onder de NHG-grens zo schaars zijn dat deze geen vergunning krijgen.

4. Inspanningen om schaarste op te heffen

Als gemeenten faciliteren we de starterslening. Hiermee kunnen de koopstarters in onze gemeente iets meer lenen voor woningen met een verkoopprijs net onder de NHG-grens. Met behulp van nieuwbouw willen we deze schaarste verder terugdringen. Dit doen we de komende 5 jaar met de bestaande plannen. Verder staan de locaties in de Omgevingsvisie beschreven, waar we mogelijk ook na deze periode gaan bijbouwen. Daarbij wordt de zelfbewoningsplicht (i.c.m. anti speculatiebeding) toegepast op betaalbare nieuwbouw koopwoningen. We gaan in 2022 onderzoeken of we de doelgroepen verordening i.c.m. het bestemmingsplan gaan toepassen. In het bestemmingsplan kunnen o.a. percentages betaalbare koop (tot NHG-grens) worden opgenomen. Op die manier wordt de bouw van deze woningvoorraad gestimuleerd. Daarnaast kan er in een doelgroepenverordening worden opgenomen wie er in aanmerking komt voor deze woningen. Hiermee komt dit aanbod terecht bij degene die dit het meest nodig hebben. Ook kunnen er afspraken over de instandhoudingstermijn worden gemaakt. Daarmee blijft het aanbod ook voor een langere periode beschikbaar voor de doelgroep.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er binnen de gemeente sprake is van schaarste binnen verschillende segmenten. In alle segmenten overstijgt de vraag (mede door de regionale druk) naar woningen het aanbod ruim. In een aantal specifieke segmenten is de schaarste goed zichtbaar.

1. Sociale woningmarkt

Allereerst gaat het om de gehele sociale woningvoorraad binnen de gemeente. Het percentage sociale huurwoningen is het laagste van de regio en de mutatiegraad is met 3.6% ook het laagste. De woningen die geadverteerd worden krijgen gemiddeld 344 goede reacties. Dit heeft tot gevolg dat er lange wachttijden zijn voor doelgroepen binnen het hele sociale segment.

Hoewel er binnen Pijnacker-Nootdorp nog best wat concrete bouwplannen zijn, wordt er lokaal (Woonvisie) en vanuit de regio en provincie (tussenakkoord) gevraagd om een grotere inzet van de gemeente met het toevoegen van sociale huurwoningen.

2. Koopsector

De druk op de koopmarkt is zichtbaar in een aantal indicatoren. Zo blijven de prijzen stijgen, waardoor de gemiddelde verkoopprijs binnen de gemeente in 2020, 80% hoger lag dan in 2013. Daarbij wordt er sinds 2019 overgeboden op de te koop staande woningen. Ook is de verkooptijd ook drastisch vermindert, van 120 dagen in 2016, naar 49 dagen in 2021. Deze verhoging van de verkoopprijzen zorgt voor een vermindering van de kansen voor (koop)starters en senioren. De schaarste is met name goed zichtbaar in de volgende twee segmenten.

a. Meergezinswoningen/appartementen

Op dit moment zijn er relatief weinig appartementen binnen de gemeente. Daarbij neemt de vraag naar dit type toe. Dit komt doordat aan de ene kant de eengezinswoningen voor (koop)starters niet meer bereikbaar zijn. En aan de andere kant zorgt de vergrijzing voor een toename van de doelgroep voor dit type woningen. Deze schaarste zorgt er voor dat de prijzen voor appartementen in de sinds 2013 meer dan verdubbeld zijn binnen de gemeente.

b. Woningen tot de NHG-grens

De doelgroep voor dit segment zijn de huishoudens met een inkomen tot €60.000. Als we kijken naar:

- de omvang van deze doelgroep in onze gemeente (46.7%);
- het aantal verkochte woningen tot de NHG-grens (2019);
- het beschikbare koopaanbod tot € 325.000 op dit moment (15%);

dan wordt geconstateerd dat voor huishoudens met een huishoudinkomen onder €60.000, de mogelijkheden zeer beperkt zijn. En ook het toevoegen van deze woningvoorraad is door de almaar stijgende verkoopprijzen en ook de stijgende bouwkosten heel lastig.

