Huisvestingsverordening Rijswijk 2023

Geldend van 01-07-2023 t/m heden

Intitulé

Huisvestingsverordening gemeente Rijswijk,

De raad van de gemeente Rijswijk,

Gezien het voorstel van het college van 18 april 2023,

Gelet op:

- artikel 4 van de Huisvestingswet 2014, en

- artikel 149 van de Gemeentewet,

Besluit vast te stellen:

De Huisvestingsverordening gemeente Rijswijk 2023:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1:1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

-	actiegebied:	een gebied dat burgemeester en wethouders hebben aangewezen met het doel de daarin gelegen woonruimte vrij van bewoning te maken, zodat sloop of verbetering van woonruimte kan plaatsvinden;
-	burgemeester en wethouders:	burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk;
-	BRP:	de basisregistratie zoals bedoeld in Artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
-	campuscontract:	huurovereenkomst voor studenten zoals bedoeld in Artikel 274d van het Burgerlijk Wetboek Boek 7;

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

-	herstructureringskandidaat:	een woningzoekende die op het moment van een aanwijzing van een actiegebied: a. ingeschreven staat in de basisregistratie personen (BRP) op het adres; en b. met toestemming van de eigenaar als huurder woonachtig is in een in het betreffende actiegebied gelegen zelfstandige woonruimte;
-	hoofdverblijf:	het adres waarop een persoon staat ingeschreven in de basisregistratie personen (BRP) en daadwerkelijk het grootste deel van zijn tijd woonachtig is;
-	huishouden:	een alleenstaande óf twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren;
-	huishoudinkomen:	huishoudinkomen zoals bedoeld in Artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
-	huisvestingsvergunning:	de vergunning zoals bedoeld in Artikel 8 van de Huisvestingswet 2014;
-	huurder:	de huurder zoals bedoeld in artikel 1, derde lid, van de Woningwet;
-	huurprijs:	de huurprijs zoals omschreven in Artikel 1, tweede lid onder a, van de Huisvestingswet 2014;
-	huurprijsgrens:	de huurprijsgrens zoals bedoeld in Artikel 2 Besluit huurprijzen woonruimte;
-	ingezetene:	degene die volgens de inschrijving in de BRP woonachtig is in een gemeente in de regio en diens hoofdverblijf heeft in een voor bewoning aangewezen woonruimte;
-	indicatie:	een door een onafhankelijke, ter zake deskundig persoon of orgaan opgesteld document waaruit de specifieke fysieke of andere beperking(en) van een woningzoekende blijkt en waarin staat, of op basis waarvan, kan worden bepaald hoe de huisvesting van de woningzoekende dient te worden afgestemd;

-	inschrijfduur:	de periode dat een woningzoekende aaneensluitend staat ingeschreven in het register zoals bedoeld in artikel 3:3, eerste lid;
-	inwoning:	het bewonen van een deel van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen;
-	kamer:	verblijfsruimte zoals bedoeld in Artikel 1.1 van het Bouwbesluit 2012;
-	leegstand:	leegstand zoals bedoeld in Artikel 1, eerste lid, aanhef en onder d van de Leegstandwet;
-	maatschappelijke binding:	binding aan de regio zoals bedoeld in Artikel 14, derde lid, aanhef en onder b van de Huisvestingswet 2014;
-	mantelzorg:	zorg zoals omschreven in Artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
-	mantelzorgrelatie:	de uitdrukkelijke of stilzwijgende afspraak tussen de ontvanger en de verlener over de te verlenen mantelzorg;
-	ondersteuning:	noodzakelijke hulp die wordt geleverd in het kader van het voeren van een zelfstandig huishouden;
-	ondersteuningsvraag:	de vraag naar ondersteuning in verband met een ernstige beperking in de zelfredzaamheid die het gevolg is van een lichamelijke of verstandelijke beperking, een chronische ziekte of psychische problemen;
-	onttrekkingsvergunning:	de vergunning zoals bedoeld in Artikel 21 van de Huisvestingswet 2014;
-	onzelfstandige woonruimte:	woonruimte die geen eigen toegang heeft en niet door een huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
-	prestatieafspraken:	afspraken zoals bedoeld in Artikel 44 van de Woningwet;

-	regio:	het woningmarktgebied bestaande uit de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer;
-	register:	het regionale register van woningzoekenden;
-	register van standplaatszoekenden:	gemeentelijk register van standplaatszoekenden;
-	SHH:	de vereniging Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden;
-	splitsingsvergunning:	de vergunning zoals bedoeld in Artikel 22 van de Huisvestingswet 2014;
-	standplaats:	een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn, waardoor een woonwagen op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of de gemeente kan worden aangesloten;
-	standplaatszoekende:	degene die in het register van standplaatszoekenden is ingeschreven;
-	starter:	een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd niet als huurder over een zelfstandige woonruimte binnen de regio beschikt;
-	statushouders:	de in Artikel 12, vierde lid van de Huisvestingswet 2014 bedoelde categorie vergunninghouders;
-	SVH:	de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden;
-	toetsingscommissie:	de door burgemeester en wethouders ingestelde commissie die burgemeester en wethouders adviseert ter zake van de uitvoering van artikel 4:1;
-	urgentieverklaring	een besluit dat een woningzoekende indeelt in een urgentiecategorie zoals bedoeld in Artikel 12 van de Huisvestingswet 2014;

-	wettelijke taakstelling:	de voor de gemeente geldende taakstelling op grond van Artikel 28 van de Huisvestingswet 2014;
-	woningcorporatie:	een toegelaten instelling zoals omschreven in Artikel 19 van de Woningwet;
-	woningzoekende:	het huishouden dat zich heeft ingeschreven in het regionale register van woningzoekenden;
-	woningvorming:	het verbouwen tot twee of meer woonruimten zoals bedoeld in Artikel 21 van de Huisvestingswet 2014;
-	woonadres:	het woonadres zoals omschreven in Artikel 1.1 onder o., onder 1° van de Wet basisregistratie personen;
-	woonduur:	de onafgebroken periode gedurende welke een huurder de huidige woonruimte binnen de regio zelfstandig bewoont, volgens de gegevens van de basisregistratie personen;
-	woonoppervlakte:	het totaal van de oppervlakten van de vertrekken: woonkamer, keuken, badkamer of doucheruimte, slaapkamer(s), zolderkamer indien bereikbaar via vaste trap en met ruime mate van daglichtaanwezigheid. Overige ruimtes zoals een kelder, bijkeuken, wasruimte, bergruimte of schuur, ingebouwde kasten groter dan 2 m², garage, zolder niet zijnde een vertrek, en verkeersruimten worden niet meegeteld;
-	woonruimte:	woonruimte zoals bedoeld in Artikel 1, eerste lid, onder l. van de Huisvestingswet 2014;
-	zelfstandige woonruimte:	zoals omschreven in Artikel 234 van het Burgerlijk Wetboek Boek 7.

