Huisvestingsverordening en toelichting

Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026

Wetstechnische informatie
Overheidsorganisatie: Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland
Officiële naam regeling: Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026
Citeertitel Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026
Vastgesteld door: Algemeen Bestuur Holland Rijnland
Onderwerp: Volkshuisvesting
Eigen onderwerp: geen
Opmerking: Deze regeling treedt uit werking op 1 januari 2030. Deze regeling vervangt de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024.

Wettelijke grondslag:
- Huisvestingswet 2014;
- Artikel 5, zesde lid, onderdeel c, van de Gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland;
- Artikel 5, tweede lid, van de Gemeenschappelijke Regeling Regio Holland Rijnland;
- Woningwet;
- Algemene Wet Bestuursrecht.

Intitulé
Gelezen op het voorstel van het Dagelijks Bestuur;
Gehoord de raden en de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio Holland Rijnland;

Besluit:
Vast te stellen de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026.

CONCEPT

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. **Algemeen Bestuur:** Het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland;
b. **Dagelijks Bestuur:** het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland;
c. **Doorstromer:** een ingeschreven woningzoekende die bij verhuizing naar andere woonruimte binnen de regio een sociale huurwoning waarop artikel 2, tweede lid, van toepassing is, leeg achterlaat;
d. **Huishouden:** alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of aantoonbaar willen gaan voeren. Er is sprake van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding als een woningzoekende en al degenen die tot zijn huishouden behoren tenminste één jaar in de Basisregistratie personen van een gemeente op hetzelfde adres zijn ingeschreven;
e. **Huurprijsgrens:** jaarlijks te indexeren maximale huurprijs (€879,66 per maand, prijspeil 2024) waarboven men niet meer in aanmerking komt voor huurtoeslag zoals omschreven in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, en het vierde lid, en artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag;
f. **Huurdersorganisatie**: organisatie als bedoeld in artikel 1, onderdeel f, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, die opkomt voor de belangen van huurders in de regio Holland Rijnland alsmede de Koepel Huurders Holland Rijnland;
g. **Inkomen**: gezamenlijke verzamelinkomen, bedoeld in artikel 2.18. van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het huishouden van de woningzoekende, met uitzondering van kinderen als bedoeld in artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor ‘belanghebbende’ wordt gelezen: ‘huurder’;
h. **Inschrijftijd:** periode die is verstreken sinds een woningzoekende is ingeschreven in het register, bedoeld in artikel 9;
i. **Particuliere verhuurder:** verhuurder van woonruimte in de regio Holland Rijnland die geen woningcorporatie is;
j. **Middeldure huurwoning:** zelfstandige woning als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek:

   1°.met een krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalde waardering van de kwaliteit die leidt tot een maximale huurprijs die hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en niet hoger is dan het bij of krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag, of;

   2°.waarvoor bij aanvang van de huurovereenkomst een huurprijs is overeengekomen die hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en lager dan of gelijk is aan het bij of krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag;
k. **Passende woonruimte**: woonruimte die voldoet aan het zoekprofiel van een urgente;
l. **Regio Holland Rijnland**: het grondgebied van de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude;
m. **Regio**: Regio Holland Rijnland;
n. **Stadsvernieuwing:** proces van sloop en vervangende nieuwbouw van woningen dan wel van ingrijpende renovatie van woningen;
o. **Stadsvernieuwingsurgente:** degene aan wie een stadsvernieuwingsurgentie, bedoeld in artikel 28 is toegekend;

CONCEPT

p. **Standplaats**: kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen of chalet waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten;
q. **Standplaatszoekende**: het huishouden dat is ingeschreven in het regionaal register voor standplaatszoekenden, bedoeld in artikel 30;
r. **Starter:** ingeschreven woningzoekende die geen sociale huurwoning of middeldure huurwoning van een van de eigenaren van woonruimte, genoemd in artikel 2, achterlaat;
s. **Sociale huurwoning**: woning met een aanvangshuur (rekenhuur) beneden de huurprijsgrens, die toegewezen wordt overeenkomstig het bepaalde in deze verordening of die behoort tot een categorie welke is aangewezen door het Dagelijks Bestuur na advies van de Beleidscommissie Woonruimteverdeling;
t. **Uitvoeringsovereenkomst:** de uitvoeringsovereenkomst Woonruimteverdeling Corporaties Holland Rijnland 2026;
u. **Urgente:** degene aan wie een urgentieverklaring, bedoeld in artikel 24, is toegekend.
v. **Urgentiecommissie**: de commissie, bedoeld in artikel 20;
w. **Vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW)**: rechtspersoon die in de regio Holland Rijnland namens de woningcorporaties zorgdraagt voor de uitvoering van de woonruimteverdeling;
x. **Verhuurder**: eigenaar van woningen als bedoeld in artikel 2;
y. **Voorliggende voorziening**: een voorziening waarvan de kosten of diensten kunnen worden vergoed op een andere manier dan via gemeenten;
z. **Woningzoekende**: huishouden dat is ingeschreven in het register van woningzoekenden, bedoeld in artikel 9;
aa. **Woningcorporatie**: toegelaten instelling die op grond van het bepaalde in artikel 18a van de Woningwet sociale huurwoningen exploiteert;
bb. **Woonduur:** periode, uitgedrukt in maanden en jaren gerekend vanaf de ingangsdatum van het huurcontract;
cc. **Woonruimte:**
    i. besloten ruimte met een eigen toegang, die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor permanente bewoning door een huishouden, zonder dat zij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte; en
    ii. standplaats;
dd. **Woonruimteverdeelsysteem:** systeem van voorzieningen, regels en normen aan de hand waarvan wordt bepaald in welke volgorde woningzoekenden, die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt voor aangeboden woonruimte, voor de huur van die woonruimte in aanmerking komen;
ee. **Woonwagen**: voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in gedeelten kan worden verplaatst;
ff. **Zoekprofiel**: in de (stadsvernieuwings)urgentieverklaring opgenomen beschrijving van de aard en de locatie van de woonruimte waarvoor een (stadsvernieuwings)urgente met voorrang in aanmerking komt;

Artikel 2 Toepassing van de verordening

1. Deze verordening geldt in de gemeenten gelegen in de regio Holland Rijnland.
2. Deze verordening is van toepassing op sociale huurwoningen en standplaatsen in de sociale huursector in de regio Holland Rijnland die in het bezit zijn van:
    a. woningcorporaties;
    b. particuliere verhuurders die eigenaar zijn van tien of meer woningen die na 1 januari 2024 zijn opgeleverd;
    c. het bepaalde in het tweede lid, onderdeel a. is niet van toepassing op standplaatsen in de sociale huursector in de gemeente Alphen aan den Rijn;
    d. de Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ).

CONCEPT

3. De in het tweede lid bedoelde eigenaren van woonruimte nemen deel aan het woonruimteverdeelsysteem.
4. Het Algemeen Bestuur kan op voordracht van het college van burgemeester en wethouders van een gemeente in de regio besluiten dat deze verordening ook van toepassing is op te bepalen (toekomstige) delen van de voorraad middeldure huurwoningen in die gemeente.
5. Deze verordening is niet van toepassing op onzelfstandige woonruimte en woonruimten die uitsluitend bestemd zijn voor de huisvesting van studerenden die als dagstudent of promovendus zijn ingeschreven bij een instelling voor vervolgonderwijs.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte en huisvestingsvergunningsplicht voor sociale huurwoningen en standplaatsen in de sociale huursector

Paragraaf 2.1 Werkingsgebied

Artikel 3 Toepasselijkheid

Hoofdstuk 2 geldt voor sociale huurwoningen en standplaatsen in de sociale huursector in de regio Holland Rijnland, die in het bezit zijn van:

a. woningcorporaties;
b. particuliere verhuurders die eigenaar zijn van tien of meer woningen die na 1 januari 2024 zijn opgeleverd;
c. de Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ);
d. het bepaalde onder a is niet van toepassing op standplaatsen in de sociale huursector in de gemeente Alphen aan den Rijn.

Artikel 4 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het is verboden een sociale huurwoning of standplaats als bedoeld in artikel 3, als woonruimte in gebruik te nemen of te geven zonder huisvestingsvergunning van het Dagelijks Bestuur.
2. Het Dagelijks Bestuur is belast met het toezicht op de naleving van het bepaalde in dit artikel.

Paragraaf 2.2 De huisvestingsvergunning

Artikel 5 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Een aanvrager komt in aanmerking voor een huisvestingsvergunning als deze aan de volgende voorwaarden voldoet:
   a. de leden van het huishouden hebben de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig, zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014; en
   b. een van de leden van het huishouden is 18 jaar of ouder; en
   c. het huishoudinkomen is niet hoger is dan € 47.699 voor een eenpersoonshuishouden en € 52.671 voor een meerpersoonshuishouden (prijspeil 2024, de inkomensgrens wordt jaarlijks met ingang van 1 januari gewijzigd overeenkomstig artikel 16, tweede lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting); en

CONCEPT

   d. aanvrager komt op basis van de bepaalde rangorde en voorrangsregels in paragraaf 2.4 en 2.7 van deze verordening in aanmerking voor het huren van de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is aangevraagd.
2. De voorwaarde uit het eerste lid, onderdeel d, is niet van toepassing als aanvrager de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is aangevraagd verkrijgt door middel van woningruil, waarvoor door de beide betrokken verhuurders toestemming is gegeven of wanneer de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is aangevraagd aan aanvrager is toegewezen op een andere grond dan geregeld in deze verordening.
3. In afwijking van het eerste lid onder c kan voor een sociale huurwoning of standplaats met een huurprijs vanaf € 693,60 een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een huishoudinkomen tot € 56.513 (prijspeil 2024, de huurprijs wordt jaarlijks met ingang van 1 januari gewijzigd overeenkomstig artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag, de inkomensgrens wordt jaarlijks met ingang van 1 januari gewijzigd overeenkomstig artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)
4. De voorwaarde uit het eerste lid onder c en derde lid geldt niet voor degenen die uitgezonderd zijn van de inkomenstoets zoals vermeld in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, bijlage 1 onder A.

Artikel 6 Aanvraag van een huisvestingsvergunning

1. Een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd bij het Dagelijks Bestuur via een daartoe bestemd formulier.
2. Het Dagelijks Bestuur besluit op de aanvraag binnen drie weken na ontvangst.
3. Het Dagelijks Bestuur kan de bevoegdheden in het eerste en tweede lid mandateren aan de woningcorporatie of gemeenten.
4. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
   a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
   b. rechtsgeldig document waaruit de identiteit blijkt van aanvrager en van al degenen die tot zijn huishouden behoren;
   c. geldig bewijs van rechtmatig verblijf zoals bedoeld in artikel 8 van de Vreemdelingenwet 2000 van aanvrager en van al degenen die tot zijn huishouden behoren indien zij niet de Nederlandse nationaliteit hebben;
   d. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
   e. bewijsstukken van het inkomen;
   f. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
   g. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
   h. schriftelijke verklaring van de verhuurder waaruit blijkt dat deze bereid is woonruimte aan aanvrager en zijn huishouden in gebruik te geven;
   i. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening;
   j. indien van toepassing, een urgentieverklaring of stadsvernieuwingsurgentie.
5. Indien aanvrager dan wel een of meer anderen die tot zijn huishouden behoren op het moment van de aanvraag een woning bewonen die zijn of hun eigendom is, dan dient bij de aanvraag een bewijsstuk te worden overgelegd waaruit blijkt dat de woning wordt verkocht en dat deze binnen zes maanden aan een koper in eigendom zal worden overgedragen.
6. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de aanvraag te kunnen beoordelen.
7. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
   a. de woonruimte waarvoor de vergunning is verleend;
   b. degene(n) aan wie de vergunning is verleend (volledige naam, geboortedatum, geboorteplaats, geboorteland);
   c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;
   d. de ingangsdatum van de vergunning;

CONCEPT

e. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;
f. de naam en het adres van de verhuurder.

Artikel 7 Intrekken van de huisvestingsvergunning

Het Dagelijks Bestuur kan de huisvestingsvergunning intrekken op grond van de in artikel 18 van de Huisvestingswet 2014 genoemde gronden. Daarnaast kan het Dagelijks Bestuur de huisvestingsvergunning intrekken als er gehandeld wordt in strijd met de voorwaarden van de vergunning

Artikel 8 Vervallen van de huisvestingsvergunning

De huisvestingsvergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder feitelijk geen gebruik meer maakt van de vergunning.

Paragraaf 2.3 Inschrijfsysteem van woningzoekenden, bekendmaking van het aanbod

Artikel 9 Register van woningzoekenden

1. Het Dagelijks Bestuur draagt zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden ten behoeve van het bepalen van de rangorde.
2. Het Dagelijks Bestuur stelt regels vast voor de wijze van inschrijving, het verwerken van gegevens, de opschorting en de beëindiging van de inschrijving, en stelt de hoogte van een bedrag vast dat ten behoeve van de inschrijving en de verlenging van de inschrijving in rekening wordt gebracht bij woningzoekenden.
3. Het Dagelijks Bestuur verleent aan het bestuur van de Vereniging Holland Rijnland Wonen mandaat, volmacht en machtiging voor het uitvoeren van het bepaalde bij of krachtens het eerste en tweede lid en mandaat om namens het Dagelijks Bestuur besluiten te nemen met betrekking tot in- en uitschrijving in het register.

Artikel 10 Inschrijving als woningzoekende

1. Iedere persoon van 18 jaar of ouder, die de Nederlandse nationaliteit bezit of rechtmatig in Nederland verblijft op grond van artikel 8 van de Vreemdelingenwet 2000 kan op zijn verzoek worden ingeschreven in het register van woningzoekenden in de regio Holland Rijnland.
2. Per persoon is slechts één inschrijving in de regio Holland Rijnland mogelijk, met dien verstande dat een inschrijving als standplaatszoekende gelijktijdig kan bestaan naast een inschrijving als woningzoekende.
3. De inschrijving van de woningzoekende is strikt persoonlijk en niet overdraagbaar.
4. De woningzoekende is een tarief verschuldigd voor zijn inschrijving en voorts jaarlijks voor de kosten van de verlenging van zijn inschrijving.

Artikel 11 Inschrijftijd

1. Een woningzoekende bouwt inschrijftijd op vanaf de datum van diens inschrijving in het register.
2. Een doorstromer bouwt inschrijftijd op vanaf de datum van diens inschrijving in het register. Zijn inschrijftijd wordt vermeerderd, tot een maximum van vijf jaar, met de woonduur in de achter te laten woning bij verhuizing naar andere woonruimte.