Bijlage VII Regionale schaarste

Onderbouwing bij hoofdstuk 3 en 4, Woonruimteverdeling
Huisvestingsverordening Haaglanden 2023 – 2027

Inleiding

De gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer werken binnen de regionale Bestuurlijke Tafel Wonen samen voor een beter functionerende regionale woningmarkt. Deze samenwerking richt zich onder andere op de woonruimteverdeling. Voor de toewijzing van huurwoningen onder de liberalisatiegrens – en in twee gemeenten voor toewijzing van middenhuurwoningen - voeren zij via de huisvestingsverordening voor wat betreft de woonruimteverdeling eenzelfde beleid.

Als sprake is van schaarste op de woningmarkt, kunnen gemeenten een huisvestingsverordening opstellen waarin kaders worden gesteld om onevenwichtige of onrechtvaardige gevolgen van schaarste tegen te gaan. Om een huisvestingsverordening te kunnen voeren is het verplicht aan te tonen dat sprake is van schaarste en te beargumenteren welke inspanningen worden verricht om schaarste tegen te gaan. In deze notitie wordt inzichtelijk gemaakt dat de vraag naar sociale huurwoningen in de regio Haaglanden vele malen groter is dan het beschikbare aanbod en wordt op een rij gezet hoe gemeenten met maatschappelijke partners werken aan verbeteringen. Daarmee dient deze notitie als onderbouwing om het huren en verhuren van woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens in de regio Haaglanden vergunningplichtig (huisvestingsvergunning) te maken.

Schaarste op de woningmarkt

De druk op de woningmarkt is groot. De druk wordt mede veroorzaakt doordat het aantal huishoudens dat op zoek is naar een woning sneller groeit dan het aantal beschikbare woningen/ de beschikbare woonruimte. Dit geldt niet alleen voor de regio Haaglanden: op nationaal niveau werd in 2021 het kwantitatieve tekort op de totale woningmarkt geraamd op 279.000 woningen (bron: staat van de woningmarkt, jaarrapportage 2021); in 2023 is dit toegenomen tot 315.000 woningen (bron: abfresearch.nl, 2023).

Om in alle regio's het tekort in te lopen en te trachten tot een algeheel beter functionerende woningmarkt te komen, presenteerde de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) in 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda met als 3 hoofddoelen:

1. Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. Op nationaal niveau, de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
2. Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Voor een meer ontspannen woningmarkt in de Provincie Zuid-Holland zouden op basis van de prognoses van Ministerie van BZK tot en met 2030 bruto 235.460 woningen toegevoegd moeten worden. Daarvan zouden circa 80.000 woningen in de regio Haaglanden moeten worden bijgebouwd. Deze intentie is uitgewerkt in de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden welke 8 van de 9 gemeenten uit de regio in maart 2023 al hebben ondertekend.

Huisvestingsverordening

Er is al langere tijd sprake van schaarste in de regio Haaglanden. Om zorg te dragen dat huishoudens met een laag inkomen en/of huishoudens die aangewezen zijn op het sociale segment, ook perspectief houden op een woning, is het in alle 9 gemeenten verplicht om voor alle huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens een huisvestingsvergunning aan te vragen. Via de huisvestingsverordening voeren de gemeenten in de regio eenzelfde beleid voor de toewijzing van 3 sociale huurwoningen van woningcorporaties. Dit beleid komt tot uiting in een regionaal afgestemde format voor woonruimteverdeling. In de huisvestingsverordening 2023 -2027 worden voor woonruimteverdeling de beoogde doelen waarlangs de vorige verordening is vorm gegeven gecontinueerd:

- De doorstroming te bevorderen, waardoor meer woningen vrij komen en er meer huishoudens een woning kunnen vinden.
- Aandacht te hebben voor starters en spoedzoekers, zodat ook deze groepen huishoudens perspectief blijven houden op een woning.
- Een strenge urgentieregeling te voeren die voor huishoudens die knel zitten een vangnet vormt, maar het aantal toegekende urgenties behapbaar houdt.
- De ruimte te benutten om slaagkansen te bevorderen voor woningzoekenden met lokale en regionale binding.