Artikel 1:2 Reikwijdte verordening

Deze verordening is van toepassing op woonruimten gelegen in de gemeente Rijswijk.

Artikel 1:3 Actiegebied

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

Hoofdstuk 2 Huisvestingsvergunning

Artikel 2:1 Reikwijdte

1. De artikelen in dit hoofdstuk zijn van toepassing op woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens.

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

Artikel 2:2 Huisvestingsvergunning

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte zoals bedoeld in artikel 2:1, eerste lid, in gebruik te nemen voor bewoning.

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

Artikel 2:3 Aanvrager huisvestingsvergunning

1. Voor een huisvestingsvergunning komen in aanmerking personen die:
   a. 18 jaar of ouder zijn; of
   b. op grond van Artikel 235 of Artikel 253ha van het Burgerlijk Wetboek Boek 1 bevoegd zijn verklaard.

2. In aanvulling op het eerste lid komen woningzoekenden slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning als alle leden van het huishouden de Nederlandse nationaliteit bezitten of rechtmatig in Nederland verblijven in de zin van Artikel 8 onder a. tot en met e. of l. van de Vreemdelingenwet 2000.

3. In aanvulling op het eerste en tweede lid komen woningzoekenden slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte met een aanvangshuurprijs onder de huurprijsgrens, als het huishoudinkomen over het inkomenstoetsjaar niet hoger is dan de voor het huishouden geldende inkomensgrens zoals vermeld in Artikel 16 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

4. In aanvulling op het derde lid, kunnen toegelaten instellingen gebruik maken van de vrije ruimte zoals bedoeld in Artikel 48 lid 1 van de Woningwet.

5. In aanvulling op het derde lid wordt er bij de huisvesting van personen met een indicatie zoals bedoeld in Artikel 57 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 geen maximum inkomensgrens gesteld.

Artikel 2:4 Aanvragen huisvestingsvergunning

1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders met behulp van een door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier, inclusief de hierin aangegeven verplichte documenten.

2. Bij de aanvraag van een huisvestingsvergunning dient de aanvrager een schriftelijke verklaring van de eigenaar te overleggen, waaruit blijkt dat deze bereid is de woonruimte in gebruik te geven.

Artikel 2:5 Verlenen huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders besluiten op de in artikel 2:4 bedoelde aanvraag binnen acht weken na ontvangst van de ontvankelijke aanvraag en berichten de aanvrager hierover schriftelijk.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing zoals bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste vier weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.

3. In de huisvestingsvergunning wordt in ieder geval vermeld:
   a. de aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
   b. de naam van de persoon of personen aan wie de huisvestingsvergunning is verleend;
   c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt.

4. De woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is verleend dient binnen drie maanden na afgifte door de aanvrager als hoofdverblijf in gebruik zijn genomen.

Artikel 2:6 Criteria toewijzen woonruimten onder de huurprijsgrens

1. De grootte van het huishouden moet in een, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, redelijke verhouding staan tot de grootte van de woonruimte, waarbij woonruimten met een woonoppervlakte van minimaal 80 m² worden toegewezen aan huishoudens met minimaal drie leden.

2. De criteria genoemd in het eerste lid zijn niet van toepassing op woonruimten met een hogere mate van toegankelijkheid, zoals omschreven in bijlage I.

3. Een woonruimte met een hogere mate van toegankelijkheid wordt uitsluitend passend geacht, als:
   a. er op grond van een gemeentelijke indicatiestelling op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning een functiebeperking van het huishouden is vastgesteld; en
   b. de functiebeperking naar het oordeel van de burgemeester en wethouders daardoor in redelijke verhouding staat tot de hogere mate van toegankelijkheid van de woonruimte.

4. Dit artikel is niet van toepassing op woonruimten boven de huurprijsgrens.

Artikel 2:7 Weigeringsgronden huisvestingvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen de huisvestingsvergunning weigeren, als:
   a. het huishouden niet voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2:3;
   b. het huishouden als gevolg van het verlenen van de huisvestingsvergunning meer dan één woonruimte in gebruik zal krijgen, tenzij burgemeester en wethouders toestaan dat het huishouden vanwege verkoop van een woonruimte tijdelijk twee woonruimten in gebruik mag hebben waarvan feitelijk slechts één woonruimte wordt bewoond;
   c. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen;
   d. de woonruimte is gelegen in een actiegebied;

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

Artikel 2:8 Intrekken huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen de huisvestingsvergunning intrekken, als de vergunning is verleend op grond van de door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan de vergunninghouder wist of redelijkerwijs had moeten weten dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de huisvestingsvergunning intrekken, als de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is verleend niet in gebruik is genomen binnen de gestelde termijn van artikel 2:5, vierde lid.

Artikel 2:9 Beschikbaar komen voor verhuur

1. De eigenaar van een woonruimte, zoals bedoeld in artikel 2:1, meldt het ter beschikking komen van die woonruimte onverwijld aan burgemeester en wethouders.

2. Een woonruimte komt ter beschikking, wanneer:
a. degene die de woonruimte in gebruik heeft aan de eigenaar het gebruik daarvan heeft opgezegd;
b. de woonruimte is ontruimd;
c. de woonruimte als zodanig niet langer in gebruik is, tenzij aannemelijk wordt gemaakt dat dit slechts korte tijd het geval is;
d. op een andere wijze is gebleken dat de woonruimte te huur is.

3. Indien de eigenaar aan een in het eerste lid bedoelde woonruimte onderhouds- of verbeteringswerkzaamheden wil uitvoeren, waardoor de woonruimte tijdelijk niet bewoond kan worden, is de eigenaar verplicht:
a. de noodzakelijke geplande tijdsduur voor deze werkzaamheden aan burgemeester en wethouders te melden; en
b. de beëindiging van deze werkzaamheden te melden.

4. De eigenaar stelt, de door burgemeester en wethouders aan te wijzen, ambtenaren in de gelegenheid de woonruimte te inspecteren ter vaststelling van de vorige leden.

Hoofdstuk 3 Woonruimteverdeling

Artikel 3:1 Reikwijdte

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op woonruimten die onder de huurprijsgrens verhuurd worden door een woningcorporatie.

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

Artikel 3:2 Nadere normen van toewijzing

1. Ten behoeve van de in Artikel 48, eerste lid, van de Woningwet aan de woningcorporaties gestelde voorwaarden, kunnen burgemeester en wethouders, op verzoek van de woningcorporaties nadere normen stellen ten aanzien van:
   a. het (maximum) huishoudinkomen in relatie tot de hoogte van de huur;
   b. de grootte van het huishouden in relatie tot de grootte van de woonruimte.

2. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenten in de regio over de wijze waarop het eerste lid wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie van de toewijzing.

Artikel 3:3 Inschrijving als woningzoekende

1. Huishoudens die in aanmerking willen komen voor een huurwoning van een woningcorporatie schrijven zich in, in het regionale register van woningzoekenden.

2. Huishoudens worden op hun verzoek ingeschreven wanneer de aanvrager 18 jaar of ouder is of op grond van Artikel 235 of Artikel 253ha van het Burgerlijk Wetboek Boek 1 bevoegd is verklaard.

3. Woningcorporaties hanteren een gezamenlijk register en stellen ten aanzien van inschrijving in dat register een uniform protocol op, dat ten minste aan de volgende uitgangspunten moet voldoen:
   a. het protocol wordt openbaar gemaakt;
   b. onderdeel van de inschrijving is de registratie van een eventuele urgentieverklaring;
   c. woningcorporaties stemmen het te hanteren protocol af met burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij werkzaam zijn.

4. Indien het protocol naar het oordeel van burgemeester en wethouders onvoldoende voldoet aan de uitgangspunten in het vorige lid treden zij binnen zes weken in overleg.

5. Woningcorporaties zullen een inschrijving laten vervallen als:
   a. de woningzoekende een woonruimte heeft aanvaard;
   b. de woningzoekende niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
   c. de woningzoekende daarom verzoekt;
   d. de woningzoekende is overleden;
   e. de woningzoekende het inschrijfgeld niet binnen de betalingstermijn heeft voldaan;
   f. de woningzoekende doelbewust fraudeert met zijn inschrijvingsgegevens.

6. In afwijking van het gestelde in het vijfde lid, onder a, zal een inschrijving niet vervallen als de woningzoekende binnen de regio:

a. tijdelijk in een wisselwoning verblijft, tijdelijke woonruimte of flexwoning huurt;
b. een andere woonruimte accepteert op basis van een huurovereenkomst voor een bepaalde tijd, dat verzoekt;
c. na inschrijving op een ander woonadres in de BRP niet over zelfstandige woonruimte beschikt, dat verzoekt;
d. een huurovereenkomst voor bepaalde tijd zoals bedoeld in Artikel 271, eerste lid onder a. en b., van het Burgerlijk Wetboek Boek 7 is aangegaan;
e. een 1-kamerwoning accepteert, dat verzoekt.

7. In aanvulling op het vijfde lid kan de inschrijving van een herstructureringskandidaat tijdelijk, voor een periode tot twee jaar na de eerste verhuizing, worden hersteld, als aan lid a én b wordt voldaan:
a. deze een woning heeft moeten verlaten en hiervoor een andere woning heeft geaccepteerd; en
b. deze binnen twee jaar na de eerste woningacceptatie daarom verzoekt.

Artikel 3:4 Publicatie vrijkomende woonruimte

1. Woningcorporaties bieden hun voor verhuur vrijkomende woonruimten aan op een uniform medium.

2. Bij de publicatie van de voor verhuur vrijkomende woonruimte geven de woningcorporaties inzicht in de toegankelijkheid van de woonruimte, zoals opgenomen in bijlage I, aansluitend bij de werkwijze vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning.

3. Woonruimten die op grond van artikelen 3:9, 3:10 of 3:11 zijn aangeboden en niet worden gepubliceerd moeten achteraf worden verantwoord.

Artikel 3:5 Rangorde voor woningaanbod

1. Woningcorporaties dienen de woningzoekende, die voor een overeenkomstig artikel 3:4, eerste lid, aangeboden woonruimte in aanmerking komt, te selecteren uit de woningzoekenden die op de betreffende woonruimte hebben gereageerd en aan de in artikel 2:6 bedoelde voorwaarden voldoen. Zij nemen daarbij de volgende rangorde in acht:
a. woningzoekenden met een urgentieverklaring zoals bedoeld in artikel 4:3;
b. woningzoekenden die vallen in de categorie regionaal en lokaal maatwerk zoals omschreven in artikel 3:7 en 3:8;
c. overige woningzoekenden.

2. Met in achtneming van de rangorde in categorieën woningzoekenden zoals bepaald in het eerste lid wordt de volgorde van belangstellenden als volgt nader vastgesteld:
a. in de gevallen waarin meerdere woningzoekenden hebben gereageerd, gaat de woningzoekende met de langste inschrijfduur of inschrijfduur plus woonduur voor;
b. in de gevallen waarin meerdere woningzoekenden met een urgentieverklaring hebben gereageerd, gaat de woningzoekende van wie de urgentieverklaring het eerst eindigt voor;
c. indien er meerdere woningzoekenden reageren met een gelijk aflopende urgentieverklaring is voor de onderlinge volgorde de langste inschrijfduur of woonduur bepalend;
d. in afwijking van het gestelde onder c. gaat in het geval dat twee kandidaten met herstructureringsvoorrang een urgentieverklaring met gelijke vervaldatum hebben, de kandidaat waarvan de (CBS-)wijkcode van het huidig adres gelijk is aan de (CBS-)wijkcode van de geadverteerde woonruimte voor;

e. in aanvulling op het gestelde onder d. is voor de onderlinge volgorde de langste woonduur bepalend, in het geval er meerdere kandidaten met een herstructureringsvoorrang zijn waarvan de (CBS-)wijkcode van het huidige adres gelijk is aan de (CBS-)wijkcode van de geadverteerde woonruimte.
f. in aanvulling op het gestelde onder a. wordt er zowel binnen de categorie lokaal- als regionaal maatwerk een onderlinge volgorde gehanteerd. Hierbij is de invloed van de regel op het terugdringen van schaarste leidend. Burgemeester en wethouders spreken deze volgorde regionaal af, in overleg met de woningcorporaties en zorgen dat deze in ieder geval gepubliceerd wordt op een uniform medium.

Artikel 3:6 Categorieën woningzoekenden

1. Voor een starter geldt bij de toewijzing van woonruimte de inschrijfduur als criterium.

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

Artikel 3:7 Regionaal maatwerk

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

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

Artikel 3:8 Lokaal maatwerk

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

2. De in het eerste lid omschreven woonruimten kunnen met voorrang worden toegewezen ten behoeve van het oplossen van door burgemeester en wethouders, in afstemming met betrokken partijen, te benoemen lokale categorieën knelpunten op de woningmarkt.

3. Burgemeester en wethouders geven nadere invulling aan de onder het tweede lid genoemde categorieën knelpunten, waarbij:
a. de regels transparant en inzichtelijk zijn voor woningzoekenden;
b. er aantoonbaar sprake is van schaarste en verdringing in de benoemde categorieën knelpunten.

4. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenten in de regio over de wijze waarop aan de voorgaande leden invulling wordt gegeven en monitoren jaarlijks de realisatie van toewijzing.

Artikel 3:9 Huisvesten zorg-doelgroepen

1. Burgemeester en wethouders maken jaarlijks afspraken, met onder andere de woningcorporaties, over de hoeveelheid van de voor verhuur vrijkomende woonruimte, die uitsluitend in het kader van de uitstroom uit instellingen voor Maatschappelijke Opvang, Beschermd wonen, residentiele instellingen voor verslavingszorg, geestelijke gezondheidszorg, Housing First, Jeugdzorg (met verblijf) en de huisvesting van ex-gedetineerden gericht worden toegewezen.

2. In aanvulling op het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders nadere regels stellen.

3. De woningcorporaties maken de afspraken uit het eerste lid openbaar, voordat gericht wordt toegewezen.

4. Burgemeester en wethouders informeren de regio over de wijze waarop het eerste lid wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie.

Artikel 3:10 Afwijkend aanbieden

1. Een woningcorporatie kan op basis van een besluit van haar bestuur, in zwaarwegende gevallen, ten aanzien van de zorgplicht als verhuurder een voor verhuur beschikbaar gekomen woonruimte uit eigen beheer aanbieden aan een eigen huurder.

2. Een woningcorporatie kan op basis van een besluit van haar bestuur in overleg met de gemeente, in naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarwegende gevallen, een ter beschikking voor verhuur gekomen woonruimte toewijzen.

3. Voor plaatsing op de in het tweede lid bedoelde voordracht komen in aanmerking de woningzoekenden met een, naar het oordeel van burgermeester en wethouders, zeer hoge mate van urgentie.

4. Een woningcorporatie kan op basis van verhuurresultaten na overleg met burgemeester en wethouders alternatieve voorrangsbepalingen hanteren.

5. In het algemeen belang van volkshuisvesting, in het bijzonder de doorstroming, kunnen woningcorporaties in overleg met en toestemming van burgemeester en wethouders beslissen dat voor aangewezen woonruimten artikel 3:5, eerste lid onder a, niet van toepassing is.

6. Een woningcorporatie kan direct na voltooiing van de werken voor een ingrijpend verbeterde of nieuwgebouwde woning besluiten om een eenmalig aanbod van die woning te doen aan een woningzoekende die als herstructureringskandidaat het gebied van die woning heeft moeten verlaten en waarmee volgens het sociaal plan voorafgaand aan die ingrijpende verbetering of nieuwbouw is overeengekomen dat deze kan terugkeren.

7. Op bovenstaande leden is een afwijkende wijze van aanbieden en andere rangordebepaling dan die in artikel 3:4 en 3:5 van toepassing.

Artikel 3:11 Directe aanbieding

1. In afwijking van artikel 3:4 en 3:5 kunnen uitsluitend woonruimten direct worden aangeboden als:

a. een passend aanbod moet worden gedaan aan statushouders, die op grond van en volgens een wettelijke taakstelling in de gemeente een woonruimte aangeboden moeten krijgen;

b. personen op grond van artikel 3:7, 3:8 of 3:9 passend moeten worden gehuisvest;
c. er sprake is van een aanbod op grond van artikel 3:10;
d. woningzoekenden die op grond van artikel 4:8, vierde of vijfde lid, een urgentieverklaring hebben toegewezen gekregen.

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

Artikel 3:12 Afwijken van de rangorde van woningaanbod

1. Woonruimte kunnen in afwijking van het aanbodmodel op basis van woon inschrijfduur, via andere rangordecriteria van artikel 3:5 worden aangeboden, met een maximum van 10% van het vrijkomende aanbod van woonruimte zoals bedoeld in artikel 3:1, eerste lid,
a. indien deze door de woningcorporatie op een wijze zoals bedoeld in artikel 3:4, dertien weken vruchteloos of ten minste vijftigmaal tevergeefs is aangeboden aan woningzoekenden; of,
b. indien de woonruimte in lokale afspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties wordt aangemerkt als geschikt voor afwijking van artikel 3:4 en 3:5.

Artikel 3:13 Verantwoording toewijzing woonruimte

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

Artikel 3:14 Afhandeling klachten

1. Burgemeester en wethouders stellen een klachtencommissie in voor klachten over de uitvoering van regels over woonruimteverdeling.

2. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor een uniform protocol ten aanzien van de klachtenafhandeling.

3. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheden uit het eerste en tweede lid mandateren aan de woningcorporaties.

4. Bij de klachtenafhandeling gelden de volgende uitgangspunten:
a. de klachtencommissie functioneert onafhankelijk van de woningcorporaties;
b. in de regio Haaglanden wordt een uniform klachtenprotocol gehanteerd;
c. jaarlijks, maar uiterlijk 1 maart, rapporteert de klachtencommissie over de ingediende klachten en de afhandeling hiervan aan burgemeester en wethouders;
d. de klachten en afhandeling hiervan worden openbaar gemaakt.

5. Het oordeel van de klachtencommissie is bindend voor woningcorporaties en voor de klager.

6. Verhuurders overleggen op verzoek alle noodzakelijke gegevens voor beoordeling van de klacht aan de klachtencommissie.

Hoofdstuk 4 Urgentie

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

1. Burgemeester en wethouders beslissen slechts op de aanvraag, nadat de toetsingscommissie over de aanvraag een advies heeft uitgebracht.

2. Burgemeester en wethouders kunnen in een reglement criteria stellen die de onafhankelijkheid van de toetsingscommissie waarborgen.

3. Burgemeester en wethouders kunnen hun bevoegdheid zoals bedoeld in het eerste lid mandateren aan een toetsingscommissie.

Artikel 4:2 Aanvraag om een urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd:
   a. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager volgens de BRP diens woonadres heeft; of
   b. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager wil gaan wonen, als de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6, onder a; of
   c. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de te verlenen zorg dient plaats te vinden, bij een aanvraag op grond van artikel 4:6, onder b.

2. Voor de aanvraag van een urgentieverklaring stellen burgemeester en wethouders een verplicht formulier vast, dat de aanvrager dient in te vullen bij de aanvraag.

3. Burgemeester en wethouders kunnen het ontvangen van de onder het eerste lid genoemde aanvragen mandateren aan de woningcorporatie of een door het college aan te wijzen instantie.

4. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste zes weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.

5. De aanvraag gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
   a. een inschrijfnummer waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in het regionale register van woningzoekenden; en
   b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en
   c. een toelichting over welke handelingen de aanvrager heeft verricht en op welke wijze de aanvrager heeft geprobeerd het huisvestingsprobleem op te lossen alvorens een aanvraag in te dienen; en
   d. informatie over het inkomen en de samenstelling van het huishouden van de aanvrager; en
   e. indien de aanvraag is gedaan op verwijzing van een instelling waar aanvrager is opgenomen dient een advies van die instantie te worden toegevoegd.