CONCEPT

3. Een inschrijving als woningzoekende eindigt bij aanvaarding van woonruimte als bedoeld in artikel 3.
4. Een inschrijving als woningzoekende kan worden beëindigd wanneer de woningzoekende nalatig is bij betaling van het tarief als bedoeld in artikel 10, vierde lid.
5. Een woningzoekende verliest zijn opgebouwde inschrijftijd op het moment dat zijn inschrijving in het register van woningzoekenden eindigt.
6. Een doorstromer die zich binnen twaalf maanden na diens verhuizing naar andere woonruimte in de regio opnieuw als woningzoekende in de regio laat inschrijven, krijgt 75% van de inschrijftijd die hij had opgebouwd voor diens verhuizing terug, met een maximum van vijf jaar.
7. Een starter die zich binnen twaalf maanden na verhuizing naar zijn eerste sociale huurwoning als bedoeld in artikel 3, opnieuw als woningzoekende in de regio laat inschrijven, behoudt 75% van de inschrijftijd die hij had opgebouwd voor diens verhuizing, met een maximum van vijf jaar.
8. Een inschrijving als woningzoekende eindigt niet indien de woningzoekende woonruimte heeft verkregen met een stadsvernieuwingsurgentie en bij woningruil.
9. Als een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
10. Als een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
11. Als een huurder een huurovereenkomst is aangegaan voor een zelfstandige woning als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek in een gebouw waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.36, tweede lid, van de Omgevingswet is verleend met een termijn van maximaal vijftien jaren, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
12. Als een huurder behoort tot één van de groepen, genoemd in artikel 22a Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 en een huurovereenkomst voor bepaalde tijd is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet**.**

Artikel 12 Aanbieding van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 3 aangewezen woonruimte, die voor verhuur beschikbaar is, wordt door de Vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW) bekendgemaakt op een openbaar digitaal aanbodsysteem waar iedere woningzoekende toegang toe heeft.
2. Van het eerste lid kan worden afgeweken als het woonruimte van een woningcorporatie betreft die bedoeld is voor bewoning door een woongroep.
3. Het Dagelijks Bestuur kan op voordracht van het college van burgemeester en wethouders van een gemeente woonruimte in bezit van de Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ) uitsluiten van het bepaalde in het eerste lid.
4. Bij de aanbieding wordt vermeld aan welke (passendheids)eisen een woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte en huisvestingsvergunning.
5. Woonruimte die door alle belangstellende woningzoekenden is geweigerd kan voor een tweede maal worden aangeboden. Hierbij kunnen ruimere toewijzingscriteria worden gesteld.
6. De Vereniging Holland Rijnland Wonen kan een maximum stellen aan het aantal reacties van een woningzoekende per publicatie.
7. Het Dagelijks Bestuur kan, gehoord de Beleidscommissie Woonruimteverdeling, regels stellen inzake maatregelen te nemen jegens woningzoekenden die het bepaalde bij of krachtens deze verordening niet, niet volledig of niet tijdig nakomen.
8. Vereniging Holland Rijnland Wonen doet jaarlijks schriftelijk verslag aan het Dagelijks Bestuur over de aanbieding en toewijzing van woonruimte. Het verslag bevat in ieder geval het aantal aanbiedingen en toewijzingen.

Paragraaf 2.4 Toewijzing van woonruimte

Artikel 13 Reguliere toewijzing van woonruimte

1. De aangeboden woonruimte, als bedoeld in artikel 12 wordt toegewezen aan een woningzoekende die daarvoor zijn belangstelling kenbaar heeft gemaakt, en voldoet aan de gestelde (passendheids)eisen, en die ten opzichte van andere belangstellende woningzoekenden over de langste inschrijftijd beschikt.
2. Bij gelijke inschrijftijd van twee of meer woningzoekenden vindt toewijzing plaats na loting.

Artikel 14 Voorrang doelgroepen

1. De verhuurder kan woonruimte labelen als:
   a. woonruimte met specifieke voorzieningen voor bewoning door mindervaliden of door andere zorg- of hulpbehoevenden;
   b. woonruimte voor specifieke leeftijdscategorieën;
   c. woonruimte voor starters;
   d. woonruimte die valt onder het contingent van de jaarlijks door het Dagelijks Bestuur vastgestelde lijst van betrokken instellingen of nader overeen te komen taakstellingen;
   e. woonruimte voor een woningzoekende met een huishouden waartoe tenminste vijf minderjarige kinderen behoren en die aantoonbaar hun hoofdverblijf hebben bij die woningzoekende.
   f. woonruimte voor woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding (*lokaal maatwerk*) waarbij tevens de andere voorrangscriteria kunnen worden gehanteerd, uitsluitend wanneer de verhuurder hierover afspraken heeft gemaakt met het college van B&W in de betreffende gemeente én de huurdersorganisaties die in die gemeente actief zijn hebben gehoord, om lokale volkshuisvestelijke knelpunten op te lossen.
2. Het Dagelijks Bestuur verleent voorrang voor een huisvestingsvergunning voor woonruimten zoals genoemd in het voorgaande lid, uitsluitend aan:
   a. woningzoekenden die aantoonbaar noodzakelijk zijn aangewezen op woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a;
   b. woningzoekenden die behoren tot de leeftijdsgroep die is aangewezen voor bewoning van woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b;
   c. woningzoekenden die geen zelfstandige woonruimte achterlaten en die zijn aangewezen op woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel c;
   d. woningzoekenden die cliënt zijn van een van de betrokken instellingen, zoals bedoeld in eerste lid, onderdeel d;
   e. woningzoekenden die door de samenstelling van hun huishouden zijn aangewezen op woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel e.
   f. woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding (*lokaal maatwerk)*.
3. Onder woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding (*lokaal maatwerk)* kan, met inachtneming van artikel 14 van de Huisvestingswet 2014, worden verstaan:
   a. Woningzoekenden uit een deel van de gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning leeg achterlaten.
   b. Woningzoekenden uit een deel van de gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland.
   c. Woningzoekenden uit één of meerdere gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning van de aanbiedende woningcorporatie leeg achterlaten.
   d. Woningzoekenden die een sociale huurwoning van de aanbiedende woningcorporatie leeg achterlaten.

CONCEPT

e. Woningzoekenden uit één of meerdere gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning van een andere verhuurder leeg achterlaten.
f. Woningzoekenden uit één van de gemeenten uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning leeg achterlaten.
g. Woningzoekenden uit één van de gemeenten uit Regio Holland Rijnland.
h. Woningzoekenden werkzaam in een vitale beroepsgroep, namelijk:
    i. *Niet van toepassing in de Regio*.

4. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen wordt ten hoogste 30% voorrang gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn.
5. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid kan een huisvestingsvergunning voor een woonruimte als bedoeld in het eerste lid worden verleend aan een ander dan een woningzoekende als bedoeld in het tweede lid. Dit gebeurt uitsluitend wanneer geen woningzoekende als bedoeld in het tweede lid voor de beschikbare woning in aanmerking komt.
6. Als woonruimte in het eerste lid onderdeel a. t/m c. en onderdeel e. en f. vrijkomt voor toewijzing aan een andere woningzoekende, dan wordt daarvan in het bijzonder melding gemaakt bij het aanbieden van de woonruimte in het aanbodmedium.

Artikel 15 Voorrang urgenten

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 13 heeft een woningzoekende die beschikt over een urgentieverklaring of over een stadsvernieuwingsurgentie bij de toewijzing van een woning voorrang op alle andere woningzoekenden mits de urgente aan de gestelde (passendheids)eisen voldoet én deze woning past binnen zijn zoekprofiel.
2. De toewijzing van woonruimte in het geval van meerdere woningzoekenden met een urgentieverklaring wordt bepaald op basis van de oudste toekenningsdatum van de urgentieverklaring, daarna op basis van de meeste inschrijftijd en ten slotte op basis van loting.
3. De toewijzing van woonruimte in het geval van meerdere stadsvernieuwingsurgenten wordt bepaald op basis van de oudste toekenningsdatum, bij gelijke toekenningsdatum op basis van de woonduur en bij gelijke woonduur door middel van loting.
4. In geval een woningzoekende met een urgentieverklaring en een woningzoekende met een stadsvernieuwingsurgentie belangstelling hebben voor dezelfde woning vindt toewijzing plaats aan degene met de oudste urgentie, als ook dat gelijk is, op basis van de langste inschrijftijd en tenslotte op basis van loting.

Artikel 16 Passendheidseisen

1. Ter uitvoering van het bepaalde in de artikelen 46 en 48 van de Woningwet kan een woningcorporatie ten behoeve van de toewijzing van woonruimte passendheidseisen stellen:
    a. aan het inkomen van een woningzoekende;
    b. aan de grootte en samenstelling van het huishouden van een woningzoekende in relatie tot de grootte van de woonruimte;
    c. aan het inkomen in relatie tot de grootte en samenstelling van het huishouden van de woningzoekende.
2. Het bepaalde in dit artikel is van overeenkomstige toepassing op woningruil.

Artikel 17 Afwijking van de rangorde

1. Een verhuurder mag gemotiveerd afwijken van de rangorde als bedoeld in artikel 13, eerste lid, indien een woningzoekende in de afgelopen drie jaar:

CONCEPT

a. Een woonruimte die hij huurde op grond van een gerechtelijk bevel is ontruimd in verband met:
   i. veroorzaken van overlast in de laatst gehuurde woonruimte;
   ii. achterstand in de betaling van de huurpenningen;
   iii. een in de woning aanwezige hennepkwekerij;
b. Van zijn huidige of vorige verhuurder geen verklaring van goede bewoning heeft gekregen;
c. Zich bij de toewijzing van woonruimte schuldig heeft gemaakt aan frauduleus handelen of het geven van onjuiste of onvolledige informatie;
d. Dreigementen heeft geuit of geweld heeft gebruikt jegens personen belast met de uitvoering van deze verordening.

2. Een verhuurder mag ten aanzien van een specifieke woningzoekende van de rangorde als bedoeld in artikel 13, eerste lid, afwijken ingeval van:
   a. Loting als bedoeld in artikel 18, derde en vierde lid;
   b. toewijzing van woonruimte op grond van artikel 18 eerste lid, en 19.
   c. woonruimte van een woningcorporatie die bedoeld is voor bewoning door een woongroep.

Artikel 18 Bijzondere toewijzing

1. Een verhuurder kan in bijzondere gevallen woonruimte toewijzen aan een woningzoekende die als gevolg van een calamiteit of van andere zeer bijzondere omstandigheden dringend andere woonruimte nodig heeft.
2. Het maximum van het aantal woningen dat een verhuurder met toepassing van het bepaalde in het eerste lid mag toewijzen is gelijk aan 5 % van het gemiddeld aantal verhuringen van woonruimte van die verhuurder afgaande op kalenderjaren, waarvan 2% wordt ingezet ten behoeve van doorstromers.
3. Een verhuurder kan per kalenderjaar maximaal 10% van de vrijgekomen woonruimte door middel van loting toewijzen.
4. Bij loting wordt door de verhuurder op elektronische wijze aselect bepaald in welke volgorde de aan de loting deelnemende woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen.
5. De verhuurders doen hiervan jaarlijks schriftelijk verslag aan het Dagelijks Bestuur over de toepassing van het bepaalde in dit artikel.

Artikel 19 Experimenten woonruimteverdeling

1. Een of meer woningcorporaties, al dan niet in samenwerking met een of meer gemeenten of andere verhuurders dan woningcorporaties in de regio kunnen het initiatief nemen om een experiment te organiseren waarbij de effecten onderzocht worden van een wijze van in gebruik geven van woonruimte die niet in deze verordening is geregeld, maar die wel in een op grond van de Huisvestingswet 2014 vast te stellen verordening zou kunnen worden geregeld.
2. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid moet ten dienste staan van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.
3. De betrokken woningcorporaties of andere verhuurders maken een opzet voor hun experiment waarin zij onder meer opnemen:
   a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment;
   b. het toepassingsbereik van het experiment;
   c. de duur van het experiment;
   d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende het experiment;
   e. de wijze waarop het experiment wordt geëvalueerd.

CONCEPT

4. Een experiment heeft een maximale duur van vijf jaar, waarbij per jaar ten hoogste tien procent van de, door de betrokken woningcorporaties of andere verhuurder(s), toe te wijzen woonruimte is betrokken.
5. Een experiment vangt pas aan na goedkeuring van het Dagelijks Bestuur en het/de college(s) van burgemeester en wethouders van de gemeente(n) die betrokken is/zijn bij het experiment.

Paragraaf 2.5 Urgentie

Artikel 20 Urgentiecommissie

1. Het Dagelijks Bestuur stelt een Urgentiecommissie in, bestaande uit een voorzitter en maximaal zes leden, waarvan twee leden te benoemen op voordracht van de vereniging Holland Rijnland Wonen, twee leden te benoemen op voordracht van de huurdersorganisaties in de regio Holland Rijnland en twee leden op voordracht van Holland Rijnland. De onafhankelijk voorzitter wordt benoemd door het Dagelijks Bestuur na overleg met de leden.
2. De Urgentiecommissie heeft tot taak om namens het Dagelijks Bestuur te beslissen op aanvragen om een urgentieverklaring.
3. Het Dagelijks Bestuur stelt een reglement vast waarin de werkzaamheden van de Urgentiecommissie zijn geregeld.

Artikel 21 Aanvraag van een urgentieverklaring

1. De aanvraag voor een urgentieverklaring wordt, via een in de regio werkzame woningcorporatie, ingediend bij de urgentiecommissie.
2. Het Dagelijks Bestuur kan een formulier vaststellen voor het doen van een aanvraag.
3. Een aanvraag bevat naast een schriftelijke motivering tevens de nodige bewijsstukken ter onderbouwing van de gronden van de aanvraag.
4. De Urgentiecommissie kan, indien zij dat voor een goede beoordeling van de aanvraag noodzakelijk acht, de aanvrager verzoeken om aanvullende informatie te verstrekken. Zij kan aanvrager daarvoor een termijn stellen. De termijn, genoemd in artikel 22, zesde lid, wordt opgeschort zolang de verzochte stukken niet zijn ontvangen.
5. Alvorens te beslissen op een aanvraag kan de Urgentiecommissie bij een door haar aan te wijzen deskundige om advies vragen. De termijn, genoemd in artikel 22, zesde lid, wordt opgeschort zolang het advies van de aangewezen deskundige niet is ontvangen.
6. Voor het in behandeling nemen van de aanvraag dient aanvrager de verschuldigde leges te hebben voldaan.