In de regio Haaglanden zijn veel cijfers voor handen: gemeenten, woningcorporaties en Provincie monitoren de verschillende aspecten van de markt en zijn daarover continu in gesprek. Veel factoren zijn

van invloed op het functioneren van een woningmarkt. De segmenten op de woningmarkt (huur, koop, goedkoop, middelduur, duur) vormen een samenhangend geheel. Verschillende fasen in het leven leiden op een aantal momenten tot verhuiscwensen. En allerlei factoren dragen bij dat woonwensen van woningzoekenden veranderen. Inzicht in woonwensen naar woningtypen, prijs- en eigendomsklasse en woonmilieus en inzicht in verhuiscweningen en – gedrag op de totale woningmarkt dragen bij aan een goede woningbouwprogrammering en/of transformatie van gebieden. Deze notitie bevat echter geen uitvoerige woningmarktanalyse: het voeren van een huisvestingsverordening vergt dat schaarste wordt aangetoond. In de regio Haaglanden is dit kwantitatief te onderbouwen.

In onderstaande worden de kerncijfers waarlangs het gesprek over de druk op de woningmarkt wordt gevoerd op een rij gezet. Uitvoerigere analyses zijn onder andere te vinden in de Jaarmonitor (effecten regels huisvestingsverordening), Aanbodrapportages (ontwikkeling regionale woningmarkt sociale huur) en Aanbodrapportages per gemeente op de website van de Sociale Verhuurders Haaglanden en op de website Staat van Zuid-Holland van de Provincie Zuid-Holland.

Huishoudens en bestaande woningvoorraad

Het Centraal Bureau voor de Statistiek geeft voor zowel de woningvoorraad als het aantal ingeschreven huishoudens in een gemeente per jaar de stand van zaken weer. De regio Haaglanden – bestaande uit de Corop gebieden 'Agglomeratie 's-Gravenhage' en 'Delft en Westland - heeft per 1 januari 2022 minder woningen dan ingeschreven huishoudens.

Regio Haaglanden	2019	2020	2021	2022
Totale woningvoorraad	515.169	520.428	526.056	530.439
Totaal aantal huishoudens	526.968	533.824	536.606	544.775

Bron: CBS, Statline

Bevolkingsprognoses

Belangrijk sturingsinstrument bij het woningbouwprogramma zijn de bevolkingsprognoses van de Provincie Zuid-Holland. Prognoses laten zien dat het aantal huishoudens in de regio het komende decennium nog substantieel zal toenemen. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 3. Inkomensgroepen in de regio Om inzicht te geven in de opbouw van inkomensgroepen in de regio wordt niet vooruit maar terug gekeken. De Staat van Zuid-Holland van de Provincie Zuid-Holland geeft voor de regio Haaglanden weer dat in 2019 van alle huishoudens in de regio circa 36% viel onder de DAEB-inkomensgrens; dat waren ruim 190.000 huishoudens

Huishoudens naar inkomensgroep	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019
<i>bron: website provincie Zuid-Holland</i>							
Lager dan 38.035	181.290	184.792	185.409	183.040	183.904	190.730	36%
38.035 - 42.400	24.082	25.157	27.615	28.652	27.594	21.583	4%
42.400 - 46.900	23.613	24.069	21.486	21.369	21.372	21.134	4%
46.900 - 54.400	33.613	34.038	34.219	33.138	32.522	31.631	6%
54.400 en hoger	224.676	225.819	229.000	235.157	243.120	248.092	47%
geen waargenomen inkomen	13.033	13.910	14.055	14.029	13.565	13.783	3%
Totaal	500.307	507.785	511.784	515.385	522.077	526.953	100%

Bron: PZH, staat van Zuid-Holland

Ingeschreven en actief woningzoekenden in de sociale huursector

Los van prognoses, vormt de database van de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) een belangrijke bron om de vraag te monitoren. Woningzoekenden die op zoek zijn naar een sociale huurwoning van een woningcorporatie, kunnen zich in Haaglanden bij één loket inschrijven: Woonnet Haaglanden. De afgelopen jaren is een stijging te zien in het aantal woningzoekenden dat zich inschrijft voor een corporatiewoning tot bijna 170.000 per 31 december 2021.

Woningzoekenden die zich inschrijven bij Woonnet Haaglanden zijn niet per definitie direct op zoek naar een woning. Het aantal actief woningzoekenden laat zien hoeveel woningzoekenden in een jaar tenminste een keer op een woning hebben gereageerd. Ook deze groep is sinds 2019 toegenomen. In 2021 was het aantal woningzoekenden dat actief op zoek was naar een sociale huurwoning via Woonnet Haaglanden ongeveer 8 keer zo groot als het aantal woningen dat voor verhuur vrij kwam.

