

Eerste Wijziging Huisvestingsverordening Wassenaar 2023

De gemeenteraad van Wassenaar,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 november 2024;

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

gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet en artikel 149 Gemeentewet;

b e s l u i t :

Vast te stellen de

Eerste Wijziging Huisvestingsverordening Wassenaar 2023

Artikel I Wijziging verordening

De Huisvestingsverordening Wassenaar 2023 wordt als volgt gewijzigd.

A.

In het zesde lid van artikel 3:3 wordt 'en daarmee de opgebouwde inschrijfduur', 'dat verzoekt binnen een jaar na verhuizing' en 'waarbij de woningzoekende' toegevoegd en wordt 'dat verzoekt' in het zesde lid onder b tot en met e geschrapt.

Onder d wordt 'artikel 271, eerste lid onder a en b' vervangen door 'artikel 228, eerste lid'.

B.

In het eerste lid van artikel 3:7 wordt 'de wettelijk maximaal toegestane percentages' vervangen door 'het wettelijk maximaal toegestane percentage'.

C.

In het eerste lid van artikel 3:8 wordt 'de wettelijk maximaal toegestane percentages' vervangen door 'het wettelijk maximaal toegestane percentage'.

D.

In het eerste lid van artikel 3:11 onder a wordt '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.' toegevoegd.

E.

In artikel 4:5 onder m wordt 'of na het ontstaan van het huisvestingsprobleem' en 'of' toegevoegd en wordt van de laatste zinsnede een afzonderlijke (eerste) uitzonderingsgrond gemaakt en wordt een tweede uitzonderingsgrond toegevoegd, die als volgt luidt:

'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'.

F.

In artikel 4:6 wordt de tekst heringedeeld en vernummerd:

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien:

- a. geen van de in artikel 4:5, onder a tot en met k, genoemde omstandigheden zich voordoen; en
 - b. de aanvrager tot de volgende urgentiecategorie behoort: woningzoekenden die tenminste twee maanden verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is; en
 - c. indien de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;
2. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien:
- a. geen van de in artikel 4:5, onder a tot en met l, genoemde omstandigheden zich voordoen; en
 - b. de aanvrager tot de volgende urgentiecategorie behoort: woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor de aanvrager dringend noodzakelijk is, waarbij:
 - 1° de afstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger meer is dan 5 kilometer en de afstand door verhuizing kan worden teruggebracht tot minder dan 5 kilometer; en,
 - 2° de te verlenen mantelzorg meer is dan 8 uur per week, verspreid over tenminste 4 dagen per week.

G.

In het vijfde en zesde lid van artikel 4:8 wordt 'bemiddelingsaanbod' telkens vervangen door 'woningaanbod'.

H.

In artikel 4:8 wordt een nieuw lid toegevoegd, dat als volgt luidt:

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 II Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2025.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Wassenaar

gehouden op 17 december 2024

*de griffier,
drs. J. Kleinhesselink*

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

Toelichting Eerste Wijziging Huisvestingsverordening Wassenaar 2023

Voorgestelde wijzigingen zijn te duiden als verbeterpunten ten aanzien van het bestaande systeem. Er wordt op dit moment geen koerswijziging voorgesteld.

Belangrijkste voorgestelde wijzigingen zijn:

- *Uitzonderingen op het vervallen van inschrijfduur (artikel 3:3 lid 6).*

Bij het vaststellen van de verordening in 2023 is een regel voor flexwonen toegevoegd en is tegelijkertijd voor het hele artikel toegevoegd dat het om vormen van wonen binnen de regio gaat. Het verzoek om dit te herzien is ingebracht door SVH. Tijdelijke oplossingen worden vaak ook buiten de regio gezocht. Het is onwenselijk om de inschrijfduur, bij deze vaak noodoplossingen, te laten vervallen. Voorgesteld wordt dat de genoemde tijdelijke oplossingen niet alleen binnen de regio gevonden hoeven te worden. Daarbij geldt wel:

- o de woningzoekende moet hier zelf om verzoeken binnen een jaar;
 - o niet alleen behoud inschrijving maar ook de inschrijfduur;
 - o het gaat om verhuringen o.b.v. tijdelijke contracten, onzelfstandige woningen, inwoning, wisselwoning, flexwoning of een 1-kamerwoning.
- *Aanscherping van de bestaande grondslag voor directe aanbieding aan statushouders om tijdelijke woonoplossingen mogelijk te maken (3:11 lid a).*
Door aanvulling op het artikel 3:11 a (waarin wordt aangegeven dat burgemeester en wethouders woonruimten direct kunnen aanbieden voor het huisvesten van statushouders op grond van de wettelijke taakstelling) wordt het voor een gemeente mogelijk om binnen de eigen gemeentegrenzen statushouders te bemiddelen die gehuisvest zijn in een tijdelijke voorziening en in afwachting zijn op definitieve huisvesting. Dit verzoek kwam vanuit Rijswijk met een grootschalige locatie, waardoor het toepassen van bijvoorbeeld lokale voorrang niet werkbaar is.
 - *Aanpassing van een algemene weigeringsgrond in de urgentieregeling (4:5 lid m).*
Soms is sprake van een dermate acute noodsituatie, waardoor een snelle oplossing gewenst is. Wanneer zelf zoeken dan ook nog, of fysiek niet mogelijk is, of kansloos (o.b.v. woonduur) dan is het wenselijk om toch de urgentie te kunnen toewijzen. Het verzoek om aanpassing kwam naar voren vanuit de uitvoering rondom de urgentieregeling. Op dit moment wordt in deze situaties de hardheidsclausule toegepast.
 - *Toevoeging van lid 7 in artikel 4.8.*
Verduidelijking van de opschorting van urgentie. Voorkomt dat urgentie verloopt tijdens bezwaarperiode.
 - *Ten aanzien van de wijzigingen rondom lokaal maatwerk wordt voorgesteld de toelichting aan te passen.*

Toelichting op de Huisvestingsverordening Wassenaar (na de eerste wijziging)

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 Wassenaar 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.

Regionale schaarste:

De Huisvestingswet 2014 stelt dat gemeenten binnen de regio hun huisvestingsverordeningen op elkaar afstemmen. De Provincie Zuid-Holland stelt daarbij ook dat de schaarste regionaal moet worden aangevoeld. Aanvullend stelt de provincie Zuid-Holland in de Visie Ruimte en Mobiliteit (vastgesteld in 2014 en laatstelijk gewijzigd op 30 mei 2018 en in werking getreden op 29 juni 2018) dat er sprake moet zijn van een voldoende aanbod van sociale woonruimten. De huisvestingsverordening is een instrument om de schaarste te verdelen. Gemeenten moeten maatregelen nemen om de schaarste te beperken en als het kan te laten verdwijnen, in de vier jaar dat de huisvestingsverordening geldig is.

In de woningmarktregio Haaglanden zijn goedkope huurwoningen tot de huurprijsgrens (€ 720,42 in 2019) schaars. Daarom is in de huisvestingsverordening van alle regiogemeenten opgenomen dat het verplicht is voor deze woningen een huisvestingsvergunning aan te vragen. Het is immers binnen dat deel van de regionale woningvoorraad dat zich onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen voordoen.

De samenwerkende gemeenten in Haaglanden hebben ervoor gekozen het schaarste-begrip voor de hele regio te definiëren. De mate waarin specifieke woonruimte schaars is kan per gemeente verschillen. Wanneer de schaarste niet op regionaal niveau wordt gedefinieerd, maar op gemeentelijk niveau, zou dit ertoe kunnen leiden dat sommige groepen huishoudens in de ene gemeente van de regio wel in aanmerking komen voor een bepaalde categorie woonruimte onder de huurprijsgrens en in een andere gemeente niet. Dit is in strijd met het principe van een ongedeelde woningmarktregio, die toegankelijk is voor alle huishoudens uit de doelgroep, uit alle gemeenten. Om de woningmarktregio zo open en toegankelijk te houden voor de doelgroep is er daarom voor gekozen om het schaarste begrip niet verder te definiëren.

Lokale schaarste:

In de woningmarktregio Haaglanden zijn grote woningen over het algemeen schaarser dan kleine woningen. Door grotere woningen ook voor grotere huishoudens in te zetten, komen verhuisketens op gang. Kleinere woningen komen vrij en kunnen weer worden verhuurd aan passende huishoudens. Om dit te bereiken zijn er normen voor het minimumaantal leden dat een huishouden moet tellen om bepaalde grotere woningen te mogen betrekken.

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. 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 voorrangregels mogelijk. Het gaat daarbij om maximaal 25% van het totaal aantal verhuringen. Door inzet van lokaal maatwerk kan voorrang worden gegeven op basis van maatschappelijke of economische binding, wanneer sprake is van schaarste aan categorieën goedkope woonruimte met onrechtvaardige of onevenwichtige effecten tot gevolg.

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

Artikel 2:3

In dit artikel staat omschreven wie in deze verordening, conform artikel 10 van de Huisvestingswet 2014, behoort tot de categorieën woningzoekenden die in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een woonruimte met een huurprijs tot de huurprijsgrens.

Artikel 2:3

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 2:7, 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 actiegeried 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-inkomstabel 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 actieggebied 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 actieggebied vervallen. Een herstelde inschrijfduur is altijd tijdelijk. Twee jaar na verhuizing uit een actieggebied 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 aanbieding en deze worden dan niet gepubliceerd. Het moet voor woningzoekenden inzichtelijk zijn hoe woonruimten binnen de regio worden verdeeld.

