WAS-WORDT lijst spoor 1b per 1 jan2025
Was-Wordt overzicht van de voorgestelde wijzigingen voor de update van de HVO 2023 Haaglanden met beoogde inwerkingtreding op 1 januari 2025

Huidige tekst in HVO 2023	**Voorgestelde tekst in 1e herziening**
WAS:	**WORDT:**
Artikel 1:1 Begripsomschrijvingen middenhuur woonruimten: woonruimten met een aanvangshuurprijs boven de huurprijsgrens en tot en met 185 punten op grond van artikel 5 Besluit huurprijzen woonruimte en artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte; alsmede alle woonruimten met een aanvangshuurprijs boven de huurprijsgrens die minder of gelijk is aan de volgens Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten gestelde maximale huurprijs voor 185 punten; voor de puntenvaststelling voor woonruimten onder a en onder b van de gemeente wordt met het oog op efficiëntie en effectiviteit (mede) uitgegaan van gegevens van de woonruimten die de gemeente zelf heeft verkregen ten behoeve van het vaststellen van de waarde onroerende zaakbelasting;	**Artikel 1:1 Begripsomschrijvingen** middenhuur woonruimte: woonruimte zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid van de Huisvestingswet. Voor de puntenvaststelling voor woonruimten in de gemeente wordt met het oog op efficiëntie en effectiviteit (mede) uitgegaan van gegevens van de woonruimten die de gemeente zelf heeft verkregen ten behoeve van het vaststellen van de waarde onroerende zaakbelasting;

Artikel 2:3 Aanvrager huisvestingsvergunning **6.** In aanvulling op het eerste en tweede lid komen woningzoekenden slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte met een aanvangshuurprijs onder de middenhuurgrens, als het huishoudinkomen over het inkomenstoetsjaar niet hoger is dan de voor het huishouden geldende inkomensgrens zoals vermeld in artikel 10, tweede lid, onder a, sub 3°, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.	**Artikel 2:3 Aanvrager huisvestingsvergunning** **6.** In aanvulling op het eerste en tweede lid komen woningzoekenden slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning voor middenhuur woonruimte als het huishoudinkomen over het inkomenstoetsjaar niet hoger is dan de voor het huishouden geldende inkomensgrens zoals vermeld in artikel 10, vierde lid van de Huisvestingswet 2014.
Artikel 3:3 Inschrijving als woningzoekende **6.** In afwijking van het gestelde in het vijfde lid, onder a, zal een inschrijving niet vervallen als de woningzoekende binnen de regio: **a.** tijdelijk in een wisselwoning verblijft, of een tijdelijke woonruimte of flexwoning huurt; **b.** een andere woonruimte accepteert op basis van een huurovereenkomst voor een bepaalde tijd, dat verzoekt; **c.** na inschrijving op een ander woonadres in de BRP niet over zelfstandige woonruimte beschikt, dat verzoekt; **d.** een huurovereenkomst voor bepaalde tijd zoals bedoeld in artikel 271, eerste lid onder a en b, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan; **e.** een 1-kamerwoning accepteert, dat verzoekt.	**Artikel 3:3 Inschrijving als woningzoekende** **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.

Artikel 3:7 Regionaal maatwerk **1.**Woonruimten genoemd in artikel 3:1 kunnen binnen de wettelijk maximaal toegestane percentages met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio, ten behoeve van het oplossen van, door burgemeester en wethouders in afstemming met betrokken partijen, te benoemen regionale categorieën knelpunten.	**Artikel 3:7 Regionaal maatwerk** **1.**Woonruimten genoemd in artikel 3:1 kunnen binnen het wettelijk maximaal toegestane percentage-met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio, ten behoeve van het oplossen van, door burgemeester en wethouders in afstemming met betrokken partijen, te benoemen regionale categorieën knelpunten.
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.	**Artikel 3:8 Lokaal maatwerk** **1.**Woonruimten genoemd in artikel 3.1 kunnen binnen het wettelijk maximaal toegestane percentage met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente.
Artikel 3:11 Directe aanbieding **1.**In afwijking van artikel 3:4 en 3:5 kunnen uitsluitend woonruimten direct worden aangeboden als: **a.** een passend aanbod moet worden gedaan aan statushouders, die op grond van en volgens een wettelijke taakstelling in de gemeente een woonruimte aangeboden moeten krijgen; **b.** personen op grond van artikel 3:7, 3:8 of 3:9 passend moeten worden gehuisvest **c**. er sprake is van een aanbod op grond van artikel 3:10; **d**. woningzoekenden die op grond van artikel 4:8, vierde of vijfde lid, een urgentieverklaring hebben toegewezen gekregen.	**Artikel 3:11 Directe aanbieding** **1.**In afwijking van artikel 3:4 en 3:5 kunnen uitsluitend woonruimten direct worden aangeboden als: **a.** een passend aanbod moet worden gedaan aan statushouders, die op grond van en volgens een wettelijke taakstelling in de gemeente een woonruimte aangeboden moeten krijgen; 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.
Artikel 4:5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring **m.** de aanvrager heeft niet eerst direct voorafgaand aan de aanvraag drie	**Artikel 4:5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring** **m**. de aanvrager heeft niet eerst direct voorafgaand aan de aanvraag drie