Artikel 22 Verlenen van een urgentieverklaring

1. De Urgentiecommissie kan een urgentieverklaring verlenen:
   a. op medische gronden of psychosociale gronden indien:
      i. sprake is van medische of psychosociale omstandigheden die voortvloeien uit de huidige woonsituatie van aanvrager en die bij voortduring van die situatie zullen verergeren of het gebruik van de woonruimte feitelijk onmogelijk zullen maken;
      ii. de onder i. genoemde omstandigheden niet door ergonomische aanpassing van de woonruimte kunnen worden opgeheven;
      iii. het niet aanvaardbaar is dat de onder i. genoemde omstandigheden langer dan zes maanden zullen voortduren;
   b. op medische of psychosociale gronden, in het geval de aanvrager een alleenstaande betreft die niet beschikt over zelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 1, onderdeel cc., indien:
      i. op diens woonsituatie het bepaalde in het eerste lid, onderdeel a, van toepassing is en

CONCEPT

ii. hij niet in staat is om met andere bewoners voorzieningen te delen in niet-zelfstandige woonruimte;

c. op financiële gronden, waarbij sprake is van een plotse, niet-voorzienbare en aanmerkelijke teruggang in het inkomen waardoor een woonnoodsituatie is of dreigt te ontstaan;

d. indien sprake is van acuut dreigende dakloosheid met aantoonbaar de zorg voor een of meer minderjarige kinderen, waarbij als gevolg daarvan een woonnoodsituatie is of dreigt te ontstaan;

e. indien aanvrager verblijft in een voorziening voor de tijdelijke opvang van personen die hun woning hebben moeten verlaten vanwege relationele problemen of huiselijk geweld;

f. indien aanvrager mantelzorg als bedoeld in de Wet Maatschappelijke Ondersteuning 2015 verleent of ontvangt waarbij;

i. de mantelzorg in de drie maanden voorafgaande aan het moment van de aanvraag ten minste acht uur per week is verleend of ontvangen; en

ii. de in onderdeel i. bedoelde acht uur mantelzorg per week is verleend gedurende ten minste twee dagen per week, tenzij de medische problematiek zoals Alzheimer, schizofrenie of andere chronische psychische aandoeningen 24 uur per dag nabijheid vereisen en de mantelzorg op onverwachte momenten wordt geboden;

iii. de mantelzorgsituatie naar verwachting nog minstens zes maanden zal voortduren;

iv. de relatie tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger gebaseerd is op familiebanden of langdurige sociale omgang;

v. de mantelzorgontvanger of mantelzorgverlener niet in een intramurale instelling (kunnen) wonen;

vi. de mantelzorgverlener medisch, fysiek en psychisch in staat is mantelzorg op een adequate manier te verlenen;

vii. het betrekken van een andere sociale huurwoning de meest passende manier is om ervoor te zorgen dat de mantelzorgontvanger zelfstandig kan blijven wonen; en

viii. de mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger op ten minste acht kilometer afstand van elkaar wonen of een gemiddelde reistijd heeft van een half uur enkele reis.

g. in andere gevallen dan genoemd onder a. tot en met f. waarbij toepassing wordt gegeven aan de hardheidsclausule.

2. In het besluit waarbij een urgentieverklaring wordt verleend kan de Urgentiecommissie bepalen dat deze uitsluitend van toepassing is op woonruimte gelegen in een of meer gemeenten in de regio dan wel een of meer gedeelten daarvan of dat deze slechts geldt voor door haar aangegeven woningtype(n), woninggrootte en woningen die de door haar bepaalde voorzieningen bevatten.
3. Aan de urgentieverklaring kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden. Een voorschrift kan onder meer inhouden dat de urgentie naast de huurovereenkomst met de verhuurder tevens een overeenkomst sluit voor woonbegeleiding met een instelling die daartoe is aangewezen door de gemeente waarin de woning is gelegen. In een dergelijk geval vindt directe bemiddeling plaats en is artikel 24, derde lid, niet van toepassing.
4. De urgentieverklaring geldt uitsluitend voor sociale huurwoningen.
5. De urgentieverklaring is zes maanden geldig, te rekenen vanaf de dag na die waarop de verleningsbeschikking aan de aanvrager is bekengemaakt.
6. De urgentiecommissie beslist uiterlijk acht weken na ontvangst op de aanvraag. Bij een complexe aanvraag kan deze termijn eenmaal met twee weken worden verlengd.

Artikel 23 Weigering van een urgentieverklaring

1. Een aanvraag van een urgentieverklaring wordt afgewezen indien:
   a. aanvrager niet voldoet aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning zoals is bepaald in paragraaf 2.2;
   b. aanvrager in een zodanige situatie verkeert dat geen van de gronden genoemd in artikel 22 van toepassing zijn;

CONCEPT

c. aanvrager de woonnoodsituatie waarin hij verkeert zelf heeft veroorzaakt;
d. aanvrager de woonnoodsituatie waarin hij verkeert had kunnen voorkomen;
e. aanvrager op het moment van de aanvraag niet woonachtig is in woonruimte als bedoeld in artikel 1, onderdeel cc, tenzij het bepaalde in artikel 22, eerste lid, onderdeel b van toepassing is;
f. aanvrager volgens de Basisregistratie Personen niet langer dan twee jaar ingezetene is van een gemeente in de regio;
g. aanvrager zijn woonnoodsituatie redelijkerwijs binnen zes maanden zelf kan oplossen door onder meer gebruik te maken van:
    i. een voorliggende voorziening;
    ii. de door hem opgebouwde inschrijftijd als woningzoekende;
    iii. kamerbewoning of bewoning van een andere niet-zelfstandige woonruimte
    iv. zijn beschikbare inkomen of vermogen;
    v. overige middelen ter beschikking heeft om zijn woonsituatie zelf op te lossen.
    h. aanvrager in een woonnoodsituatie verkeert die door het verlenen van een urgentieverklaring niet kan worden opgelost;
i. aanvrager een inkomen heeft boven de toepasselijke inkomensgrens als bepaald in artikel 16 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;
j. aanvrager dreigementen heeft geuit of geweld heeft gebruikt jegens personen die belast zijn met de uitvoering van deze verordening;
k. een huurovereenkomst van de aanvrager in de afgelopen drie jaar is of dreigt te worden ontbonden in verband met overlast, hennepkwekerij, gevaar, schade of huurschuld.
l. een woonruimte van de aanvrager in de afgelopen drie jaar op grond van een gerechtelijk bevel is ontruimd in verband met overlast, hennepkwekerij, gevaar, schade of huurschuld.

Artikel 24 Urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
    a. de personalia van de urgente;
    b. het zoekprofiel van de urgente;
    c. het aantal personen dat behoort tot het huishouden van de urgente;
    d. de ingangsdatum en de periode waarvoor de urgentieverklaring geldig is;
    e. de mededeling dat twee maanden voor het einde van de periode waarvoor de urgentieverklaring geldt, toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in het vierde lid.
2. De urgentieverklaring geeft de urgente het recht op voorrang voor andere woningzoekenden bij de toewijzing van een sociale huurwoning. In geval twee of meer urgenten aanspraak maken op dezelfde woonruimte is het bepaalde in artikel 15 van toepassing.
3. De urgente is zelf verantwoordelijk voor het reageren op het aanbod, genoemd in artikel 12. De urgente kan daarbij aan een verhuurder verzoeken om ondersteuning of directe bemiddeling.
4. Indien urgente twee maanden voor het einde van de periode waarvoor de urgentieverklaring is verleend nog geen andere passende woonruimte heeft gevonden, dan zal één van de verhuurders aan hem één keer een passende woning aanbieden.
5. Indien urgente, gedurende de periode waarvoor de urgentieverklaring geldt, om redenen die niet tot zijn verantwoordelijkheid kunnen worden gerekend, geen passende woonruimte heeft gevonden, kan hij, uiterlijk op de dag dat de urgentieverklaring geldig is, de Urgentiecommissie eenmalig verzoeken om de urgentieverklaring voor de duur van maximaal zes maanden te verlengen.

Artikel 25 Einde en intrekking van een urgentieverklaring

1. De geldigheid van de urgentieverklaring eindigt op het moment dat:
    a. de periode, waarvoor de urgentieverklaring geldt, is afgelopen en niet wordt verlengd;

CONCEPT

b. de urgente aan de urgentiecommissie schriftelijk mededeelt dat hij geen gebruik meer wenst te maken van de urgentieverklaring;
c. de inschrijving als woningzoekende van de urgente eindigt;
d. de urgentieverklaring wordt ingetrokken;
e. de woningzoekende een aangeboden woning aanvaardt.

2. De urgentieverklaring kan worden ingetrokken indien:
   a. de urgente niet of niet tijdig reageert op het bericht waarbij aan hem woonruimte is aangeboden dan wel wanneer hij niet aanwezig is bij bezichtiging van aangeboden woonruimte;
   b. de urgente passende woonruimte weigert;
   c. de urgentieverklaring is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren;
   d. de urgente niet meer voldoet aan de vereisten om voor verlening van een huisvestingsvergunning als bedoeld in paragraaf 2.2. in aanmerking te komen;
   e. de urgente dreigementen heeft geuit of geweld heeft gebruikt jegens personen die zijn belast met de uitvoering van deze verordening;
   f. de urgente op andere wijze zelfstandige woonruimte heeft verkregen.

Artikel 26 Urgentie voor vergunninghouders

1. Het Dagelijks Bestuur kan aan de eigenaar van een sociale huurwoning die behoort tot de in artikel 2, tweede lid, aangewezen categorie een voordracht tot verhuring van woonruimte aan een door het college van Burgemeester en Wethouders aangegeven woningzoekende doen:
   a. indien deze woningzoekende valt onder de taakstelling die het Rijk de betreffende gemeente opgelegd heeft en;
   b. indien de betreffende gemeente voorziet in de maatschappelijke begeleiding van een inburgeringsplichtige woningzoekende;
   c. Indien deze woningzoekende een asielzoeker was die een verblijfsvergunning heeft ontvangen of een vergunninghouder is die op grond van de taakstelling tijdelijk in de regio is gehuisvest met gebruikmaking van een campuscontract, of die in andere tijdelijke huisvesting op grond van de taakstelling is gehuisvest en:
      i. zijn/haar studie afbreekt, of;
      ii. geen studie heeft kunnen starten, of;
      iii. een andere tijdelijke huisvesting op grond van de taakstelling binnen drie jaar weer moet verlaten;
2. Eén van de verhuurders doet bij het ter beschikking komen van woonruimte, zonder toepassing van de artikelen 20 tot en met 25 éénmalig met voorrang een passend woningaanbod aan deze woningzoekende.

Paragraaf 2.6 Stadsvernieuwingsurgentie

Artikel 27 Toekenning Stadsvernieuwingsurgentie

1. Op aanvraag van een verhuurder kan de Urgentiecommissie een stadvernieuwingsurgentie toekennen aan de bewoner van woonruimte die vanwege de aanstaande sloop van die woonruimte dan wel vanwege een ingrijpende verbetering van die woonruimte niet meer in die woonruimte kan blijven wonen.
2. De aanvraag tot het verlenen van een stadsvernieuwingsurgentie wordt ingediend tenminste 20 maanden voor de te verwachten datum van de aanvang van de sloop dan wel van de ingrijpende woningverbetering.

CONCEPT

3. De Urgentiecommissie beslist binnen acht weken na ontvangst van een volledige aanvraag.
4. Urgentie op grond van het bepaalde in het eerste lid wordt alleen verleend ten aanzien van woonruimte met een huurprijs onder de huurprijsgrens.

Artikel 28 Stadsvernieuwingsurgentie

1. De stadsvernieuwingsurgentie is tenminste 18 maanden geldig, te rekenen vanaf de datum van verlening.
2. De stadsvernieuwingsurgentie vermeldt in ieder geval:
   a. de personalia van de stadsvernieuwingsurgente;
   b. het aantal personen dat behoort tot het huishouden van de stadsvernieuwingsurgente;
   c. de ingangsdatum en de periode waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie geldig is;
   d. De mededeling dat twaalf maanden voor het einde van de periode waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie geldt, toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in het zevende lid;
   e. het zoekprofiel, inhoudende een beschrijving van de gemeente en het woningtype waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie is verleend;
   f. de mededeling dat aan de stadsvernieuwingsurgente, wanneer hij zes maanden voor aanvang van de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen andere woonruimte heeft gevonden, door de woningcorporatie maximaal twee keer passende woonruimte wordt aangeboden.
3. De stadsvernieuwingsurgentie geeft de stadsvernieuwingsurgente het recht op voorrang voor andere woningzoekenden bij de toewijzing van een sociale huurwoning mits deze aan het zoekprofiel en de gestelde (passendheids)eisen voldoet. In geval twee of meer (stadsvernieuwings)urgenten aanspraak maken op dezelfde woonruimte is het bepaalde in artikel 15 van toepassing.
4. De stadsvernieuwingsurgente is zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar woonruimte. De stadsvernieuwingsurgente kan daarbij aan een verhuurder verzoeken om ondersteuning of directe bemiddeling.
5. Indien de stadsvernieuwingsurgente twaalf maanden voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen vervangende woonruimte heeft gevonden in de gemeente waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie van toepassing was, wordt de stadsvernieuwingsurgentieverklaring van toepassing verklaard voor de gehele regio.
6. Indien de stadsvernieuwingsurgente twee maanden voor het einde van de periode waarvoor de urgentieverklaring is verleend nog geen andere passende woonruimte heeft gevonden, dan zal één van de verhuurders aan hem één keer een passende woning aanbieden.
7. De stadsvernieuwingsurgente die al ingeschreven stond als woningzoekende voordat de verhuurder het besluit tot sloop of ingrijpende woningverbetering nam, behoudt bij het aanvaarden van een woonruimte de in het register van woningzoekenden opgebouwde inschrijftijd. Dit onder voorwaarde dat de woning is aangeboden op basis van de toegekende stadsvernieuwingsurgentie.
8. Indien de woningcorporatie voor aanvang van een stadsvernieuwingsproject een terugkeerregeling heeft met de huurder dan kan de woningcorporatie de vervangende nieuwbouw direct aan die huurder toewijzen.

Artikel 29 Einde en intrekking van een stadsvernieuwingsurgentieverklaring

Artikel 25 is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in dat artikel voor ‘urgente’ wordt gelezen: ‘stadsvernieuwingsurgente’ en voor ‘urgentieverklaring’ wordt gelezen: ‘stadsvernieuwingsurgentieverklaring’.

CONCEPT

Paragraaf 2.7 Standplaatsen

Artikel 30 Regionaal register woonwagenstandplaatszoekenden

1. Het Dagelijks Bestuur draagt zorg voor het aanleggen en bijhouden van een regionaal register voor standplaatszoekenden.
2. In het register van standplaatszoekenden worden op hun verzoek als standplaatszoekenden ingeschreven de huishoudens die voldoen aan de volgende voorwaarden:
   a. de aanvrager is 18 jaar of ouder;
   b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit dan wel beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland;
   c. het inschrijvingsformulier is correct en volledig ingevuld, inclusief de daarin gevraagde bijlagen.
3. Inschrijving als standplaatszoekende kan ook ambtshalve plaatsvinden.
4. Het regionale register vermeldt de standplaatszoekenden met aantal punten, inschrijfduur en rangorde voor toewijzing.
5. De standplaatszoekende betaalt aan de houder en beheerder van het register voor standplaatszoekenden een bijdrage voor inschrijving in het register standplaatszoekenden en een bijdrage voor jaarlijkse verlengingskosten.