6. Burgemeester en wethouders stellen beleidsregels vast voor het verlenen van een urgentieverklaring aan woningzoekenden.

7. Burgemeester en wethouders stemmen deze beleidsregels af met de regio.

Artikel 4:3 Inhoud van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor passende woonruimte.

2. Het zoekprofiel geeft aan welke woonruimte voor deze aanvrager passend wordt geacht.

3. Het zoekprofiel van een urgentieverklaring dat is toegewezen op grond van artikel 4:6 en artikel 4:7, eerste en tweede lid, bevat qua grootte en aard de meest eenvoudige woningtypen die naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk zijn voor het oplossen van het huisvestingsprobleem.

4. Een urgentieverklaring die is toegewezen op grond van artikel 4:7, derde lid, zal de hierbij passende woningtypen bevatten.

5. Het zoekprofiel bevat het zoekgebied waarvoor de urgentieverklaring geldig is.

6. De urgentieverklaring bevat naast het zoekprofiel de volgende informatie:
   a. de naam, het adres en de woonplaats van de aanvrager;
   b. het in artikel 4:2, vijfde lid, onder a, bedoelde inschrijfnummer van de aanvrager;
   c. de periode gedurende welke de urgentieverklaring geldig is;
   d. voor hoeveel leden van het huishouden de urgentieverklaring geldig is.

Artikel 4:4 Het zoekgebied

1. Een urgentieverklaring is geldig in de regio.

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

Artikel 4:5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring als naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:
a. de aanvrager niet voldoet aan de voorwaarden gesteld in artikel 2:3;

b. er geen sprake is van een urgent huisvestingsprobleem;

c. de aanvrager kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;

d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of was te voorzien;

e. het huisvestingsprobleem kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening;

f. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een aan de aanvrager of lid van diens huishouden toe te rekenen handelen of nalaten;

g. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem niet of in onvoldoende mate opgelost kan worden met verhuizing naar een zelfstandige woonruimte of een ándere zelfstandige woonruimte;

h. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 4:8 of artikel 4:9;

i. de aanvrager niet in staat is om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien;

j. het huishoudinkomen is hoger dan het inkomen genoemd in artikel 2:3, derde lid;

k. de aanvrager naar verwachting bij toepassing van de in artikel 3:5, eerste lid, rangorde binnen drie maanden een andere woonruimte kan krijgen;

l. de aanvrager woont in een onderkomen dat formeel geen zelfstandige woonruimte is, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6, eerste lid, onder a;

m. de aanvrager heeft niet eerst direct voorafgaand aan de aanvraag drie maanden zelf aantoonbaar gereageerd op het beschikbare woningaanbod, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6;

n. de aanvrager niet ten minste al twee jaar voorafgaand aan de aanvraag aansluitend staat ingeschreven in de Basisregistratie personen van de gemeenten in de regio Haaglanden, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6.

Artikel 4:6 Wettelijke urgentiecategorieën

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend als zich geen van de in artikel 4:5, onder a tot en met l, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:

a. woningzoekenden die tenminste twee maanden verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, indien de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;
b. woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor aanvrager dringend noodzakelijk is.

Om te worden ingedeeld tot deze urgentiecategorie dient in ieder geval:

1° de afstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger groter te zijn dan 5 kilometer en door verhuizing te kunnen worden teruggebracht tot minder dan 5 kilometer;

2° de te verlenen mantelzorg uit meer dan 8 uur per week te bestaan, verspreid over tenminste 4 dagen per week.

Artikel 4:7 Overige urgentiecategorieën

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend als zich geen van de in artikel 4:5 genoemde omstandigheden voordoet en indien een woonsituatie binnen de gemeente naar het oordeel van burgemeester en wethouders door sociale of medische omstandigheden zodanig is verstoord dat:

a. levensgevaar voor één of meer leden van het huishouden dreigt; of
b. één of meer leden van het huishouden zodanig geestelijk, emotioneel of lichamelijk belast is, dat volledige ontwrichting van het huishouden optreedt en de leden zelf niet in staat zijn dit op te lossen.

2. Een urgentieverklaring kan worden verleend als zich geen van de in artikel 4.5, onder a. tot en met l., genoemde omstandigheden voordoet en indien de woningzoekende een door burgemeester en wethouders toegewezen woonkostentoeslag ontvangt die structureel is en noodzaakt tot verhuizing.

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

Artikel 4:8 Geldigheid van de urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring is geldig voor de termijn van drie maanden.

2. Voor herstructureringskandidaten geldt een afwijkende geldigheidstermijn van maximaal twaalf maanden.

3. De urgentieverklaring vervalt:
   a. nadat de houder ervan niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring; of
   b. bij aanvaarding van vervangende woonruimte; of
   c. van rechtswege na verloop van de termijn genoemd in het eerste of tweede lid.

4. Binnen twee weken na afloop van de geldigheidstermijn van een toegewezen urgentieverklaring kan een aanvraag worden ingediend voor een éénmalig woningaanbod, als de aanvrager kan aantonen dat deze urgentieverklaring niet binnen de termijn waarvoor deze geldig was kon worden benut en de toetsingscommissie dit bevestigend adviseert.

5. In afwijking van de bovenstaande leden kunnen burgemeester en wethouders besluiten, op advies van de toetsingscommissie, om een urgentieverklaring toe te wijzen voor een éénmalig bemiddelingsaanbod.

6. Op het moment het passend éénmalig bemiddelingsaanbod wordt geweigerd, vervalt de urgentieverklaring.

Artikel 4:9 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders trekken de urgentieverklaring in, als:
   a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en de urgentieverklaring zou zijn geweigerd, als de juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest;
   b. de houder van de urgentieverklaring daartoe verzoekt.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen, als bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en de urgentieverklaring niet zou zijn geweigerd maar anders op de aanvraag zou zijn besloten, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest.

3. Ter voorbereiding van een besluit tot intrekking of wijziging van de urgentieverklaring kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een ter zake deskundig persoon.

Hoofdstuk 5 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

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

1. De vergunningplicht van Artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 is van toepassing op alle zelfstandige woonruimten gelegen in Rijswijk met een WOZ-waarde tot 1,4 x de NHG-kostengrens.
2. Artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 is niet van toepassing op woonruimten van woningcorporaties gelegen in een actiegebied.