	2019	2020	2021
Ingeschreven woningzoekenden (einde periode)	150.746	159.359	169.457
Reagerende woningzoekenden (goede reactie)	64.054	70.261	77.191
Verhuringen	8.168	8.030	9.698
Waarvan nieuwbouw	514	612	927

Bron: Aanbodrapportage 2021, Explica

Actief woningzoekenden naar inkomen

In 2021 behoorde 96% van de actief woningzoekenden op basis van inkomen tot de corporatie doelgroep. Tussen 2019 en 2021 is het aandeel woningzoekenden dat tot de primaire doelgroep behoort iets afgenomen

	2019	2020	2021
Primaire doelgroep	78%	76%	73%
Secundaire doelgroep	20%	21%	23%
Hoger inkomen	2%	3%	4%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: SVH, maart 2023; bewerking: absolute aantallen uitgedrukt in percentages.

Actief woningzoekenden naar huishoudsamenstelling

Ruim driekwart van alle actief woningzoekenden is een een- of tweepersoonshuishouden. Dit percentage is de afgelopen drie jaar stabiel.

	2019	2020	2021
1 persoon	57%	57,5%	57,5%
2 personen	20%	19%	19%
3 personen	12%	12,5%	12,5%
4 personen	7%	7%	7%
5 of meer personen	4%	4%	4%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: SVH, maart 2023; bewerking: absolute aantallen uitgedrukt in percentages.

Actief woningzoekenden: starters en doorstromers

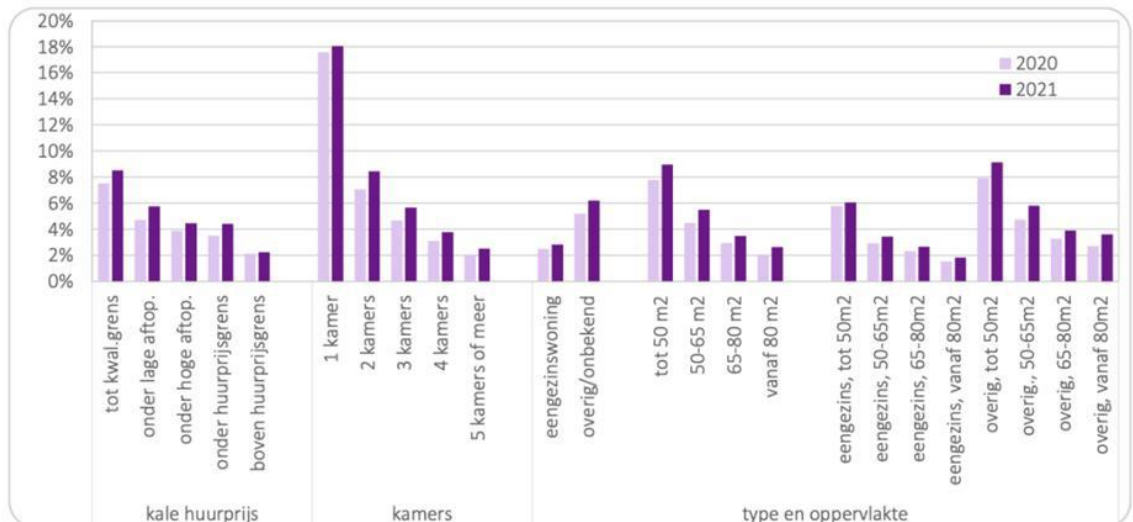
Meer dan de helft van alle actief woningzoekenden is een starter. Het aandeel starters in de groep woningzoekenden is tussen 2019 en 2021 toegenomen. Dit kan mede verklaard worden doordat in de huisvestingsverordening van 2019 de definitie van een doorstromer is aangescherpt: voor juli 2019 werden bijvoorbeeld ook woningzoekenden die buiten de regio een woning achterlieten tot de doorstromers gerekend. De overgangsregeling die bij de aanscherping is ingevoerd, liep juli 2021 af.

	2019	2020	2021
Starter volgens geldende definitie	51%	54,5%	59%
Doorstromer uit huurwoning in de regio	37,5%	38%	37,5%
Overige doorstromers volgens geldende definitie	11,5%	7,5%	3,5%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: SVH, maart 2023; bewerking: absolute aantallen uitgedrukt in percentages.