Artikel 31 Inschrijving woonwagenstandplaats

1. De aanvraag voor een standplaats wordt schriftelijk ingediend bij de beheerder van het register voor standplaatsen met behulp van een door het Dagelijks Bestuur vastgesteld inschrijvingsformulier.
2. Bij een aanvraag voor een standplaats legt de aanvrager de volgende gegevens over:
   a. een historisch uittreksel (adresoverzicht) uit de Basisregistratie Personen (BRP);
   b. zo nodig andere bescheiden die door het dagelijks bestuur voor beoordeling van de aanvraag nodig geoordeeld worden; welke bescheiden dit zijn, wordt vermeld op het vastgestelde inschrijvingsformulier.
3. De beheerder van het register voor standplaatsen bepaalt of de standplaatszoekende voldoet aan de voorwaarden in artikel 30, tweede en vijfde lid, en gaat over tot inschrijving in het register indien aan deze voorwaarden is voldaan.

Artikel 32 Bewijs van inschrijving woonwagenstandplaats

1. De beheerder van het register voor standplaatsen verstrekt aan standplaatszoekenden die zijn ingeschreven een bewijs van inschrijving waarop de volgende gegevens worden vermeld:
   a. naam van de aanvrager;
   b. adresgegevens;
   c. inschrijvingsdatum;
   d. aantal toegekende punten bij inschrijving.
2. Als datum van inschrijving geldt de datum waarop aan de voorwaarden in artikel 30, tweede en vijfde lid, is voldaan.
3. Als de aanvrager krachtens artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van inschrijving in het register de datum waarop de aanvraag is aangevuld.
4. Als datum van een ambtshalve inschrijving geldt de datum waarop de standplaatszoekende aan de voorwaarden in artikel 30, tweede lid, onderdeel a en b, en vijfde lid, voldoet en de beheerder van het register voor standplaatsen de standplaatszoekende heeft ingeschreven.

CONCEPT

Artikel 33 Geldigheidsduur van inschrijving in het register van woonwagenstandplaatszoekenden

1. De inschrijving in het register van standplaatszoekenden blijft, behoudens het gestelde in artikel 35, één jaar geldig.
2. De inschrijving wordt alsdan beëindigd tenzij de standplaatszoekende binnen vier weken na aanschrijving aan de beheerder van het register voor standplaatsen kenbaar heeft gemaakt dat deze de inschrijving in het register van standplaatszoekenden wil behouden.

Artikel 34 Wijziging van inschrijving in het register

1. Een ingeschreven standplaatszoekende dient een wijziging van gegevens, zoals woonadres, onverwijld door te geven aan de beheerder van het register voor standplaatsen.
2. De standplaatszoekende wordt van de wijziging van gegevens van inschrijving door de beheerder van het register voor standplaatsen schriftelijk in kennis gesteld.

Artikel 35 Doorhaling van inschrijving

1. De beheerder van het register voor standplaatsen haalt een inschrijving door in het register van standplaatszoekenden indien:
   a. de standplaatszoekende daarom verzoekt;
   b. de standplaatszoekende een standplaats (elders) krijgt toegewezen en deze accepteert;
   c. de standplaatszoekende door woningruiling van een reguliere woning naar een standplaats verhuist;
   d. de standplaatszoekende al dan niet opzettelijk foutieve gegevens verstrekt heeft bij de inschrijving of verzuimd heeft belangrijke wijzigingen bijtijds door te geven;
   e. de standplaatszoekende niet reageert op een aanschrijving van de beheerder van het register voor standplaatsen aangaande de inschrijving, waaronder de betalingsverplichting, of bedoeld als een controle op de inschrijving in het register, binnen vier weken na de datum van de aanschrijving; of
   f. de standplaatszoekende komt te overlijden.
2. De standplaatszoekende wordt door de beheerder van het register voor standplaatsen van de doorhaling van inschrijving schriftelijk in kennis gesteld.

Artikel 36 Rangorde en toewijzing standplaats

1. Bij opname in de wachtlijst geldt de volgende rangorde. De standplaatszoekende is ingeschreven in het register van standplaatszoekenden en:
   a.
      i. is een kind van een woonwagenbewoner, onafgebroken inwonend op een woonwagenlocatie in de regio, of;
      ii. is een kind van een woonwagenbewoner, inwonend in een reguliere woning in de regio maar geboren en getogen op een woonwagenlocatie en heeft binnen een periode van 10 jaar geleden op een woonwagenlocatie gewoond, of;
      iii. is een kind van woonwagenouders wonende in de regio, die wegens studie dan wel uit dwingende noodzakelijkheid tijdelijk elders woonachtig is;
   b. is een kind van een woonwagenbewoner, inwonend in een reguliere woning in de regio, maar geboren en getogen op een woonwagenlocatie en heeft binnen een periode tussen 10 en 20 jaar geleden op een woonwagenlocatie gewoond;
   c. is een kind van een woonwagenbewoner, inwonend in een reguliere woning in de regio, maar geboren en getogen op een woonwagenlocatie en heeft binnen een periode tussen 20 en 30 jaar geleden op een woonwagenlocatie gewoond;

CONCEPT

d. is een kind van een woonwagenbewoner, wonend in een reguliere woning in de regio, omdat de ouders zijn verhuisd;

e.
   i. is een afstammeling van een woonwagenbewoner die onafgebroken op een woonwagenlocatie in de regio woont, of;
   ii. is een afstammeling van een woonwagenbewoner die in een reguliere woning in de regio woont;

f. is een afstammeling van een woonwagenbewoner die buiten de regio woont;

g. is geen afstammeling van een woonwagenbewoner.

2. De beheerder van het register voor standplaatsen kent punten aan ingeschreven standplaatszoekenden toe op basis van een puntensysteem, welke punten als volgt zijn opgebouwd:
   a. 100 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, eerste lid, onderdeel a. (i of ii of iii) bedoelde categorie;
   b. 85 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, eerste lid, onderdeel b. bedoelde categorie;
   c. 70 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, eerste lid, onderdeel c. bedoelde categorie;
   d. 60 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, eerste lid, onderdeel d. bedoelde categorie;
   e. 50 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, eerste lid, onderdeel e. (i of ii) bedoelde categorie;
   f. 10 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, eerste lid, onderdeel f. bedoelde categorie;
   g. 1 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, eerste lid, onderdeel g. bedoelde categorie.
3. Na de maand van inschrijving ontvangt elke ingeschrevene 1 punt per maand (categorie a t/m f). De inschrijver die geen afstammeling is van een woonwagenbewoner ontvangt voor elk jaar van inschrijving 1 punt (categorie g).
4. Toewijzing van een standplaats vindt plaats aan diegene die:
   a. zijn/haar belangstelling kenbaar maakt op basis van een aanbieding via Tipbericht van Holland Rijnland Wonen;
   b. daarbij aangeeft of er eerste- of tweedegraads familie woont op de locatie waar de aangeboden standplaats zich bevindt, dan wel aangeeft of in geval van een standplaats op een nieuwe locatie aangeeft of er eerste- of tweedegraads familie woont in de woonplaats waar de betreffende standplaats wordt aangeboden;
   c. Het hoogste aantal punten heeft op de wachtlijst;
      waarbij geldt dat de punten van de wachtlijst worden verdubbeld ingeval:
      i. bij bestaande standplaats of nieuwe standplaats op bestaande locatie: de belangstellende eerste- of tweedegraads familie heeft op de locatie waar de standplaats wordt aangeboden;
      ii. bij een nieuwe standplaats op een nieuwe locatie: de belangstellende eerste- of tweedegraads familie heeft in de gemeente waar de standplaats wordt aangeboden;
   d. verder voldoet aan de geldende voorwaarden en;
   e. de standplaats accepteert.
5. Bij een gelijk aantal punten vindt toewijzing plaats aan de belangstellende met de langste inschrijftijd. Wanneer er sprake is van gelijke inschrijftijden, zal de belangstellende met de hoogste leeftijd worden benaderd. Wanneer er in dit geval ook sprake is van gelijkheden (bijvoorbeeld bij een tweeling), zal in dat geval de adviescommissie de uiteindelijke beslissing nemen over de toewijzing.
6. Om de systematiek van en het proces om te komen tot de toewijzingen te monitoren wordt een adviescommissie ingesteld waar vertegenwoordigers van Holland Rijnland Wonen, de

CONCEPT

wachtlijstbeheerder en afvaardiging van woonwagenbewoners zitting in hebben. Op deze wijze krijgen alle partijen vertrouwen in het toepassen van de nieuwe werkwijze en kunnen eventuele omissies in het proces worden aangepast.

Artikel 37 Ruilen van standplaats

1. Ruilen van huisvesting tussen huurders waarbij beide huurders een standplaats huren heeft geen gevolgen voor de eventueel door die huurders opgebouwde punten van de wachtlijst. Wel worden aan deze ruil de volgende voorwaarden verbonden:
   a. de ruil vindt alleen plaats na instemming van de verhuurder(s);
   b. de verhuurder(s) stellen de beheerder van de wachtlijst in kennis van hun instemming als bedoeld onder a;
   c. de verhuurder(s) stelt de beheerder van de wachtlijst in kennis;
   d. de beheerder vraagt advies aan de adviescommissie, genoemd in artikel 36, zesde lid;
2. Ruilen van huisvesting tussen huurders waarbij de ene partij verhuist van een standplaats naar een reguliere woning en vice versa geschiedt onder de volgende voorwaarden:
   a. de huurder van een standplaats dient bij de verhuurder een verzoek in tot woningruil;
   b. de verhuurder informeert de beheerder van de wachtlijst over het verzoek;
   c. de beheerder verzoekt de adviescommissie om een advies over het verzoek tot woningruil;
   d. de verhuurder besluit met inachtneming van het advies over het verzoek;
   e. staat diegene die verhuist van woning naar standplaats op de wachtlijst dan worden diens punten geschrapt;
   f. diegene die verhuist van standplaats naar woning behoudt zijn plaats op de wachtlijst en de eventuele wachtlijstpunten;
   g. staat diegene die verhuist naar een woning niet op de wachtlijst dan vindt inschrijving eerst plaats nadat de verhuizing administratief heeft plaatsgevonden.
3. De aan de ruiling verbonden randvoorwaarden zijn:
   a. ruilen kan alleen tussen eerstegraads familie;
   b. vindt ruiling plaats naar een huurwoonwagen dan is de inkomensnorm sociale huur van toepassing;
   c. de huurprijs van de standplaats wordt geactualiseerd aan geldend puntenstelsel.

Hoofdstuk 3 Verdeling van woonruimte en huisvestingsvergunningplicht voor middeldure huurwoningen

Paragraaf 3.1 Werkingsgebied

Artikel 38 Toepasselijkheid

Hoofdstuk 3 geldt voor middeldure huurwoningen in de gemeente:

a. Niet van toepassing in de Regio.

Artikel 39 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het is verboden een middeldure huurwoning als bedoeld in artikel 38 in gebruik te nemen of te geven zonder huisvestingsvergunning van het Dagelijks Bestuur.
2. Het Dagelijks Bestuur is belast met het toezicht op de naleving van het bepaalde in dit artikel.

CONCEPT

Paragraaf 3.2 De Huisvestingsvergunning

Artikel 40 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Een aanvrager komt in aanmerking voor een huisvestingsvergunning als deze aan de volgende voorwaarden voldoet:

a. de leden van het huishouden hebben de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig, zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014; en
b. één van de leden van het huishouden is 18 jaar of ouder;
c. het huishoudinkomen is niet hoger dan het toepasselijke bedrag genoemd in artikel 10, vierde en vijfde lid, van de Huisvestingswet 2014; en
d. aanvrager komt op basis van de voorrangsregels van artikel 44 in aanmerking voor de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is aangevraagd.

Artikel 41 Aanvraag en inhoud van een huisvestingsvergunning

1. Een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd bij het Dagelijks Bestuur via een daartoe bestemd formulier.
2. Het Dagelijks Bestuur besluit op de aanvraag binnen drie weken na ontvangst.
3. Het Dagelijks Bestuur kan de bevoegdheden in het eerste en tweede lid mandateren aan de woningcorporatie of gemeenten.
4. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
   a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
   b. rechtsgeldig document waaruit de identiteit blijkt van aanvrager en van al degenen die tot zijn huishouden behoren;
   c. geldig bewijs van rechtmatig verblijf zoals bedoeld in artikel 8 van de Vreemdelingenwet 2000 van aanvrager en van al degenen die tot zijn huishouden behoren indien zij niet de Nederlandse nationaliteit hebben;
   d. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
   e. bewijsstukken van het inkomen;
   f. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
   g. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
   h. schriftelijke verklaring van de verhuurder waaruit blijkt dat deze bereid is woonruimte aan aanvrager en zijn huishouden in gebruik te geven;
5. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de aanvraag te kunnen beoordelen.
6. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
   g. de woonruimte waarvoor de vergunning is verleend;
   h. degene(n) aan wie de vergunning is verleend (volledige naam, geboortedatum, geboorteplaats, geboorteland);
   i. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;
   j. de ingangsdatum van de vergunning;
   k. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;
   l. de naam en het adres van de verhuurder.

Artikel 42 Intrekken van de huisvestingsvergunning

Het Dagelijks Bestuur kan de huisvestingsvergunning intrekken op grond van de in artikel 18 van de Huisvestingswet 2014 genoemde gronden. Daarnaast kan het Dagelijks Bestuur de huisvestingsvergunning intrekken als er gehandeld wordt in strijd met de voorwaarden van de vergunning

CONCEPT

Paragraaf 3.3 Bekendmaking van het aanbod

Artikel 43 Aanbod

1. Het aanbod van de in artikel 38 aangewezen woonruimte dat voor verhuur beschikbaar is, wordt bekend gemaakt op de eigen website van deze verhuurders, op het openbaar digitaal aanbodsysteem van Vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW), of op een andere transparante wijze waar iedereen toegang toe heeft.
2. De bekendmaking van het aanbod bevat in ieder geval:

   a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;

   b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend; en

   c. als dat van toepassing is: de criteria en voorrangsgronden voor het verlenen van de huisvestingsvergunning.