Artikel 5:2 Vergunningplicht onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

De in artikel 5.1 genoemde woonruimten mogen niet zonder vergunning:

a. anders dan voor bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot (permanente) bewoning worden onttrokken of onttrokken worden gehouden.

b. anders dan voor bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd.

c. van zelfstandige in onzelfstandige wooneenheden worden omgezet of omgezet worden gehouden;

d. worden verbouwd tot twee of meer zelfstandige woonruimten.

Artikel 5:3 Aanvragen vergunning onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

1. Een aanvraag voor een vergunning op grond van artikel 5.2 wordt ingediend door gebruik te maken van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

2. Bij de aanvraag moeten de volgende gegevens worden verstrekt:

a. naam en correspondentieadres van de aanvrager;

b. indien een gemachtigde is aangewezen, diens naam en correspondentieadres;

c. straat en huisnummer, gebruiksoppervlakte en aantal kamers;

d. staat van onderhoud;

3. Bij de aanvraag moet worden overlegd:

a. gegevens over de beoogde situatie in de vorm van een plattegrond en of bouwtekening;

b. de verwachte huur-of koopprijs;

c. de omvang van het huishouden van de toekomstige bewoner;

d. goedkeuring van de Vereniging van Eigenaren, indien aanwezig

Artikel 5:4 Beslissing over de aanvraag

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag voor een vergunning voor een onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste 6 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk melding gedaan aan de aanvrager.

3. Indien de vergunning wordt gevraagd ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf dan kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.

4. Indien de vergunning wordt gevraagd ten behoeve van de praktijkuitvoering door officieel erkende medici of paramedici dan kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de Adviescommissie Huisvesting Beoefenaars van Medische en Paramedische Beroepen.

Artikel 5:5 Verlenen vergunning onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

1. Burgemeester en wethouders verlenen of weigeren de vergunning met inachtneming van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014.

2. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders het gediende belang van de vergunning groter is dan het belang van het behoud van de samenstelling van de woningvoorraad en/of het belang van de leefbaarheid.

3. Indien de aanvraag betrekking heeft op de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming van één of meer betrokken woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens, zijn ook de volgende voorwaarden van toepassing:

a. de samenvoeging, omzetting of woningvorming een woonruimte oplevert met een huurprijs beneden de huurprijsgrens;

b. bij samenvoeging de vergunning aanvrager de eigenaar-bewoner is, de woonbestemming gehandhaafd blijft en de na samenvoeging ontstane woonruimte overeenkomstig het bepaalde in de artikelen passend is voor het huishouden;

c. de aanvraag voor een samenvoeging wordt gedaan door een verhuurder/beheerder voor een te krap wonend huishouden dat na samenvoeging passend woont overeenkomstig het bepaalde in artikelen 2.5 en 3.2.

Artikel 5:6 Voorwaarden en voorschriften onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

1. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 5.2 kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften worden verbonden:

a. het voldoen aan de eisen die betrekking hebben op overbewoning, hygiëne en overlast, zoals omschreven in afdeling 7.3 van Bouwbesluit 2012.

b. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte;

c. bij het omzetten in onzelfstandige woonruimte naar meer dan vier wooneenheden doet de aanvrager een gebruiksmelding op grond van artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012.

d. de vergunning mag niet leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

2. Een tijdelijke woonruimteonttrekking wordt alleen verleend onder en met de volgende voorwaarde:

De aanvrager toont aan dat een situatie bestaat die een tijdelijke woonruimteonttrekking rechtvaardigt en waarbij vast staat dat die woonruimteonttrekking niet langer dan 5 jaar zal duren. Deze termijn bedraagt ook na verlenging niet meer dan 5 jaar.

Artikel 5:7 Weigeringsgronden onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 5.2 kan worden geweigerd als:

a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de aanvrager;

b. het belang van de aanvrager niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;

c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;

d. na woningvorming de bewoners niet beschikken over minimaal 12 m^2 gebruiksoppervlakte per persoon volgens het artikel 7.18 van Bouwbesluit 2012. Dit om overbewoning te voorkomen.

d. naar het oordeel van burgemeester en wethouders een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit ten aanzien van het verlengen van de vergunning.

Artikel 5:7A Aanvullende weigeringsgronden onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 5.2, onder a, b, c en d, wordt geweigerd, indien de aanvraag ziet op een zelfstandige woonruimte met een WOZ-waarde tot €250.000,-.

2. Een vergunning als bedoeld in artikel 5:2, onder c en d wordt geweigerd indien de na omzetting of woningvorming beoogde woonruimten:

-niet wenselijk blijken omdat uit de toets aan het geldende parkeerbeleid blijkt dat niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 5:8 Intrekken vergunning onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 5.2 intrekken indien:

a. de houder van die vergunning niet binnen een jaar nadat die vergunning onherroepelijk is geworden is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming;

b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van die vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;

c. de voorwaarden of voorschriften vastgelegd in de artikelen uit hoofdstuk 5 niet worden nageleefd;

d. de op grond van artikel 5.2, onder c, genoemde onzelfstandige woonruimten langer dan zes maanden in gebruik zijn genomen als één zelfstandige woonruimte.

2. Indien sprake is van het gebruik van woonruimte zonder de beoogde vergunning, anders dan voor permanente bewoning of kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, kunnen burgemeester en wethouders de woning verzegelen. De verzegeling wordt opgeheven op het moment dat de woonruimte in gebruik wordt genomen voor bewoning, of dat de woonruimte door verhuur of verkoop opnieuw voor bewoning wordt bestemd, of indien alsnog een onttrekkingsvergunning wordt verleend.

Artikel 5:9 Vergunningplicht voor kadastrale splitsing

Artikel 22 van de Huisvestingswet is van toepassing op alle gebouwen in Rijswijk, bevattende woonruimte onder de huurprijsgrens.

Artikel 5:10 Toepassing categorieën woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen besluiten dat het verbod als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 uitsluitend van toepassing is op gebouwen, bevattende woonruimten die behoren tot de in bijlage II van deze verordening opgenomen categorieën woonruimten.

Artikel 5:11 Aanvraag vergunning kadastrale splitsing

1. Een aanvraag van een vergunning in artikel 5.9 wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

2. Bij de aanvraag moeten de volgende gegevens worden verstrekt:

a. naam en correspondentieadres van de aanvrager;

b. indien een gemachtigde is aangewezen, diens naam en correspondentieadres;

c. straat en huisnummer; de kadastrale ligging en het bouwjaar van het gebouw;

d. de aard en het huidige gebruik van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.

3. Bij de aanvraag moet worden overlegd:

a. de namen en adressen van bewoners van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;

b. een splitsingstekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;

c. een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, opgemaakt door een beëdigd taxateur.

d. een bouwkundig rapport omvattende een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud van het gebouw.

Artikel 5:12 Beslissing over de aanvraag

1. Burgemeester en wethouders nemen een beslissing over de aanvraag voor een splitsingsvergunning binnen 8 weken na ontvangt van de aanvraag.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid eenmalig voor ten hoogste 6 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.