Mutatiegraad

De grootste woningen kennen de laagste mutatiegraad: 2,5%. Eengezinswoningen hebben een lage mutatiegraad; met name de grotere woningen met een woonoppervlak van 80m en groter.



Bron: SVH, Aanbodrapportage 2021, Explica

Wachttijden, zoektijden en slaagkansen in de sociale huursector

Wachttijden, zoektijden en inzicht in slaagkansen van woningzoekenden zijn indicatoren om de druk op de woningmarkt inzichtelijk te maken. In de regio Haaglanden worden wachttijden en zoektijden 7 met twee cijfers gemonitord: het gemiddelde en de mediaan. Bij de berekening van een gemiddelde kunnen uitschieters naar boven of beneden grote impact hebben op de uitkomst; daarom wordt ook de mediaan – het middelste cijfer – meegenomen in de analyses

Wachttijden

In onderstaande tabel is voor de verschillende gemeenten de gemiddelde wachttijd weergegeven. De wachttijd is hierbij gedefinieerd als de tijd tussen het moment van inschrijven en het toegewezen hebben gekregen van een woning. De gemiddelde wachttijd is berekend aan de hand van alle sociale huurwoningen van de woningcorporaties die op basis van inschrijfduur en exclusief voorrangregels zijn verhuurd. In 2021 zijn ten opzichte van 2020 de wachttijden in alle gemeenten met uitzondering van de gemeente Westland opgelopen. In 2021 varieerden de gemiddelde wachttijd in de regio Haaglanden tussen de gemeenten van 5,1 jaar tot 7,4 jaar.

Gemiddelde wachttijd (zuivere inschrijfduur) in maanden.*	2019	2020	2021
Delft	56,1	63,6	65,3
Den Haag	63,3	70,7	72,4
Leidschendam-Voorburg	61,5	71,1	71,2
Midden-Delfland	62,2	91,3	89,4
Pijnacker-Nootdorp	73,1	81,2	81,2
Rijswijk	71,3	82,7	79,8
Wassenaar	54,2	70,8	61,7
Westland	67,9	71,5	67,1
Zoetermeer	67,5	85,1	83,4
Gemiddelde wachttijd regio Haaglanden	63,3	72,5	72,7

Bron: SVH, maart 2023

* De wachttijd wordt alleen weergegeven als de berekening op minimaal 5 verhuringen gebaseerd is.

De mediane wachttijd voor de regio laat een vergelijkbaar beeld zien.

In maanden	2019	2020	2022
Mediane wachttijd regio Haaglanden	62,0	72,4	73,4

Bron: SVH, maart 2023

Zoekduur

Een woningzoekende die zich inschrijft bij Woonnet/Haaglanden start na inschrijving niet altijd met reageren op woningen. Daarom wordt ook de zoekduur naar een woning gemonitord. Zoekduur is de tijd tussen de eerste keer dat een woningzoekende op een woning reageert en het moment dat men een woning krijgt toegewezen. In onderstaande tabel is voor alle verhueringen die op basis van inschrijfduur en exclusief voorrangregels zijn verhuurd, de gemiddelde zoekduur bij verhuuring weergegeven. In alle gemeenten in de regio is de gemiddelde zoekduur tussen 2019 en 2021 toegenomen. Gemiddeld genomen was de zoekduur in 2021 in de gemeente Westland het laagst (2,9 jaar) en in Zoetermeer het hoogst (4,6 jaar). Gemiddeld genomen zochten woningzoekenden in 2021 een jaar langer naar een woning dan in 2019.

Gemiddelde zoekduur in maanden*	2019	2020	2021
Delft	32	38,3	41,8
Den Haag	41	48,9	53,1
Leidschendam-Voorburg	33,1	43,3	48
Midden-Delfland	33,2	55,3	49,9
Pijnacker-Nootdorp	37,5	41,7	37,8
Rijswijk	46,9	52,5	58,1
Wassenaar	33,1	40	37,8
Westland	31,8	38,1	35,4
Zoetermeer	35,3	49,8	55,2
Gemiddelde zoekduur regio Haaglanden	38,2	46,3	50,1

Bron: SVH, maart 2023

* De zoekduur wordt alleen weergegeven als de berekening op minimaal 5 verhueringen gebaseerd is.