maanden zelf aantoonbaar gereageerd op het beschikbare woningaanbod, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6;	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.
Artikel 4:6 Wettelijke urgentiecategorieën **1.** Een urgentieverklaring kan worden verleend als zich geen van de in artikel 4:5, onder a tot en met l, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort: **a.** woningzoekenden die tenminste twee maanden verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, indien de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is; **b.** woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor de aanvrager dringend noodzakelijk is. **2.** Om ingedeeld te kunnen worden in de urgentiecategorie van eerste lid, onder b, is in ieder geval: **a.** de afstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger groter dan 5 kilometer en kan de afstand door verhuizing worden teruggebracht tot minder dan 5 kilometer;	**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

b. de te verlenen mantelzorg meer dan 8 uur per week, verspreid over tenminste 4 dagen per week.	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.
Artikel 4:8 Geldigheid van de urgentieverklaring Ivm eenduidigheid met het oog op lid 4.	**Artikel 4:8 Geldigheid van de urgentieverklaring** In lid 5 en 6 worden "éénmalig bemiddelingsaanbod" vervangen door "éénmalig woningaanbod"
Artikel 4:8 Geldigheid van de urgentieverklaring Nvt (nieuw lid)	**Artikel 4:8 Geldigheid van 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.

# Leeswijzer / Toelichting	# Leeswijzer / Toelichting
Artikel 2:1, eerste lid Er is gekozen voor alle type woonruimten die tot de genoemde categorieën (liberalisatiegrens voor een sociale huurwoning) aangevuld met de huurprijs voor middenhuur woningen (Kamerstuk 35036-4) 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, eerste lid** Er is gekozen voor alle type woonruimten die tot de genoemde categorieën (liberalisatiegrens voor een sociale huurwoning) aangevuld met de huurprijs voor middenhuur woningen (conform artikel 1, eerste lid, van de Huisvestingswet) 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 2:6, eerste lid In het eerste lid is bepaald dat de grootte van het huishouden in redelijke verhouding moet staan tot de grootte van de woonruimte. De omvang en samenstelling van het huishouden moet passend zijn bij de grootte van de woonruimte. Om overbewoning tegen te gaan zal op het moment van verlenen van de huisvestingsvergunning worden gekeken naar het bepaalde in artikel 7.18 van Bouwbesluit 2012. Echter, het voorschrift van dit artikel uit het Bouwbesluit 2012 zal (conform de integrale nota van toelichting van Bouwbesluit 2012) verder niet dienen als normstelling in het kader van de verdeling van woonruimte. Lokale omstandigheden kunnen voor een gemeenteraad aanleiding vormen tot het opnemen van een afwijkende normstelling in een lokale bouwverordening. Wanneer in strijd met het Bouwbesluit 2012 wordt gehandeld kunnen burgemeester en wethouders handhavend optreden. Dit maakt het ook mogelijk voor verhuurders om met instemming van burgemeester en wethouders in bijzondere situaties af te wijken van de normstelling en afspraken te maken over bijvoorbeeld het (al dan niet tijdelijk) huisvesten van grote gezinnen.	**Artikel 2:6, eerste lid** 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 3.3, zesde lid	**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 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 hun inschrijving, wanneer zij zelf het initiatief nemen en daarbij aantonen dat er sprake is van een tijdelijke huur.	**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, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek behouden hun inschrijving, wanneer zij zelf het initiatief nemen en daarbij aantonen dat er sprake is van een tijdelijke huur.
Artikel 3:7 Het uitgangspunt bij de bestrijding van knelpunten in de woonruimteverdeling blijft: 'Generiek oplossen waar mogelijk en lokaal oplossen indien noodzakelijk'. Voor de toepassing van dit artikel geldt het in artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 geldende maximale percentage.	**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 mogelijkheid in artikel 3:7 om regionaal met voorrang woonruimten toe te wijzen, kunnen burgemeester en wethouders besluiten om het in artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 genoemde aandeel toe te wijzen aan lokale woningzoekenden.	**Artikel 3:8** 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 3:11, 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.	**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 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. 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	**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

dat de aanvrager het woonprobleem zelf niet urgent acht.	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 4:6, eerste lid, onder a In de Huisvestingswet 2014 zijn twee urgentiecategorieën benoemd. Dit betekent dat aanvrager die in één van de blijf-van-mijn-lijfhuizen buiten de gemeente of regio verblijft kan worden ingedeeld in een urgentiecategorie binnen de regio. Aan de voorwaarden voor indeling in deze urgentiecategorie is in lokaal beleid verder inhoud gegeven. **Artikel 4:6, eerste lid, onder b** Mantelzorg is een urgentiecategorie waar zowel mantelzorgverleners als mantelzorgontvangers voor kunnen worden ingedeeld. Voor indeling in deze urgentiecategorie is in lokaal beleid verder inhoud gegeven.	**Artikel 4:6** 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 4.8, lid 7 **nvt**	**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.