Artikel 5:13 Weigeringsgronden vergunning kadastrale splitsing

1. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren, indien;

a. het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft één of meerdere woonruimten bevat die verhuurd worden of laatstelijk verhuurd zijn geweest;

b. de huurprijs van één of meer van die woonruimten of voormalig woonruimten lager is dan de huurprijsgrens;

c. niet is gewaarborgd dat die woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijven voor bewoning;

d. het belang dat de vergunningaanvrager bij de splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor verhuur is bestemd.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de gevraagde splitsingsvergunning eveneens weigeren, indien:

a. het gebouw of een gedeelte van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, voor zover het geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 dan wel een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van de Wet ruimtelijke ordening (Stb. 2006, 566), of met enig wettelijk voorschrift geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is genomen;

b. voor het gebied waarin het gebouw is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening van kracht is, dan wel een ontwerp voor een plan of voor een herziening daarvan in procedure is;

c. het ontwerp voor dat plan, dan wel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag voor de vergunning is ingediend, dan wel, indien de aanvraag is aangehouden krachtens het eerste lid, voordat die aanhouding is geëindigd;

d. de voorgenomen splitsing nadelige gevolgen kan hebben voor de met het plan nagestreefde of na te streven doeleinden;

e. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de modernisering of vervanging;

f. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich uit een oogpunt van indeling of de staat van onderhoud geheel of ten dele tegen de splitsing verzet;

g. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, danwel onvoldoende verzekerd is, dat die gebreken zullen worden opgeheven. Van gebreken is in ieder geval sprake indien burgemeester en wethouders ingevolge artikel 1b of artikel 13 van de Woningwet een aanschrijving hebben uitgevaardigd en nog niet aan deze aanschrijving is voldaan of een aanschrijving kunnen uitvaardigen.

Artikel 5:14 Geldigheidsduur afgegeven kadastrale splitsingsvergunning

Een vergunning op grond van artikel 5.9 heeft een geldigheidsduur van één jaar, tenzij in de vergunning een andere geldingsduur is vermeld.

Artikel 5:15 Overschrijven kadastrale splitsingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning op verzoek van degene op wiens naam de splitsingsvergunning is gesteld of van zijn rechtverkrijgende, overschrijven op de naam van een ander dan degene op wiens naam de splitsingsvergunning is gesteld.

Hoofdstuk 6 Standplaatsen

Artikel 6:1 Gemeentelijk register standplaatszoekenden

1. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een gemeentelijk register van 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. Het gemeentelijk register vermeldt de standplaatszoekenden met inschrijfduur of herstructureringsvoorrang.

Artikel 6:2 Toewijzing

1. Burgemeester en wethouders wijzen een vrijgekomen standplaats toe op volgorde van inschrijving in het gemeentelijk register of op basis van herstructurering.

2. Bij gelijke registratieduur gaat de standplaatszoekende met de langste woonduur voor.

3. Bij gelijke registratieduur en woonduur gaat de standplaatszoekende met de hoogste leeftijd voor.

4. Bij toewijzing kan rekening gehouden worden met het samenleven in familieverband.

Artikel 6:3 Inschrijving

1. De aanvraag voor een standplaats wordt schriftelijk ingediend bij burgemeester en wethouders met behulp van een door burgemeester en wethouders vastgesteld inschrijvingsformulier.

2. Bij een aanvraag om voor een standplaats legt de aanvrager de volgende gegevens over:
a. een uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie, als de inschrijving plaatsvindt in een andere gemeente dan de huidige woonplaats;
b. zo nodig andere bescheiden die door burgemeester en wethouders voor beoordeling van de aanvraag nodig geoordeeld worden.

3. Het inschrijvingsformulier dient volledig ingevuld te zijn inclusief de daarbij gevraagde bijlage(n).

4. Burgemeester en wethouders bepalen of de standplaatszoekende voldoet aan de voorwaarden in artikel 6:1, tweede lid, en gaat over tot inschrijving in het register als aan deze voorwaarden is voldaan.

5. Inschrijving als standplaatszoekende kan ook ambtshalve plaatsvinden.

6. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor het laten registreren van de standplaatszoekenden waaraan ambtshalve herstructureringsvoorrang is toegekend. Bij gewijzigde omstandigheden kan de toegekende herstructureringsvoorrang ambtshalve komen te vervallen.

Artikel 6:4 Bewijs van inschrijving

1. Burgemeester en wethouders verstrekken aan standplaatszoekenden die zijn ingeschreven een bewijs van inschrijving waarop de volgende gegevens worden vermeld:
- naam van de aanvrager en het aantal meeverhuizende personen;
- adresgegevens;
- inschrijvingsdatum;
- voorranggegevens indien van toepassing.

2. Als datum van inschrijving geldt de datum waarop aan de voorwaarden in artikel 6:1, tweede lid, is voldaan.

3. Als de aanvrager op grond van 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 6:1, tweede lid, onder a en b, voldoet en burgemeester en wethouders de standplaatszoekende heeft ingeschreven.

Artikel 6:5 Geldigheidsduur van inschrijving in het register van standplaatszoekenden

1. De inschrijving in het register van standplaatszoekenden blijft met uitzondering van het gestelde in artikel 6:7 twee jaar geldig.

2. De inschrijving wordt beëindigd tenzij de standplaatszoekende binnen 4 weken na aanschrijving aan burgemeester en wethouders kenbaar heeft gemaakt dat deze de inschrijving in het register van standplaatszoekenden wil behouden.

Artikel 6:6 Wijziging van inschrijving in het register

1. De inschrijving kan op verzoek van de hoofdinschrijver op naam van de beide partners worden gesteld, als er sprake is van een (voorgenomen) huwelijk, geregistreerd partnerschap of een samenlevingsovereenkomst.

2. Wordt de relatie als bedoeld in het vorige lid beëindigd, anders dan bij overlijden, en beide voormalige partners voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden dan kunnen beiden zich afzonderlijk laten inschrijven.

3. De hoofdinschrijver behoudt de registratieduur van de inschrijving.

4. Voor de voormalige partner, geldt het moment van bijschrijven bij de hoofdinschrijver of indien de voormalige partner al voorafgaand aan de bijschrijving inschrijftijd had opgebouwd, het moment van de oorspronkelijke inschrijving van de voormalige partner, als registratieduur.

5. Wordt de relatie beëindigd door overlijden van een van de partners dan blijft de inschrijving van de nog levende overgebleven partner zijn geldigheid behouden.

6. Wordt de relatie beëindigd en is er sprake van een ambtshalve inschrijving, dan beslissen burgemeester en wethouders of beide partners apart worden ingeschreven.