De zoektijd uitgedrukt in de mediaan, wijst tussen 2019 en 2021 op een toename in zoektijd van een jaar en 3 maanden.

In maanden	2019	2020	2021
Mediane zoektijd regio Haaglanden	32,4	42,8	47,5

Bron: SVH, maart 2023

Slaagkansen

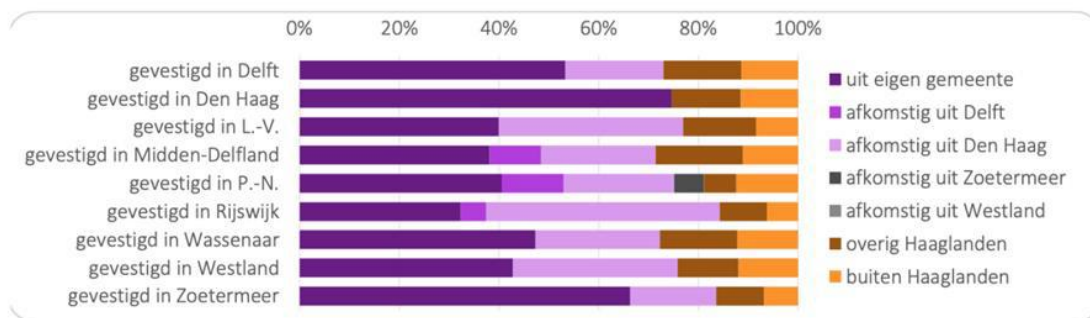
De slaagkans is berekend voor alle verhueringen onder de vrijesectorgrens. Op regionaal niveau is de vraag naar woningen in 2021 circa 8 keer zo groot als het aanbod. Alhoewel slaagkansen per gemeente verschillen is de vraag in de gemeente met de gemiddeld beste slaagkans nog steeds 6 keer groter dan het aanbod.

Slaagkans woningzoekenden	2019	2020	2021
Delft	14,60%	13,40%	15,30%
Den Haag	12,10%	11,50%	13,30%
Leidschendam-Voorburg	9,80%	8,30%	8,80%
Midden-Delfland	11,40%	7,00%	5,60%
Pijnacker-Nootdorp	12,90%	8,30%	11,40%
Rijswijk	11,10%	8,50%	9,90%
Wassenaar	17,20%	18,50%	16,40%
Westland	10,90%	10,90%	11,90%
Zoetermeer	12,40%	10,20%	11,40%
Slaagkans regio Haaglanden	12,10%	10,80%	12,30%

Bron: SVH, maart 2023

* De slaagkans wordt alleen weergegeven als er minimaal 20 zoekers zijn.

Onderstaande figuur laat zien dat een groot deel van de woningzoekenden een woning vindt in de eigen gemeente. Daarnaast komen nieuwe huurders voornamelijk uit de regio-gemeenten; circa 15% van de nieuwe huurders komt van buiten de regio Haaglanden.



Bron: SVH, Aanbodrapportage 2021, Explica

Conclusies

- CBS-cijfers laten zien dat op basis van het huidige aantal huishoudens in de regio en de huidige omvang van de woningvoorraad er een kwantitatief tekort aan woningen is in de regio Haaglanden.
- Op basis van de bevolkingsprognoses kan geconcludeerd worden dat gedurende de looptijd van de huisvestingsverordening 2023-2027 er nog steeds sprake zal zijn van schaarste op de woningmarkt.
- Op basis van de inschrijvingen bij Woonnet Haaglanden kan geconcludeerd worden dat zowel het aantal ingeschreven woningzoekenden als het aantal actief woningzoekenden de afgelopen jaren is toegenomen. Het aantal actief woningzoekenden is op regionaal niveau circa 8 groter dan het vrijkomende aanbod.
- Op basis van de cijfers van SVH over de woonruimteverdeling kan geconcludeerd worden dat in alle gemeenten wacht- en zoektijden de afgelopen jaren zijn toegenomen en dat de gemiddelde slaagkans in elke gemeente laat zien dat de vraag meerdere malen groter is dan het aanbod

Tegengaan van schaarste

Om schaarste te verminderen, zal de woningvoorraad uitgebreid moeten worden. De gemeenten in Haaglanden werken in de Bestuurlijke Tafel Wonen samen om elkaar te versterken en waar mogelijk gezamenlijk knelpunten weg te nemen. De voortgang op het woningbouwprogramma is een continu gesprek tussen de regiogemeenten, de regiogemeenten, koepel van woningcorporaties en huurdersorganisaties en tussen de gemeenten en de Provincie Zuid-Holland.