Artikel 3:5

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

Artikel 3:10, zevende lid

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

Artikel 3:11

Bij het direct aanbieden zal een woning met specifieke kenmerken worden geclaimd voor een eerder benoemde categorie woningzoekenden. Deze afwijkende wijze van aanbieden houdt in dat de corporatie een woonruimte rechtstreeks aan een woningzoekende te huur aanbiedt, zonder dat deze woningzoekende zelf gereageerd hoeft te hebben op het aanbod van de woonruimte op een aanbodinstrument. De woonruimte hoeft in dat geval niet te zijn aangeboden op het aanbodinstrument. Bij directe aanbidding zijn passendheidscriteria en mogelijk ook bindingscriteria van toepassing op een woonruimte. Directe aanbidding is uitsluitend toegestaan als er sprake is van een volgens dit artikel omschreven situatie.

Directe aanbidding is op grond van dit artikel toegestaan voor de huisvesting van woningzoekenden bij wie het niet doelmatig is om hen via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken. Dit betreft in ieder geval woningzoekenden die als gevolg van bijzondere, persoonlijke omstandigheden met een specifieke maatwerkoplossing aan woonruimte gematcht moeten worden. Bijvoorbeeld mensen met een bijzondere zorgvraag en daarmee samenhangende specifieke woonbehoeften.

Er wordt gebruik gemaakt van directe aanbidding voor de huisvesting van huishoudens wier specifieke situatie vraagt om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het overige bepaalde in deze verordening. De huisvestingen op grond van dit artikel worden geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan de regiogemeenten. Daarbij wordt in ieder geval medegedeeld hoeveel gevallen het per regiogemeente betrof.

Artikel 3:11, eerste lid, onder a

Voor stathouders is de directe aanbidding gekoppeld aan de taakstelling die voortvloeit uit artikel 28 van de Huisvestingswet 2014 en de bestuurlijke afspraken over koppeling van de stathouder aan de gemeente.

Artikel 3:11, eerste lid, onder a

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

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, gezien de druk op de woningmarkt, niet wenselijk. Daarnaast kunnen woningen, waarvan vijftig woningzoekenden het aanbod hebben geweigerd, ook worden verloot via andere rangordecriteria worden aangeboden. Ook kan in overleg tussen woningcorporaties, gemeente en huurdersorganisaties de prestatieafspraken worden vastgelegd dat bij een wooncomplex of deel van een wooncomplex wordt afgeweken van het aanbodmodel op basis van woon-inschrijfduur. Bij aanbieder via het aanbodmodel anders dan op basis van rangordecriteria woon-inschrijfduur loting worden kansen geboden aan woningzoekenden die via de reguliere rangorde niet snel in aanmerking komen voor toegang tot de woningmarkt. Maximaal 10% van de vrijgekomen sociale corporatiewoningen van de woningcorporatie mag via andere rangordecriteria dan woon-inschrijfduur worden verhuurd.

Artikel 3:13

Alle toegewezen woningen worden verantwoord, ook woningen die niet gepubliceerd zijn. Transparantie en overzicht bieden in belangrijke mate inzicht in de noodzaak van het toepassen van bepalingen in deze verordening.

Artikel 3:14

Voor klachten samenhangend met de woonruimteverdeling kan een woningzoekende terecht bij een onafhankelijke klachtencommissie. De commissie staat open voor klachten over toepassing en uitvoering van de regels voor woonruimteverdeling en de diverse protocollen.

Voorbeelden van klachten:

- Verkeerd toepassen 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 voorrangspositie voor aangewezen woonruimten wordt bepaald. De voorrangspositie 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 voorrangspositie 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 voorrangsposities, 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 verlenende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 4:8 of 4:9 van deze verordening. Bij intrekking wegens de toepasselijkheid van deze intrekkingsoorzaken, bijvoorbeeld als er onvolledige of onjuiste gegevens zijn verstrekt of als aangeboden woonruimte is geweigerd, kan gesteld worden dat aanvrager het ontstane, of voortdurende, huisvestingsprobleem in belangrijke mate aan zichzelf te wijten heeft.

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 I. 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 gematcht moeten worden. Bijvoorbeeld mensen met een bijzondere zorgvraag en daarmee samenhangende specifieke woonbehoeften. Woningcorporaties dragen, conform het bepaalde in deze verordening, zorg voor de regionale bemiddelingslijst van de hiertoe behorende kandidaten.

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

Artikel 6:1

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

Artikel 6:2

De recente ontwikkelingen ten aanzien van het door het Rijk geformuleerde Beleidskader gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid zijn aanleiding om bij toewijzing van een vrijkomende standplaats, in de volgordebepaling, het belang van het samenleven in familieverband te erkennen.

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.