Paragraaf 3.4 Voorrangsgronden en rangorde bij middenhuurwoningen

Artikel 44 Voorrangsgronden

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de in artikel 37 bedoelde woonruimte kan het Dagelijks Bestuur, in overleg met de verhuurder, bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voorrang verlenen aan personen met een economische of maatschappelijke binding *(lokaal maatwerk)*.
2. Onder personen met economische of maatschappelijke binding (*lokaal maatwerk)* kan, met inachtneming van artikel 14 van de Huisvestingswet 2014, worden verstaan:
   a. Personen uit een deel van de gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning of middeldure huurwoning leeg achterlaten.
   b. Personen uit een deel van de gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland.
   c. Personen uit één of meerdere gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning of middeldure huurwoning van de aanbiedende woningcorporatie leeg achterlaten.
   d. Personen die een sociale huurwoning of middeldure huurwoning van de aanbiedende woningcorporatie leeg achterlaten.
   e. Personen uit één of meerdere gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning of middeldure huurwoning van een andere verhuurder leeg achterlaten.
   f. Personen uit één van de gemeenten uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning of middeldure huurwoning leeg achterlaten.
   g. Personen uit één van de gemeenten uit Regio Holland Rijnland.
   h. Personen werkzaam in een vitale beroepsgroep, namelijk:
      i. *Niet van toepassing in de Regio*.
3. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen wordt ten hoogste 50% voorrang gegeven aan personen die economisch of maatschappelijk gebonden zijn.
4. Er wordt jaarlijks gerapporteerd over het verlenen van voorrang op grond van het eerste lid.

CONCEPT

Hoofdstuk 4 Overige bepalingen

Artikel 45 Uitvoeringsovereenkomst

Met inachtneming van het bepaalde in deze verordening sluiten het Dagelijks Bestuur, de woningcorporaties die zijn aangesloten bij de vereniging Holland Rijnland Wonen en de vereniging Holland Rijnland Wonen één of meer overeenkomsten waarin zij de uitvoering van de verdeling van woonruimte regelen. De overeenkomst regelt in ieder geval:

a. de registratie van woning- en standplaatszoekenden;
b. de wijze van aanvragen van een urgentieverklaring.

Artikel 46 Beleidscommissie

1. Het Dagelijks Bestuur stelt een beleidscommissie in die haar adviseert over het beleid ten aanzien van de verdeling van woonruimte, over deze verordening en over de uitvoeringsovereenkomst.
2. In haar besluit regelt het Dagelijks Bestuur de samenstelling, de taken en de bevoegdheden van de commissie. In de commissie zijn ook Holland Rijnland Wonen en de organisaties van huurders vertegenwoordigd.

Artikel 47 Bezwaarschriftencommissie

1. Het Dagelijks Bestuur stelt een regionale bezwaarschriftencommissie in als bedoeld in artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht en regelt de samenstelling, taken, bevoegdheden en werkwijze van de bezwarencommissie.
2. De bezwaarschriftencommissie kan op verschillende locaties binnen de regio zitting houden.
3. De bewaarschriftencommissie doet jaarlijks aan het Dagelijks Bestuur schriftelijk verslag van haar werkzaamheden.
4. De bewaarschriftencommissie hoort partijen en adviseert het Dagelijks Bestuur over de beslissing op de bezwaarschriften.
5. In afwijking van het vierde lid kan het Dagelijks Bestuur categorieën van besluiten aanwijzen waarbij de bezwaarde ambtelijk wordt gehoord. Er wordt niet ambtelijk gehoord wanneer de bezwaarde aangeeft door de commissie te willen worden gehoord.

Artikel 48 Mandatering

1. Het Algemeen Bestuur is bevoegd de uitoefening van de bevoegdheden krachtens deze verordening te mandateren aan functionarissen van aanbieders van woonruimte, colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in het werkingsgebied, ambtenaren die werkzaam zijn bij de gemeenten die onder het werkingsgebied vallen, dan wel aan leden in de op grond van deze verordening ingestelde commissies, behoudens de bevoegdheden als bedoeld in artikel 50.
2. Daar waar bevoegdheden zijn gemandateerd, voert gemandateerde verweer in bezwaar, beroep en hoger beroep namens het Dagelijks Bestuur.

Artikel 49 Hardheidsclausule

Het Dagelijks Bestuur en de op grond van deze verordening ingestelde urgentiecommissie kunnen in gevallen, waarin de toepassing van deze verordening zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard, ten gunste van de aanvrager gemotiveerd afwijken van deze verordening.

CONCEPT

Artikel 50 Onvoorziene omstandigheden

In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet, beslist het Dagelijks Bestuur, waarbij zij zich uitsluitend zal laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 51 Overgangsbepaling

1. Inschrijvingen bij Huren in Holland Rijnland op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015 worden behandeld als inschrijvingen op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026.
2. Aanvragen om een huisvestingsvergunning op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 worden behandeld als aanvragen om vergunningen op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026.
3. Huisvestingsvergunningen verleend op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024, de Huisvestingsverordening Boskoop 1998 en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015 worden behandeld als vergunningen op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026.
4. Aanvragen om een urgentieverklaring of stadsvernieuwingsurgentie ingediend op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 worden behandeld als aanvragen om urgentie dan wel stadsvernieuwingsurgentie op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026.
5. Verleende urgenties dan wel stadsvernieuwingsurgenties op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015 worden geacht te zijn verleend op basis van de Huisvestingsverordening 2026.
6. Op een aanhangig beroep- of bezwaarschrift gericht tegen besluiten op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 wordt beslist met toepassing van de op dat betreffende besluit van toepassing zijnde verordening.
7. De huisvestingsvergunningplicht voor middeldure huurwoningen als bedoeld in artikel 39 van deze verordening is niet van toepassing op middeldure huurwoningen die voor inwerkingtreding van deze huisvestingsverordening in gebruik zijn genomen of gegeven, mits de huurder sindsdien niet is gewijzigd.

Artikel 52 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026.

Artikel 53 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2026 en geldt tot en met 31 december 2029;
2. De Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 vervalt op het moment dat de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026 in werking treedt.

Aldus vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Regio Holland Rijnland in de vergadering van ……..

De secretaris, De voorzitter,

CONCEPT

Hoofdstuk 6 Algemene toelichting

6.1 Inleiding

De Huisvestingswet 2014 biedt het Algemeen Bestuur uitsluitend de mogelijkheid om gebruik te maken van zijn bevoegdheden om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden met een verordening, indien dit noodzakelijk en geschikt is. Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is het recht van vrije vestiging voor alle inwoners van Nederland. Beperkende voorwaarden met betrekking tot verdeling, zoals leefbaarheid van en in de wijk zijn niet toegestaan. De verordening staat niet op zichzelf maar maakt nadrukkelijk onderdeel uit van een breder stelsel samen met de Regionale Woonagenda en de Regionale Omgevingsagenda.

Eind 2023 heeft het Algemeen Bestuur een Huisvestingsverordening vastgesteld. Deze is 1 januari 2024 in werking getreden. Deze Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 heeft een juridische houdbaarheid van vier jaar. Tegelijkertijd is in dat besluitvormingstraject geconstateerd dat een aantal onderdelen verdieping en uitwerking behoeft. Deze aanpassing zijn vertaald in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026.

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 Raad van State 201106290/1/H3 en 2011060290/2/H3). Hieronder wordt aangetoond dat sprake is van schaarste, vooral in de sociale huurvoorraad van woningen met een huur tot de huurprijsgrens. Ook voor middeldure woonruimten is de schaarste merkbaar. 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 belangenafweging 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.

Het uitgangspunt van zowel de Huisvestingswet 2014 als deze verordening is de vrijheid van vestiging van woningzoekenden en een open regionale woningmarkt. Niettemin legitimeren schaarste en de aanwezigheid van specifieke groepen woningzoekenden dat er door de Regio Holland Rijnland tijdelijk wordt (bij-)gestuurd. Dit alles met het besef dat de meer structurele oplossing van het vraagstuk in de ontwikkeling van de woningvoorraad (zowel kwantitatief als kwalitatief) in brede zin ligt en niet in de verdeling ervan.

Met deze verordening wordt geborgd dat het aanbieden en toewijzen van woningen op een evenwichtige, rechtvaardige en op een transparante wijze gebeurt en dat wijzigingen in de woningvoorraad weloverwogen plaatsvinden. Doordat de verordening een publiekrechtelijke basis kent en bestuurlijk wordt vastgesteld, is bovendien geborgd dat de bepalingen democratisch gelegitimeerd zijn. Hieronder wordt eerst ingegaan op regionale schaarste en daarna op lokale schaarste.

Regionale schaarste

De Huisvestingswet 2014 stelt dat gemeenten binnen de regio hun huisvestingsverordeningen op elkaar afstemmen. De Provincie Zuid-Holland stelt daarbij ook dat de schaarste regionaal moet worden aangetoond. Aanvullend stelt de provincie Zuid-Holland in Omgevingsvisie 2021 dat er sprake moet zijn van een voldoende aanbod van sociale woonruimten. De huisvestingsverordening is een instrument om de schaarste te verdelen. Gemeenten en regio's moeten maatregelen nemen om de

CONCEPT

schaarste te beperken en als het kan te laten verdwijnen, in de vier jaar dat de huisvestingsverordening geldig is.

In Nederland is er een groeiend tekort aan woningen: de omvang ervan wordt geschat op 4,9 procent van de woningvoorraad in 2024, ofwel 400.530 woningen. Het woningtekort in woningmarktregio Holland Rijnland wordt becijferd op 5,0 procent, ofwel 13.400 woningen. Daarmee heeft de regio Holland Rijnland een enigszins bovengemiddeld tekort vergeleken met andere regio's in het land.

In de woningmarktregio Holland Rijnland zijn goedkope huurwoningen tot de huurprijsgrens schaars. Daarom is in de huisvestingsverordening 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 Holland Rijnland hebben ervoor gekozen het schaarstebegrip voor de hele regio te definiëren. In 2024 is door RIGO onderzoek gedaan naar het bestaan van schaarste. In alle gemeenten in de regio Holland Rijnland is sprake van (enige mate van) schaarste in de sociale huursector en middenhuur. 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.

Regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd in 2021 laat zien dat er in de regio Holland Rijnland sprake is van schaarste op de woningmarkt in de huursector die zich in alle segmenten voordoet (sociale huur, middeldure huur en koop). De bevindingen uit dit onderzoek zijn samengevat in de "Analyse met aanpak voor vervolg woningbouw". Hieronder geven we enkele kernpunten uit dit onderzoek weer aangevuld met jaarrapportages van Holland Rijnland Wonen,de Planmonitor 2021 Regionale Woonagenda Holland Rijnland en aanvullend onderzoek door RIGO in 2024..

Schaarste sociale huur

De vraag in de regio naar sociale huurwoningen overschrijdt het aanbod ieder jaar in ruime mate. Uit het Jaarrapport van Holland Rijnland Wonen (2024) en het woningmarktonderzoek 2021, aangevuld met aanvullend onderzoek door RIGO in 2024blijkt het volgende:

- In de regio staan ruim 58.300 zelfstandige huurwoningen van woningcorporaties die worden verhuurd tegen een prijs onder de huurprijsgrens en bereikbaar zijn voor de huishoudens met een inkomen van minder dan €45.014 (2022);
- Hiervan hebben ongeveer 47.850 een huur onder de hoogste aftoppingsgrens. Deze woningen zijn bereikbaar voor huishoudens met een inkomen onder €27.150;
- In de regio Holland Rijnland staan bijna 146.000 huishoudens ingeschreven voor een sociale huurwoning. Een stijging vergeleken met 2012 toen ongeveer 136.000 huishoudens stonden ingeschreven. Van het aantal ingeschrevenen zijn ruim 34.700 huishoudens actief woningzoekend (24%), wat betekent dat zij reageren op vrijkomend aanbod. Ook dit aantal steeg sinds 2018 (van 18% naar 24%). Jaarlijks komt ongeveer 6,2% van de zelfstandige corporatiewoningen onder de huurprijsgrens vrij. Dit betekent ongeveer 3.600 woningen per jaar. Het aantal reacties op aangeboden corporatiewoningen lag in 2023 op gemiddeld 293 reacties per woning.
- De gemiddelde inschrijfduur nam toe van 70 maanden in 2018 naar 91 maanden in 2023. De gemiddelde zoektijd verdubbelde van 18 maanden in 2018 naar 37 maanden in 2023.

Het bovenstaande duidt op een situatie waarin sprake is van schaarste.

Ondanks de inspanningen van woningcorporaties en gemeenten, is het niet aannemelijk dat de schaarste op korte termijn vermindert. Er is immers sprake van een forse inhaalvraag (behoefte waar in de afgelopen jaren nog niet in voorzien is). De inhaalvraag voor sociale huurwoningen wordt geschat op ongeveer 6.000 sociale huurwoningen (peiljaar 2020; zie bijlage 1 Regionale Woonagenda). Het jaarrapport van HRW laat zien dat de inhaalvraag van 2020 op 2021 is toegenomen naar ongeveer 6.500.

Tegelijkertijd verwacht de provinciale prognose (2021) een sterkere groei van het aantal huishoudens richting 2030 dan eerdere prognoses (2019 en 2017). Dit zal de druk op de huursector verder verhogen. Een analyse van inkomensgegevens, woonwensen (op basis van WoOn2018), verhuisbewegingen van inwoners in de regio (CBS) en de huishoudensprognose (2021) geeft een indicatie van de benodigde groei van de sociale huurvoorraad. Hieruit blijkt dat de voorraad sociale huurwoningen in de regio netto (dus nieuwbouw minus onttrekkingen door sloop of verkoop) tot 2030 met 30% moet zijn toegenomen om de inhaalvraag weg te werken en aan de toenemende vraag te voldoen. Dit staat gelijk aan 9.150 woningen. Deze gegevens tonen aan dat het te verwachten is dat de schaarste aan sociale huurwoningen de komende jaren (tot 2030) zal blijven voortduren.