Uitbreiden woningvoorraad

Schaarste wordt tegengegaan door in alle segmenten extra woonruimte te creëren. In de huidige markt is zowel sprake van een kwantitatief woningtekort als een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. In de periode 2019-2021 hebben onderlinge afspraken met name in het teken gestaan op het zorg te dragen voor voldoende plancapaciteit en het maken van afspraken over verdeling van de opgave binnen de regio. De komende jaren ligt de focus met name op de realisatie van woningen: het vergt van alle partijen een flinke inspanning om het tot aan 2030 de berekende behoefte van circa 80.000 woningen te realiseren.

Afspraken in het Tussenakkoord

Op basis van de bevolkingsprognoses 2019 van de Provincie Zuid-Holland heeft in de regio het gesprek plaatsgevonden over de benodigde groei van de totale woningvoorraad, de netto groei van de sociale huurvoorraad, de benodigde groei van de doelgroepvoorraad en een betere verdeling van de doelgroepvoorraad over de regio. In december 2021 ondertekenden 8 van de 9 gemeenten onderling en met de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), Samenwerkende Huurdersorganisaties (SHH) en de Provincie Zuid-Holland (PZH) het akkoord 'Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021 -2030' (Tussenakkoord). Hoofddoel dat met dit akkoord wordt nagestreefd is het behoud en de verdere ontwikkeling van een ongedeelde regio: een woningvoorraad van een goede kwaliteit waar ook kwetsbaren en lagere inkomensgroepen een passende woning vinden in het woonmilieu van hun voorkeur.

Concreet zijn in het Tussenakkoord voor de periode 1 januari 2019 -1 januari 2030 de volgende afspraken gemaakt:

- De totale woningvoorraad neemt in de periode toe met netto +79.430 woningen.
- De doelgroepvoorraad neemt in de periode toe met netto +12.000 woningen (bruto circa 17.000 woningen).
- De doelgroepvoorraad wordt in de periode beter verspreid over de regio.
- Vanaf 1 januari 2022 wordt minimaal 70% van het DAEB-aanbod (inclusief nieuwbouw) verhuurd aan de primaire doelgroep.

Regionale Realisatieagenda Wonen (RRAW) Haaglanden: Meer bouwen – beter benutten

Op basis van nieuwe prognoses is het woningtekort in de regio groter dan de aantallen die in het Tussenakkoord zijn opgenomen. In maart 2023 sloten de gemeenten in de regio Haaglanden, de SVH, PZH en de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de RRAW Haaglanden, de regionale woondeal; de RRAW is op moment van schrijven door 8 van de 9 gemeenten ondertekend. De RRAW Haaglanden geldt als langjarige samenwerkingsverbinde tussen de partijen met wederzijdse inspanningsverplichtingen. De gemaakte afspraken in Haaglanden zetten niet alleen in op voldoende plancapaciteit, maar leggen het accent vooral op het daadwerkelijk realiseren van woningen. In de RRAW wordt daartoe onderscheid gemaakt in twee fasen:

- Tot 2025: aanjagen van de woningbouwproductie in de regio 11
- Van 2025 tot 2030: werken naar een hoge(re) structurele jaarlijkse productie van betaalbare woningen in Haaglanden. Dit betekent dat partijen inspanningen leveren om het aantal sociale huurwoningen in de nieuwbouw dat door woningcorporaties wordt gerealiseerd, te verhogen van bruto 17.000 naar bruto circa 21.000 woningen.

Op het moment van schrijven van deze onderbouwing, worden de acties uit de RRAW uitgewerkt om tot versnelling van de bouwproductie te komen. Nadrukkelijke kanttekening die opgenomen is in de RRAW, is dat veel aspecten die van invloed zijn op het daadwerkelijk opleveren van nieuwbouwwoningen buiten de scope van de volkshuisvesting liggen. Denk hierbij aan vraagstukken als uitstoot van stikstof, bodem, water, elektriciteit, mobiliteit, beschikbare locaties, bouwkosten en capaciteit.