Schaarste middeldure huurwoningen

In het woningmarktonderzoek is ook de toenemende vraag naar middeldure woonruimte meegenomen (middeldure huur tot ongeveer €1.000 per maand; prijspeil 2020 en koop tot ongeveer €355.000; prijspeil 2021). Hieruit blijkt dat er schaarste is aan dit type woonruimte. Uit het woningmarktonderzoek 2021,de Monitor 2021 Regionale Woonagenda Holland Rijnland en aanvullend onderzoek door RIGO in 2024 blijkt het volgende:

- De gemiddelde koopprijs voor een woning is de afgelopen jaren sterk gestegen van ongeveer €225.000 – €275.000 in 2015 naar €330.000 – €400.000 in 2020.
- Op basis van een indicatie van de leencapaciteit kan grofweg worden gesteld, dat huishoudens met een jaarinkomen boven ca € 35.000,- tot ca € 70.000,- weinig keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt. Ze komen in veel gevallen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en de keuzemogelijkheden op de koopmarkt (tot ca. de NHG-grens) zijn door gebrek aan leencapaciteit en toenemende rentestanden beperkt.
- Met name de groep huishoudens met een inkomen tussen de €35.000 en €55.000 hebben beperkte leencapaciteit. Ongeveer 55% van de huishoudens in Holland Rijnland valt in deze inkomensgroep.
- Als deze huishoudens nog geen koopwoning hebben of onvoldoende overwaarde bij verkoop van hun woning, moeten zij vaak terugvallen op een middeldure huurwoning in het particuliere segment.
- Ongeveer 5-6% van de huidige woningvoorraad in Holland Rijnland is een middeldure huurwoning en dit is naar verwachting onvoldoende om aan de toegenomen vraag te voldoen.
- Sinds 2016 is er een duidelijke stijgende lijn te zien in de gemiddelde vierkantemeterprijzen van via Pararius verhuurde huurwoningen in Zuid-Holland. In de gemeente Leiden namen de vierkantemeterprijzen kwartaal op kwartaal toe. Voor de andere gemeenten in Holland Rijnland zijn geen cijfers beschikbaar.
- Een analyse van het actuele aanbod aan huurwoningen op Pararius, Funda en Kamernet laat zien dat er in de maand september 303 woningen beschikbaar stonden, waarvan slechts 22 in het middenhuursegment. Daarvan heeft bijna de helft een oppervlakte kleiner dan 50 m².
- Een analyse van de betaalbaarheid van dit aanbod laat zien dat het aanbod voor lagere en middeninkomensgroepen weinig toegankelijk is. Een huishouden met een inkomen van €52.671 (DAEB-grens/lage middenhuurinkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens) kan 15 procent van het aanbod betalen. Ook voor huishoudens met een inkomen van tweemaal modaal (€88.000, prijspeil 2024) is bijna de helft van het aanbod niet toegankelijk. Een analyse van het actuele aanbod per gemeente laat zien dat er in iedere gemeente weinig betaalbaar aanbod is voor de meeste middengroepen. Daarbij komt dat er weinig tot vrijwel geen sociale huurwoningen aan

huishoudens met een inkomen boven de DAEB-grens worden verhuurd, zodat de sociale huur geen alternatief vorm voor deze inkomensgroepen.

- Via Huren in Holland Rijnland wordt jaarlijks een klein aantal middenhuurwoningen verhuurd (100 tot 190 per jaar). Gezien de lage slaagkansen in de sociale huur, zal een deel van de actief woningzoekenden aldaar zijn of haar toevlucht moeten zoeken in de middenhuur. In iedere gemeente slaagt een paar procent (0,5 tot 3%) van de (tien)duizenden actief woningzoekenden in het vinden van een woning. Afgezet tegen deze grote groep nietgeslaagde woningzoekenden, zijn deze aantallen middenhuur klein te noemen.

Het bovenstaande duidt op een situatie waarin sprake is van schaarste. Ondanks inspanningen van gemeenten lukt het nog niet voldoende om woningen in het middeldure segment waaronder het middeldure huursegment toe te voegen. Volgens de Monitor 2021 regionale woonagenda was ongeveer 13% van de aanvaarde woningbouwplannen tot 2030 in het middeldure huursegment.

Tegelijkertijd wordt zoals hierboven aangegeven een sterkere groei verwacht dan in eerdere prognoses werd aangenomen. Dit zal ook de druk op de middeldure huursector verder verhogen. Een analyse van inkomensgegevens, woonwensen (op basis van WoOn2018), verhuisbewegingen van inwoners in de regio (CBS) en de huishoudensprognose (2021) geeft een indicatie van de benodigde groei van de voorraad particuliere huurwoningen waaronder middeldure huurwoningen. Hieruit blijkt dat de voorraad van deze woningen in de regio netto (dus nieuwbouw minus onttrekkingen door sloop of verkoop) tot 2030 met ongeveer 15% moet zijn toegenomen om aan de toenemende vraag te voldoen. Dit staat gelijk aan ongeveer 4.880 woningen. Deze gegevens tonen aan dat het te verwachten is dat de schaarste aan middeldure huurwoningen de komende jaren (tot 2030) zal blijven voortduren.

Bij de voorbereiding van de aanpassing van de Huisvestingsverordening hebben gemeenten die samenwerken in de gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland aangegeven dit beeld van schaarste naar middeldure huurwoningen in de particuliere sector te herkennen. Daarom is de mogelijkheid gecreëerd om op voordracht van het college van B&W van een deelnemende gemeente te besluiten dat de verordening van toepassing kan zijn op middeldure huurwoningen in die gemeente.

Aparte systemen sociale huur en middeldure huur

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning in Holland Rijnland, dient een woningzoekende ingeschreven te zijn en worden de woningen toegewezen op basis van inschrijftijd en/of de rangorde zoals bepaald in deze huisvestingsverordening.

Sinds 2024 is het voor gemeenten ook mogelijk om (een deel van) de middeldure huurwoningen in de gemeente vergunningsplichtig te maken. Hiertoe is een kan-bepaling opgenomen in de verordening. Dit vraagt nog wel een apart besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van die betreffende gemeente. En daaropvolgend een technische aanpassing van de regionale Huisvestingsverordening.

Voor middenhuur hebben de gemeenten in Holland Rijnland gekozen voor een lichtere regulering. Deze woningen zijn wél vergunningsplichtig, maar worden niet toegewezen op basis van inschrijftijd. Geïnteresseerden hoeven niet ingeschreven te zijn voor het regionale aanbiedmedium en kunnen door de verhuurders worden aangeboden op een aanbodmedium naar keuze, mits de aanbieding op transparante wijze plaatsvindt. Het doel is ervoor te zorgen dat de woningen bij de juiste doelgroep terechtkomen, namelijk woningzoekenden die voldoen aan de aan de wettelijke inkomensgrens.

6.2 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1: Begripsbepalingen

In artikel 1 is een aantal begrippen die in de huisvestingsverordening voorkomen nader omschreven:
d. Huishouden: Van een gemeenschappelijke huishouding is sprake indien twee personen hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en zij blijk geven zorg te dragen voor elkaar door middel van

het leveren van een bijdrage in de kosten van de huishouding. Familieleden in de eerste graad (ouder die met meerderjarig kind in hetzelfde huis woont) voeren geen gezamenlijk huishouden. Kinderen die het hoofdverblijf bij de andere ouder hebben worden niet gerekend tot het huishouden van de woningzoekende. De basisregistratie personen is hierin leidend.
e. Huurprijsgrens: Het gaat hier om de jaarlijks te indexeren rekenhuur, dus de netto huurprijs vermeerderd met dat deel van de servicekosten dat meetelt voor de huurtoeslag.
f. Huurdersorganisaties: Bij de definitie van huurdersorganisaties is aangesloten bij de definitie in de Wet op het overleg huurders verhuurder. Ook is expliciet benoemd dat de Koepel Huurders Holland Rijnland als huurdersorganisatie wordt aangemerkt.
g. Inkomen: Het gaat hier om het verzamelinkomen zijnde het belastbaar inkomen uit de boxen 1 (“werk en woning”), 2 (“aanmerkelijk belang”) en 3 (“sparen en beleggen”).
j. Middeldure huurwoning: In de woonagenda zijn afspraken gemaakt over het beschermen van de betaalbare voorraad voor lage en middeninkomens. Dit begrip is toegevoegd om te definiëren wat we in de regio verstaan onder een middeldure huurwoning. Middeldure huurwoningen kunnen onder deze verordening vergunningsplichtig worden gesteld. De definitie van middeldure huurwoningen is gelijk aan de definitie die de Wet Betaalbare Huur hanteert.
s. Sociale huurwoning: Definitie is aangepast om beter aan te sluiten bij de Rijksdefinitie. Naast een betere aansluiting bij het nationale is het van belang dat een woning niet meer een sociale huurwoning is als de aanvangshuur boven de dan geldende liberalisatiegrens ligt. De huurder moet zelf binnen zes maanden na ingebruikname van de woning om een huurtoets vragen bij de huurcommissie. Mocht naar aanleiding van deze toets blijken dat de woning op basis van het aantal punten een sociale huurwoning is, dan moet liberalisatie worden teruggedraaid.
aa. Woningcorporatie: In deze begripsbepaling is verwezen naar artikel 18a Woningwet. In dat artikel wordt de term coöperatie gebruikt. Omdat de term ‘corporatie’ is ingeburgerd binnen de regio Holland Rijnland wordt in deze verordening de term ‘woningcorporatie’ gebruikt. Daarmee is geen andere definitie bedoeld.
cc. Woonruimte: Het gaat hier om een zelfstandige woonruimte, dat wil zeggen met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat wezenlijke voorzieningen als keuken, toilet en badruimte hoeven worden gedeeld met andere huishoudens.

Artikel 2: Toepassing van de verordening

Eerste lid: De verordening geldt in de gemeenten gelegen in de regio Holland Rijnland. Op grond van de Gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland liggen de bevoegdheden voor woningtoewijzing bij Holland Rijnland. De regiogemeenten hebben bevoegdheden tot sloop, splitsing of samenvoeging. Zij kunnen hiervoor hun eigen verordening vaststellen.

Tweede lid: De toepassing van de verordening is beperkt tot sociale (zelfstandige) woonruimten (tijdelijk of permanent). Dit betreft woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens verhuurd door woningcorporaties én sociale huurwoningen van particuliere verhuurders die na inwerkingtreding van deze verordening zijn opgeleverd. De verordening is ook van toepassing op standplaatsen.

De verordening is niet van toepassing op betaalbare koopwoningen. De bevoegdheid om een huisvestingverordening op te stellen voor het reguleren van deze sector blijft voorbehouden aan de gemeenteraden.

Derde lid: Eigenaren van woningen waarop de huisvestingsverordening van toepassing is, moeten deelnemen aan het woonruimteverdeelsysteem, als bedoeld in hoofdstuk 2. De verhuurder van woonruimte betaalt de kosten voor het publiceren van de woning op het aanbodmedium.

CONCEPT

Vierde lid: Op voordracht van burgemeester en wethouders van de deelnemende gemeenten kan het Dagelijks Bestuur bewoning van (een deel van de) middeldure huurwoningen die in de betreffende gemeenten vergunningsplichtig stellen. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om alle (nieuwe en bestaande) middeldure huurwoningen vergunningsplichtig te stellen of om enkel nieuwe middeldure huurwoningen vergunningsplichtig te stellen. De Huisvestingsverordening dient dan door het Algemeen Bestuur te worden gewijzigd.

Vijfde lid: De verordening is niet van toepassing op onzelfstandige woonruimten zoals studentenkamers, verzorgingstehuizen of hotels die voor tijdelijke huisvesting worden ingezet. Ook is zij niet van toepassing op het verlenen van ligplaatsen voor woonschepen. Dit is de voorraad waarop de regiogemeenten willen en kunnen sturen om zo het schaarse woningen doelmatig te kunnen verdelen.

Artikel 4: Aanwijzing vergunningsplichtige woonruimte

Het stelsel van de huisvestingsvergunningen is bedoeld om meer grip te hebben op een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van woonruimte. Als er woningen worden verdeeld op basis van een huisvestingsverordening geldt er volgens de Huisvestingswet 2014 een vergunningplicht.

Artikel 5: Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Eerste lid: Deze bepaling is een uitwerking van artikel 9 van de Huisvestingswet 2014 waarin dwingend is bepaald dat in de Huisvestingsverordening de criteria worden vastgelegd voor de verlening van huisvestingsvergunningen.

Tweede lid: Hiermee wordt het mogelijk dat ook bijvoorbeeld bij woningruil afgeweken kan worden van de voorrangsregels.

Artikel 6: Aanvraag van een huisvestingsvergunning

In het geval van verhuur door een woningcorporatie behandeld de verhuurder in naam van het Dagelijks Bestuur een aanvraag voor de huisvestingsvergunning. In het geval van verhuur door een particuliere verhuurder behandeld de betreffende gemeente in naam van het Dagelijks Bestuur een aanvraag voor de huisvestingsvergunning. Een vergunning kan pas worden verleend als er ook een huurovereenkomst tot stand is gekomen. De gemeente handhaaft (bij mandaat) de rechtmatige bewoning.

De nationaliteit en de leeftijd van alle leden van het huishouden moet blijken uit een (kopie van) een paspoort, identiteitskaart of een uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP).

Recente stukken aan de hand waarvan het inkomen van de aanvrager en alle leden van het huishouden kunnen worden vastgesteld in ieder geval de stukken die naar de mening van de minister van Wonen en Rijksdienst nodig zijn voor het vaststellen van het inkomen en de verantwoording van woningcorporaties in het kader van de regeling voor diensten van algemeen economisch belang en het passend toewijzen in het kader van de Woningwet.

Artikel 9: Register van woningzoekenden

Dit register is bedoeld voor de bepaling van de rangorde bij woningtoewijzing van woningen die in het centrale aanbodmedium worden aangeboden. De Vereniging Holland Rijnland Wonen onderhoudt dit register.

CONCEPT

HRW stelt op basis van het mandaat regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving. Vaststelling en wijziging van deze regels gebeurt na advies van de beleidscommissie woonruimteverdeling. Door in de verordening zelf expliciet op te nemen dat HRW ook een inschrijving kan opschorten heeft de verhuurder een middel in handen om maatregelen te nemen in geval van “no show” bij het aanbieden van woonruimte. Nu komen kandidaten die gereageerd hebben op een woning vaak niet opdagen tijdens de bezichtiging zonder zich hiervoor af te melden. Hierdoor staan woningen onnodig lang leeg en vergt veel extra werk voor de verhuurders. Daarnaast kan de Vereniging Holland Rijnland Wonen doorstromers stimuleren door te stromen door hen na verhuizing de optie te bieden 75% van hun inschrijftijd te behouden indien zij zich binnen een jaar na het betrekken van een nieuwe sociale huurwoning die onder deze verordening valt, herinschrijven om terug te verhuizen naar een andere (bijvoorbeeld grotere) woning.

Een persoon kan niet als zowel hoofdaanvrager als medeaanvrager ingeschreven staan. Daarmee wordt voorkomen dat een persoon dubbel ingeschreven staat en inschrijftijd opbouwt met twee inschrijvingen, waarvan er maar één komt te vervallen bij het accepteren van een woning via het aanbodsysteem.

Bij het aanvaarden van woonruimte wordt een inschrijving beëindigd om te voorkomen dat leden van het huishouden hun inschrijfduur behouden, omdat ze niet op het huurcontract staan maar wel meetellen bij het vaststellen van het inkomen. Voor volwassen inwonende kinderen moet een uitzondering gemaakt worden. Zij verliezen anders hun inschrijfduur en daarmee hun kans op een eigen huurwoning.

Derde lid: Heel af en toe schrijft de Vereniging Holland Rijnland Wonen mensen opnieuw in met behoud van inschrijftijd als ze aannemelijk kunnen maken dat het verzaken van betaling van het inschrijfgeld het gevolg is van overmacht. Indien sprake is van overmacht tot uitschrijving heeft Vereniging Holland Rijnland Wonen de bevoegdheid om namens het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland gebruik te maken van de hardheidsclausule.

Artikel 10: Inschrijving als woningzoekende

Derde lid: Woningzoekenden mogen niet van inschrijving ruilen of de opgebouwde inschrijftijd op een andere manier overdragen. Wanneer een medeaanvrager aan een inschrijving wordt toegevoegd, wordt de datum van de inschrijving als medeaanvrager geregistreerd. Wanneer er later een splitsing van de inschrijving plaats vindt, krijgt de eerdere medeaanvrager de inschrijftijd vanaf het moment dat hij/zij zich heeft geregistreerd als medeaanvrager.

Artikel 11: Inschrijftijd

In principe bouwt een woningzoekende inschrijftijd op vanaf de datum dat de woningzoekende als zodanig in het register is opgenomen. Hier zijn enkele uitzonderingen op gemaakt. Om het optimaal benutten van de woningvoorraad te stimuleren is het wenselijk om onder andere kleine huishoudens in een grotere woning die verhuizen naar een kleinere woning te bevorderen. Dit kan door voor deze ingeschrevenen naast de inschrijftijd ook de woonduur tot een maximum van vijf jaar mee te rekenen.

Negende, tiende en elfde lid: In dit artikel zijn onder meer de eisen uit artikel 11 en 11a, 11b en 11c van de Huisvestingswet 2014 opgenomen over het niet vervallen van de inschrijving. Bijvoorbeeld als er sprake is van een tijdelijke huurovereenkomst of als het een woonruimte betreft waarvoor een ‘tijdelijke omgevingsvergunning’ is verleend.

CONCEPT

Artikel 12: Aanbieding van woonruimte

Tweede lid: Een woongroep is een type wooncoöperatie gevormd met sociale huurwoningen van woningcorporaties. Belangrijk onderdeel van een dergelijke woongroep is dat nieuwe bewoners kunnen worden gekozen middels coöptatie en dat de woonruimte niet wordt geadverteerd op het aanbodmedium. Coöptatie is een systeem waarbij leden van een bestaande groep, zoals een woongroep, samen nieuwe leden, in dit geval nieuwe bewoners, kiezen.

De woongroepen zijn bekend bij de woningcorporaties. Om transparanter te zijn over de manier van adverteren en afwijkende toewijzing is de Huisvestingsverordening op dit punt verduidelijkt.

Derde lid: Deze bepaling maakt een uitzondering voor de Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ). Zij bedienen een doelgroep die op de huidige krappe woningmarkt erg lastig aan een woning komt. De SHWJ houdt een eigen wachtlijst voor hun sociale huurwoningen bij, die alleen beschikbaar zijn voor werkende jongeren.

Zevende lid: Met toepassing van deze bepaling kan een sanctie ingesteld worden tegen woningzoekenden die zonder opgave van redenen wegblijven bij een afspraak, die nadrukkelijk met wederzijdse instemming is gemaakt. Een uitnodiging voor een groepsbezichtiging valt niet onder wederzijdse instemming, tenzij in de uitnodiging expliciet is aangegeven dat afmelden verplicht is.

Artikel 13: Reguliere toewijzing van woonruimte

De reguliere toewijzing van woonruimte omvat sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. De reguliere toewijzing van standplaatsen is geregeld in artikel 36.

Artikel 14: Voorrang doelgroepen

Aan de genoemde categorieën woningzoekenden kan voorrang worden verleend. Op deze manier wordt geprobeerd het schaarse aanbod zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de fysieke of sociale mogelijkheden van woningzoekenden.

Verhuurders zullen (in overleg met doelgroep) bepalen aan welke criteria een woning voor een bepaalde doelgroep exact moet voldoen. Daarbij zullen zowel woning- als omgevingskenmerken van belang zijn. Van de toewijzing van woningen aan onderscheiden doelgroepen zal jaarlijks verslag worden gedaan.

Derde lid: Artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid om voorrang te verlenen aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding. In de Regio Holland Rijnland komt dat overeen met lokaal maatwerk. De verordening bepaalt op welke wijze er voorrang kan worden verleend bij toewijzing in verband met lokale binding kan worden toegewezen.

Het Dagelijks Bestuur stelt, na advies van de beleidscommissie, het aantal woningen voor lokaal maatwerk vast, net als een eventuele overschrijding daarvan. Lokale toewijzing kan kansen van anderen zonder binding onnodig belemmeren. Daarom kan toewijzing aan eigen inwoners geen doel op zich zijn. De ruimte is bedoeld om lokale problemen op te lossen waarvoor de regionale toewijzingsregels onvoldoende ruimte bieden of te generiek zijn. De basis voor het lokaal maatwerk moet zijn beschreven in lokale beleidsdocumenten (zoals lokale woonvisie of prestatieafspraken). Bij de toepassing dient de verhuurder vooraf afspraken te maken met de gemeente over het doel en de vorm van het lokaal maatwerk. De huurdersorganisaties worden gehoord. Achteraf vindt verantwoording plaats aan het Dagelijks Bestuur.

CONCEPT

De verordening biedt verhuurders ruimte om met voorrang woningen te verlenen aan woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten in de regio, in een bepaalde gemeente, in een bepaalde kern binnen een gemeente of in een bepaalde wijk binnen een kern (derde lid, onderdelen a t/m h), woningzoekenden die uit één van de gemeenten in Holland Rijnland komen. Tot slot kan elke gemeente gebruik maken van voorrang voor 'woningzoekenden werkzaam in een vitale beroepsgroep' (derde lid, sub h, onderdeel i). Zij moet dit eerst afstemmen met de college en gemeenteraad en doet haar eigen schaarste onderbouwing. Vervolgens kan het Algemeen Bestuur worden verzocht om dit op te laten nemen in de Huisvestingsverordening.

Vijfde lid: De mogelijkheid wordt hierbij gecreëerd om een huisvestingsvergunning te verlenen voor vrijkomende geschikte woning aan een ander dan een woningzoekende uit de doelgroepen. Dit om te voorkomen dat, wanneer er bij hoge uitzondering geen woningzoekende uit een doelgroep kan worden gevonden, de woning zou blijven leegstaan.

Artikel 16: Passendheidseisen

Corporaties zijn op grond van de Woningwet verplicht om passend toe te wijzen aan huishoudens die een inkomen hebben onder de huurtoeslaggrens. Woningcorporaties moeten hun huurprijzen meer afstemmen op inkomensniveaus van de doelgroep. Woningcorporaties verhuren aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens (het maximumbedrag waarover de huurtoeslag wordt berekend).

Eerste lid onderdeel b. en c: Naast het stellen van passendheidseisen o.b.v. inkomen is het gezien het tekort aan sociale gezinswoningen wenselijk dat toegelaten instellingen ook passendheidseisen kunnen stellen op basis van de grootte van het huishouden. Zo kunnen bijvoorbeeld grote gezinnen voorrang krijgen bij het toewijzen van een gezinswoning ten opzichte van kleine huishoudens met twee personen of minder en wordt de bestaande voorraad optimaal benut.

Artikel 18: Bijzondere toewijzing door woningcorporaties

Het derde en vierde lid van deze bepaling maken het voor woningcorporaties mogelijk om een woning niet aan te bieden aan een woningzoekende met de meeste inschrijftijd, maar een woning via loting aan te bieden. Per kalenderjaar mag een corporatie maximaal 10% van de vrijgekomen woningen via loting aanbieden. Door dit artikel te formuleren als een kan-bepaling heeft een corporatie (eventueel in overleg met de betreffende gemeente) zelf de keuze of zij woningen uit hun bestand door middel van loting willen aanbieden. In principe kunnen alle woningzoekenden die in het woonruimteverdeelsysteem van de regio staan ingeschreven als woningzoekende deelnemen aan de loting.

Artikel 19: Experimenten woonruimteverdeling

Dit artikel is in de verordening opgenomen om onder een aantal voorwaarden te kunnen experimenteren met mogelijke oplossing voor problemen die zich voordoen bij de sociale huur. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het bij wijze van experiment aanbieden van woningen aan dragende huurders in het kader van leefbaarheid, of om het mogelijk te maken dat woonruimte wordt verhuurd aan woningzoekenden die niet of nog niet op eigen kracht op basis van hun inschrijftijd kunnen huren.

Artikel 20: Urgentiecommissie

Het Dagelijks Bestuur geeft de urgentiecommissie mandaat om namens haar de bevoegdheden uit te oefenen zoals omschreven in paragraaf 2.5 en 2.6 en artikel 48 van de verordening.

CONCEPT

Artikel 21: Aanvraag van een urgentieverklaring

Eerste en derde lid: De woningcorporatie waar de aanvraag is ingediend beoordeeld de volledigheid van de aanvraag. Zo nodig kan de urgentiecommissie de woningcorporatie om extra informatie vragen. 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 de instantie te worden toegevoegd.

Zesde lid: De regels omtrent het heffen en invorderen van leges zijn bepaald in de Legesverordening Holland Rijnland.

Artikel 22: Verlenen van een urgentieverklaring

Eerste lid: Een basisvoorwaarde voor het verkrijgen van een urgentieverklaring is dat de woningzoekende niet in staat is zelf te voorzien in zijn herhuisvesting en/of kan aantonen dat er een noodzaak is om in de regio te wonen (bijvoorbeeld omdat voor van belang is dichtbij het ondersteuningsnetwerk te wonen), met andere woorden de woningzoekende is niet zelfredzaam. De woningzoekende wordt in elk geval geacht zelfredzaam te zijn in drie gevallen:

1. financiële zelfredzaamheid: het belastbaar jaarinkomen of het vermogen van de aanvrager is naar het oordeel van de urgentiecommissie voldoende om zelf een huur-of koopwoning te betrekken op de particuliere markt;
2. zelfstandigheid op basis van inschrijftijd: de positie op de woningmarkt (inschrijftijd) van de aanvrager is zodanig dat de deze zelf binnen een redelijke termijn een woning via de reguliere weg binnen de regio kan vinden;
3. zelfredzaamheid door het bewonen van een onzelfstandige woonruimte (kamerbewoning): de mogelijkheid om het woonprobleem op te lossen door het (tijdelijk) bewonen van onzelfstandige woonruimte. Een inschatting van deze vorm van zelfredzaamheid hangt af van de individuele omstandigheden van de aanvrager, bijvoorbeeld omdat zij kunnen aantonen dat op basis van hun leeftijd, kamer bewoning niet mogelijk of onrealistisch is. Aan dit criterium wordt in ieder geval voldaan indien is vastgesteld dat er geen contra-indicatie is voor kamerbewoning.

Een urgentie kan worden toegekend op grond van medische als psychosociale beperkingen. Indien er geen sprake is van een medische of psychosociale gronden, zijn er enkele andere situaties waarin urgentie kan worden toegekend.

Eerste lid, onderdeel a: De beperkingen moeten dan wel gerelateerd zijn aan de woonruimte. Als de urgentiecommissie het noodzakelijk acht dient een onafhankelijk medisch deskundige (dit zal veelal de GGD zijn), dus niet de eigen behandelend (huis)arts of psycholoog, te toetsen of de klachten gerelateerd zijn aan de woning. Indien in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning een verhuisindicatie is gegeven, kan deze gelden als een medische indicatie voor het verkrijgen van een urgentieverklaring.

Eerste lid, onderdeel a. onder ii: Vóór afgifte wordt, voor zover van toepassing, eerst beoordeeld of het probleem van de aanvrager niet kan worden verholpen met woningaanpassingen of het verbeteren van de staat van de huidige woning. Onderhoudsproblemen zijn geen reden voor urgentie.

Dit dient opgelost te worden in overleg met de verhuurder, tenzij het aantoonbaar niet lukt dit met de verhuurder op te lossen.

Eerste lid, onderdeel a. onder iii: Een woningzoekende kan urgent worden verklaard, als er een dringende noodzaak bestaat voor andere woonruimte binnen zes maanden, het niet aanvaardbaar is dat langer dan zes maanden moet worden gewacht op andere passende woonruimte en er geen voorliggende voorziening is.

Eerste lid, onderdeel b. onder ii: In principe kan een alleenstaande in de woonbehoefte voorzien door onzelfstandige woonruimte te huren. Echter, in situaties dat de woningzoekende aantoonbaar niet in staat is vanwege medische- of psychische omstandigheden om voorzieningen als keuken en badkamer met anderen te delen, dan kan urgentie worden toegekend. De noodzaak hiertoe kan eventueel door een deskundige nader worden onderzocht.

Eerste lid, onderdeel c: Om op deze grond in aanmerking te komen voor urgentie moet de aanvrager aangetoond hebben dat er een noodzaak is tot herhuisvesting op financiële indicatie (te hoge woonlasten in relatie tot het inkomen). Zo wordt voorkomen dat door een limitatieve opsomming bepaalde situaties (ongewenst) uitdrukkelijk worden uitgesloten.

Eerste lid, onderdeel d: De aanvrager moet aangetoond hebben dat er sprake is van een zorgtaak voor een minderjarig(e) kind(eren). Wanneer de aanvrager met de kinderen inwoont, is hiervan geen sprake. In het geval dat er sprake is van een relatiebreuk moet ook aangetoond worden dat het woonprobleem niet in overleg met de andere ouder opgelost kan worden. Het is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van beide ouders om voor huisvesting van de kinderen te zorgen. Als één van de ouders zelfstandige huisvesting heeft en er sprake is van, kan van de ouders worden verwacht het woonprobleem zelf op te lossen.

Eerste lid, onderdeel e: Alleen aanvragers die het traject doorlopen hebben (zoals op de afdeling intensieve hulpverlening) komen in aanmerking voor urgentie. Indien de aanvrager verblijft in de crisisopvang, komt de aanvrager niet op grond deze bepaling in aanmerking.

Eerste lid, onderdeel f: De woningzoekende die op grond van dit artikel een urgentieverzoek indient, moet zelf aantonen dat de gemeente hem of haar heeft erkend als mantelzorger of -ontvanger op grond van de Wmo. Urgentie op basis van dit artikel kan worden verleend als aangetoond is dat de verzorging de gebruikelijke zorg die partners of familieleden aan elkaar verlenen overstijgt. Daarnaast moet worden aangetoond dat verhuizing **naar een sociale huurwoning** vereist is om de noodzakelijke mantelzorg op een adequate manier te kunnen verrichten.

De noodzaak tot mantelzorg en eventueel de noodzaak voor een sociale huurwoning kan zo nodig extern worden getoetst door een onafhankelijke deskundige.

Een mantelverzorger die mantelzorg verleende volgens de criteria in deze bepaling en die voor het verlenen van de mantelzorg is gaan inwonen bij degene aan wie zorg is verleend, kan in aanmerking komen voor urgentie nadat degene die verzorgd werd is komen te overlijden en betrokkene geen medehuurder is van de sociale huurwoning. In de overweging of urgentie wordt verleend, zal worden meegenomen: de leeftijd van betrokkene, de woonsituatie van betrokkene voorafgaande aan het inwonen en de uiteindelijke duur dat betrokkene heeft ingewoond.