Regionale woonvisie/regionale woonzorgvisie

Sommige aandachtsgroepen hebben het extra moeilijk op de woningmarkt: doordat benodigde woonvormen of arrangementen ontbreken of heel schaars zijn. De regio Haaglanden is voorlopersregio voor het nationale programma Een Thuis voor iedereen. In de regionale woonzorgvisie wordt ingezoomd op de woon(zorg)behoefte van aandachtsgroepen op de woningmarkt en worden acties benoemd om ook de slaagkansen van deze groepen te bevorderen.

Focus op het sociale huursegment

Op regionaal niveau vindt het gesprek plaats tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties over het oplossen van knelpunten op de woningmarkt. De voortgang op de productie van sociale huurwoningen, initiatieven als Bouwstroom, het toevoegen van een segment Flexwonen en het prioriteren van het aanjagen van de bouwproductie als onderdeel van het Koersplan SVH zijn voorbeelden hoe maatschappelijke partners initiatieven nemen om tot uitbreiding van de sociale huurvoorraad te komen.

Optimalisering van de woonruimteverdeling

Ruim een derde van de actief woningzoekenden is een doorstromer die bij verhuizing een sociale huurwoning in de regio achterlaat. Door deze beweging te stimuleren en te faciliteren, kan door de woonruimteverdeling bijgedragen worden om het aantal verhuisbewegingen te vergroten en daardoor meer woningzoekenden een kans op een woning te bieden. Daarnaast wordt komende periode verkend of meer woningzoekenden kunnen slagen doordat zij een woning willen delen.

Monitoring

De ontwikkeling op de regionale woningmarkt in Haaglanden wordt actief via verschillende bronnen inzichtelijk gemaakt en gemonitord:

- De Bestuurlijke Tafel Wonen (BTW) bespreekt periodiek de voortgang op de gemaakte afspraken in het Tussenakkoord (waaronder de voortgang op het regionale woningbouwprogramma en de netto toevoeging van de woningvoorraad) en de net gesloten Realisatieagenda Wonen Haaglanden. De resultaten van monitor staan eveneens periodiek op de agenda van het Gezamenlijk overleg tussen BTW, de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) en de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH).
- De voortgang op het regionale woningbouwprogramma wordt jaarlijks beoordeeld door de Provincie Zuid-Holland (PZH); PZH verzamelt en ontsluit data over prognoses, programma en realisatie.
- De woonruimteverdeling van corporatiewoningen wordt gemonitord door de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), het samenwerkingsverband van 15 woningcorporaties die in de regio Haaglanden bezit hebben. Via regionale en lokale aanbodrapportages wordt jaarlijks 12 inzicht gegeven in ontwikkelingen op de sociale huurmarkt en worden verhueringen verantwoord; de Jaarmonitor laat onder andere de voortgang zien op de doelen die met de Huisvestingsverordening worden nastreefd.

Conclusies

Zowel op lokaal, regionaal, provinciaal als nationaal niveau wordt de conclusie gedeeld dat er een groot tekort aan woonruimte is in de regio Haaglanden: tot en met 2030 betreft dit circa 80.000 woningen. In

de RRAW is aangegeven dat er tot en met 2030 bruto 21.000 sociale huurwoningen bijgebouwd moeten worden.

Via verschillende akkoorden zijn samenwerkingsafspraken gemaakt en inspanningsverplichtingen aangegaan om het komende decennium tot (een meer evenwichtige) groei van de voorraad in de regio te komen. Daarbij is voor partijen ook duidelijk dat de uitdagingen om tot realisatie te komen groot zijn: diverse knelpunten die buiten de scope van de volkshuisvesting liggen, zijn van invloed op de feitelijke bouwproductie.

Daar de verwachting is dat het aantal huishoudens de komende jaren in de regio verder toe zal nemen, is de verwachting dat de druk op de woningvoorraad hoog blijft.

In de huisvestingsverordening zijn regels opgenomen om doorstroming te bevorderen. Meer verhuisbewegingen betekent dat meer huishoudens een woning kunnen vinden. De komende periode wordt verkend of mogelijkheden voor woning delen of een andere manier van toewijzen onrechtvaardige of onevenwichtige effecten van het tekort aan woningen tegen kan gaan.