Eerste lid, onderdeel f , onder iv: Er bestaat alleen recht op urgentie vanwege mantelzorg indien deze geheel onbezoldigd wordt verleend. Mantelzorgverleners die (deels) een persoonsgebonden budget of andere financiële middelen (kunnen) ontvangen voor de zorgactiviteiten komen niet in aanmerking voor deze urgentie. Ook als een aantal uren wel onbezoldigd zorg wordt verleend wordt niet voldaan aan dit vereiste.

Eerste lid, onderdeel f , onder vii: Geen urgentie zal verleend worden indien de woningzoekende geen sociale huurwoning achterlaat. In het geval dat degene die mantelzorg verleent of ontvangt bijvoorbeeld tijdelijke of onzelfstandige woonruimte huurde, kan hij of zij in staat worden geacht ook in de nabijheid van de ander tijdelijke of onzelfstandige woonruimte te huren.

Bij het beoordelen van de passendheid wordt ook meegerekend of de voorliggende voorzieningen al worden benut. Hiermee worden bedoeld alle professionele hulp, zorg, begeleiding of ondersteuning die redelijkerwijs verkrijgbaar is en de behoefte aan mantelzorg verlicht, waaronder;

- Hulp bij het huishouden, woonvoorzieningen en/of overige voorzieningen die de gemeente biedt onder de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo);
- Wijkverpleging, thuiszorg of andere zorg die verkregen worden via de zorgverzekering;
- Zorg op basis van de Wet langdurige zorg (Wlz);
- Overige voorzieningen, waaronder ambulante begeleiding, dagbesteding, boodschappenservice of thuisadministratie.

Derde lid: Wanneer naar het oordeel van de urgentiecommissie het noodzakelijk is dat de urgent woningzoekende begeleid wordt bij het zelfstandig wonen, kan zij besluiten dat er een driepartijenovereenkomst tussen de huurder, verhuurder en zorginstelling wordt afgesloten. In deze gevallen zal ook een directe bemiddeling plaats vinden. De woningzoekende krijgt dan een passende woning aangeboden en kan niet zelf, met behulp van de urgentieverklaring op zoek gaan naar een sociale huurwoning.

Artikel 23: Weigering Urgentieverklaring

Eerste lid, onderdeel b: Er dient naar het oordeel van de urgentiecommissie onbetwist sprake te zijn van een noodsituatie die buiten eigen schuld of invloed is ontstaan waarin naar algemene maatschappelijke maatstaven niet geduld kan worden dat deze situatie zich nog een half jaar of langer voortsleept. Het initiatief om deze omstandigheden naar voren te brengen en aan te tonen ligt bij de aanvrager. Gezinsvorming dan wel gezinsuitbreiding wordt in ieder geval aangemerkt als een noodsituatie die zelf is veroorzaakt dan wel had kunnen worden voorkomen.

Eerste lid, onderdeel e: Hier wordt een uitzondering gemaakt voor die urgent woningzoekenden die vallen onder artikel 22, eerste lid onderdeel b. De gedachte is dat een urgent woningzoekende die een onzelfstandige woonruimte bewoont maar dat niet langer kan blijven doen, geen urgentieverklaring moet worden geweigerd.

Eerste lid, onderdeel f: De woningzoekende krijgt alleen een urgentieverklaring wanneer de woningzoekenden minste de afgelopen twee jaar onafgebroken in de regio woont en het probleem aantoonbaar alleen kan worden opgelost met een andere zelfstandige woonruimte in de regio. Een briefadres geldt hierbij niet als woonadres. Dit wordt toegepast om te voorkomen dat woningzoekenden vanuit een andere regio voorrang krijgen op die uit de regio Holland Rijnland. Personen uit die andere regio's hebben immers het alternatief om een urgentieverklaring aan te vragen in hun huidige regio. Er zijn ook personen die nergens in Nederland regionale binding hebben, zij kunnen zich in principe vestigen in een regio waar geen schaarste is aan sociale huurwoningen (krimpregio). Dit artikel geldt niet voor woningzoekenden die genoemd worden in artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014.

Eerste lid, onderdeel g: Een woningzoekende krijgt geen urgentieverklaring wanneer redelijkerwijs kan worden aangenomen dat hij zelf een oplossing voor zijn noodsituatie kan vinden, bijvoorbeeld omdat hij beschikt over een zorgindicatie, of over voldoende financiële middelen.

CONCEPT

Bij een voorliggende voorziening kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een indicatie vanuit de Wet Langdurige Zorg waarbij huisvesting inbegrepen is. De woningzoekende kan dan zelf voorzien in een oplossing door een beroep te doen op die regeling.
Bij de categorie 'overig', die onder v. is genoemd, kan bijvoorbeeld worden gedacht aan 'Divorce Housing' bij scheiding.

Eerste lid, onderdeel j: Als de aanvrager dreigementen heeft geuit of zich agressief heeft gedragen jegens de uitvoerder van de verordening, kan een urgentieverklaring worden geweigerd of ingetrokken. Het gaat daarbij om herhaaldelijke verbale of fysieke bedreiging die gestaafd worden door bevindingen van andere uitvoerders of collega's.

Eerste lid onderdeel k en l: Een woningzoekende met bijvoorbeeld huurschuld kan een huisvestingsvergunning worden geweigerd. Op bijvoorbeeld medische redenen zou die persoon misschien wel met voorrang moeten verhuizen. De urgentiecommissie kan besluiten een urgentieverklaring af te geven als na overleg met de corporatie blijkt dat er mogelijkheden zijn om ondanks het verleden van huurschuld of overlast toch een huurovereenkomst te sluiten. Dit kan het geval zijn als de woningzoekende door de corporatie aangeboden begeleiding aanvaart.

Artikel 24: Urgentieverklaring

Eerste lid: Een urgentieverklaring betekent voor de woningzoekende, dat deze zes maanden de tijd krijgt om binnen een door de urgentiecommissie vast te stellen zoekprofiel passende woonruimte in de regio te vinden. De urgentieverklaring geeft geen voorrang voor toewijzing van standplaatsen of middeldure huurwoningen.

Vijfde lid: Urgenten komen niet in aanmerking voor elke willekeurige woning. Voorkomen moet worden dat woningzoekenden urgentie aangrijpen om wooncarrière te maken. De urgentiecommissie stelt een zoekprofiel op met eisen waaraan een woning voor de urgente moet voldoen. Hierbij geldt dat een zoekprofiel met voorrang voor een eengezinswoning of benedenwoning zelden wordt afgegeven. Alleen als er een aantoonbare (medische) noodzaak voor is, kan men dit woningtype opgenomen krijgen in het zoekprofiel. Voor woningen die buiten het zoekprofiel vallen, geldt geen recht op voorrang.

In het zoekprofiel wordt een tevens het aantal slaapkamers genoemd waarvoor de urgentie geldt. Een alleenstaande krijgt voorrang voor een (etage) woning met maximaal 2 slaapkamer. Een huishouden bestaande uit 2 personen krijgt voorrang op een (etage) woning met maximaal 2 slaapkamers. Een huishouden bestaande uit 3 personen krijgt voorrang op een (etage) woning met maximaal 3 slaapkamers. Wanneer het huishouden uit 4 of meer personen bestaat wordt geen maximum gesteld aan het aantal slaapkamers.

Artikel 25: Einde en intrekking van een urgentieverklaring

Eerste lid: Een urgentieverklaring kan worden ingetrokken als de urgente zonder goede gronden een passende woonruimte weigert. Onder weigeren van woonruimte wordt tenminste verstaan:

- Een reactie op een aangeboden passende woonruimte intrekken of verwijderen;
- Niet of niet tijdig reageren op de vraag of er nog interesse is in de woonruimte waarop de urgente heeft gereageerd (interessepeiling);
- Geen interesse uiten op de vraag of er nog interesse is in de woonruimte waarop de urgente heeft gereageerd (interessepeiling);
- Niet of niet tijdig reageren op de woningaanbieding;
- Niet of niet tijdig reageren op de e-mail met de uitnodiging voor de (groeps)bezichtiging van de woonruimte;

- Niet aanwezig zijn bij de verplichte (groeps)bezichtiging van woonruimte;
- Op een andere manier kenbaar maken dat wordt afgezien van de passende woonruimte waarop door de urgente is gereageerd of door de wooncorporatie is aangeboden.

Theoretisch zouden er geen goede gronden kunnen worden aangeduid, aangezien de aangeboden woning immers moet voldoen aan de (passendheids)criteria omschreven in het zoekprofiel van de urgentieverklaring. En de urgentieverklaring is bedoeld om met spoed andere woonruimte te verkrijgen, zonder rekening te houden met woonwensen. Indien echter in de praktijk afdoende blijkt dat de woning in werkelijkheid niet overeenkomt met het zoekprofiel of de schriftelijke aanbieding, dan kan deze worden geweigerd zonder gevolgen. Het is aan de woningzoekende om aan te tonen dat de aangeboden woning niet voldoet aan het zoekprofiel.

Artikel 26: Urgentie voor vergunninghouders

Tweede lid: Het betreft een éénmalig aanbod. We gaan uit van eigen verantwoordelijkheid van de woningzoekende, waarbij de zorgplicht van de gemeente en verhuurder wat betreft huisvesting eindigt indien het éénmalig aanbod wordt geweigerd. Daarbij wordt aangesloten bij de manier van werken bij asielzoekerscentra.
Bestuurlijk wordt tussen Holland Rijnland en Holland Rijnland Wonen vastgelegd dat de in dit artikel neergelegde werkwijze zal worden geëvalueerd en mogelijk omgezet in een experiment.

Artikel 27: Toekenning stadsvernieuwingsurgentie

De verordening is leidend. Een sociaal plan is een nadere uitwerking. Daarin zijn allerlei afspraken mogelijk zolang deze niet strijdig zijn met de verklaring voor stadsvernieuwingsurgentie of andere regels van de verordening.

Artikel 28: Stadsvernieuwingsurgentie

Woningzoekenden die een beroep doen op stadsvernieuwingsurgentie doen dat niet, zoals bij een urgentie als bedoeld in artikel 22, niet vanwege hun persoonlijke omstandigheden, maar omdat hun huidige woning wordt gesloopt of ingrijpend verbouwd. Het zoekprofiel kan daarom minder streng zijn dan bij een artikel 22-urgentie. Het aangeboden zoekprofiel is vergelijkbaar met de huidige woning of meer passend op basis van de huishoudgrootte en beperkt zich tot een jaar voor de sloop of voor de ingrijpende verbetering van de bestaande woning- tot de gemeente waar de sloop of verbetering plaatsvindt.

Artikel 30 t/m 37: Woonwagenstandplaatsen

Met invoeging van artikelen 30 t/m 37 wordt voorzien in de toewijzing van standplaatsen door middel van huisvestingsvergunningen. Het beschikken over passende regels voor de toedeling van deze vorm van woonruimte dient, net als andere vormen van woonruimte, te berusten op de wet. Anders dan de reguliere woonruimte moet de toewijzing van standplaatsen ook voldoen aan de mensenrechtelijke eisen die onder andere volgen uit de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (hierna: EHRM) en de oordelen van het College voor de Rechten van de Mens (EHRM 27 mei 2004, nr. 66746/01 (Connors/VK); EHRM 17 oktober 2013, nr. 27013/07 (Winterstein/Frankrijk); EHRM 18 januari 2001, nr. 27238/95 Chapman/VK; EHRM 8 december 2009, nr. 49151/07 (Munos Diaz/Spanje). Uit de jurisprudentie van het EHRM volgt onder meer dat de overheid een positieve verplichting heeft om de identiteit en de levensstijl van woonwagenbewoners te beschermen en te faciliteren. Dit kan betekenen dat woonwagenbewoners een gedifferentieerde behandeling krijgen ten opzichte van andere woningzoekenden.

CONCEPT

Hoewel standplaatsen ‘woonruimte’ zijn in de zin van de wet, is de wijze waarop de huisvestingsvergunning wordt geregeld niet identiek aan die van niet-standplaatsen. Voor niet-standplaatsen geldt dat vergunning wordt afgegeven voor de gehele huisvesting. Voor standplaatsen geldt echter dat alleen de ondergrond waarop de uiteindelijke huisvesting wordt aangebracht, wordt vergund met een huisvestingsvergunning. De uiteindelijke huisvesting is bijvoorbeeld de eigen woonwagen. In de praktijk blijkt ook dat woonwagenbewoners relatief vaak in het bezit zijn van een woonwagen. Om die reden is gekozen om alleen voor standplaatsen een huisvestingssysteem te hanteren.

Artikel 43: Aanbod

Voor middenhuurwoningen is de keuze gemaakt om geen aanbiedmedium te verplichten aan verhuurders van middenhuurwoningen. Verhuurders zijn vrij om een platform hiervoor te kiezen, mits de aanbieding gebeurt op een transparante wijze.

Artikel 44: Voorrangsgronden

Verhuurders hebben de mogelijkheid om lokaal maatwerk toe te passen bij de toewijzing van middeldure huurwoningen. Ze kunnen voorrang geven aan personen die economisch of maatschappelijk aan de regio verbonden zijn. Dit mag tot een maximum van 50% van het totaal aantal verhuurde middeldure huurwoningen in de gemeente. Deze maatregel maakt het mogelijk om gericht doorstroming op de woningmarkt te stimuleren en om specifieke volkshuisvestelijke knelpunten binnen de gemeente aan te pakken.

Artikel 45: Uitvoeringsovereenkomst

Hier wordt benoemd onder welke voorwaarden de woonruimteverdeling in praktijk wordt geregeld. Afspraken voor de uitvoering van de verordening worden vastgelegd in een uitvoeringsovereenkomst. De uitvoering is voor een groot deel opgedragen aan de Vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW).

Artikel 46 : Beleidscommissie

De beleidscommissie adviseert het Dagelijks Bestuur van de regio en HRW over het huisvestingsbeleid en de werking daarvan. Als woningmarktontwikkelingen het noodzakelijk maken dat de verordening of de uitvoeringsovereenkomst worden aangepast, dan adviseert de beleidscommissie hierover.

Artikel 49: Hardheidsclausule

De aard en de strekking van de hardheidsclausule zijn zodanig dat deze slechts met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast. Bij de toetsing van de bijzondere gevallen dient in elk geval beoordeeld te worden of het Dagelijks Bestuur in eerdere, vergelijkbare situaties heeft besloten tot toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 51: Overgangsbepaling

Een overgangsregeling is nodig zodat alle lopende procedures volgens de regels kunnen worden afgehandeld die golden op het moment dat de procedure startte. Het is meestal niet praktisch hiervoor de regels uit de nieuwe huisvestingsverordening toe te passen.

CONCEPT