7. Een ingeschrevene dient een wijziging van gegevens, zoals woonadres en gezinssamenstelling, onverwijld door te geven aan burgemeester en wethouders.

8. De ingeschrevenen als bedoeld in het eerste lid worden door burgemeester en wethouders van de wijziging van inschrijving schriftelijk in kennis gesteld.

Artikel 6:7 Doorhaling van inschrijving

1. Burgemeester en wethouders halen een inschrijving door in het register van standplaatszoekenden als:
    a. de standplaatszoekende naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
    b. de standplaatszoekende daarom verzoekt;
    c. de standplaatszoekende komt te overlijden;
    d. de standplaatszoekende een standplaats elders krijgt toegewezen en deze accepteert;
    e. de standplaatszoekende een standplaats achterlaat bij toewijzing en acceptatie van een woning;
    f. de standplaatszoekende al dan niet opzettelijk foutieve gegevens verstrekt heeft bij de inschrijving of verzuimd heeft belangrijke wijzigingen bijtijds door te geven;
    g. de standplaatszoekende niet reageert op een aanschrijving van burgemeester en wethouders over de inschrijving of bedoeld als een controle op de inschrijving in het register, binnen vier weken na de datum van de aanschrijving.

2. Ingeschrevenen als bedoeld in het eerste lid worden door burgemeester en wethouders van de doorhaling van inschrijving schriftelijk in kennis gesteld.

Hoofdstuk 7 Overige bepalingen

Artikel 7:1 Monitoring, verslaglegging en evaluatie

1. Burgemeester en wethouders en eigenaren van woonruimten, in het bijzonder woningcorporaties, zorgen jaarlijks voor een monitor van de huisvesting van nader aan te geven categorieën woningzoekenden.

2. Jaarlijks voor 1 april brengen eigenaren van woonruimten ten behoeve van de monitor verslag uit aan burgemeester en wethouders.

3. In aanvulling op het tweede lid leveren eigenaren van woonruimten voor 1 april ook de voorraadgegevens en aanbodgegevens aan bij burgemeester en wethouders, conform de in een overeenkomst vastgelegde afspraken.

4. Burgemeester en wethouders overleggen met eigenaren van woonruimten, in het bijzonder woningcorporaties, en woonconsumentenorganisaties elk jaar voor 1 juli over de werking en eventuele aanpassing van de woonruimteverdeling.

Artikel 7:2 Bestuurlijke boete

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

Artikel 7:3 Hardheidsclausule

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

Artikel 7:4 Innovatieve ontwikkeling

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

Artikel 7:5 Mandatering

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

Hoofdstuk 8 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 8:1 Overgangsbepaling bezwaar en beroep

De Huisvestingsverordening gemeente Rijswijk 2019 blijft van toepassing op bezwaar- en beroepsprocedures betreffende bezwaar- en beroepschriften die vóór de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend, als dit voor bezwaarmaker gunstiger is.

Artikel 8:2 Overgangsbepaling urgentieverklaring, huisvestings, woningvorming, onttrekking of omzettingsvergunning

1. Alle genomen besluiten op grond van de Huisvestingsverordening 2019 worden gelijkgesteld aan besluiten genomen op grond van deze verordening.
2. De Huisvestingsverordening gemeente Rijswijk 2019 blijft van toepassing op aanvragen van woningzoekenden voor een urgentieverklaring of voor een huisvestingsvergunning die vóór de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend, als dit voor de aanvrager gunstiger is.
3. De Huisvestingsverordening 2019 gemeente Rijswijk blijft van toepassing op aanvragen van een vergunning op grond van artikelen 21 of 22 van de Huisvestingswet 2014, die vóór de dag van

inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend, indien dit voor de belanghebbende gunstiger is.

4. De vergunningplicht van artikel 5:1 geldt niet voor bestaande legale situaties.

Artikel 8:3 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Rijswijk 2023.

Artikel 8:4 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juli 2023 en vervalt op 1 juli 2027.

Algemene toelichting

Inleiding

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

Woonvisie

De basis voor de gemeentelijke invulling van zowel de verordening als de prestatieafspraken met de woningcorporaties ligt in de lokale woonvisie en de provinciale visie op Ruimte en Mobiliteit. Hierin wordt uitgestippeld wat het woonbeleid is voor de langere termijn en wordt benoemd of en waar het knelt op de woningmarkt, welke groepen effecten van schaarste ondervinden en hoe de gemeente wil sturen op het verminderen van de schaarste. Daarbij worden uitspraken gedaan over de gewenste ontwikkeling in de beschikbaarheid van de sociale voorraad, als basis voor nadere prestatieafspraken. Op grond van de Woningwet is de gemeentelijke woonvisie sinds 1 januari 2022 verplicht.

Woonagenda

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

Prestatieafspraken

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

De gemeenteraad Rijswijk acht deze verordening noodzakelijk en geschikt om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimten te bestrijden. De huisvestingsverordening is in

samenwerking en in afstemming met de acht andere Haaglandse regiogemeenten, de Sociale Verhuurders Haaglanden en de SHH opgesteld.

Schaarste

De Huisvestingswet 2014 verplicht de gemeente aan te tonen dat er sprake is van schaarste in de woningvoorraad, voordat het instrument van de huisvestingsverordening in het schaars bevonden deel van de woningvoorraad mag worden ingezet (Uitspraak 201106290/1/H3 en 2011060290/2/H3). Met de druk op de woningmarkt komt ook de leefbaarheid in wijken onder druk te staan. Hoewel leefbaarheid zonder de toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek geen onderdeel uitmaakt van de verdeling, vormt leefbaarheid wel een belangrijke belangafweging bij regulering van de samenstelling van de woonruimtevoorraad (Uitspraak 201502455/1/A3). Een doelmatige, rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de woningvoorraad staat hiermee onder druk en overheidsingrijpen is daarmee vereist.

Regionale schaarste:

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

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

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

Lokale schaarste:

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

Regionaal maatwerk

In de regio Haaglanden doet zich schaarste voor, waardoor er verdringing van woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan de gemeente door woningzoekenden van buitenaf

plaatsvindt. Schaarste situaties en de effecten daarvan en ook de uitbreidingsmogelijkheden in de gehele woningmarktregio, waartoe een gemeente behoort, zijn relevant. Op regionaal niveau vindt verdringing van regionale woningzoekenden met grote huishoudens plaats. De uitbreidingsmogelijkheden om deze verdringing op korte termijn op regionaal niveau te verlichten zijn zeer beperkt. Dit noodzaakt de inzet van regionaal maatwerk voor woningzoekenden met economische en maatschappelijke binding. Aan de omschrijving van deze economische en maatschappelijke binding is door de regio nadere invulling gegeven.

Lokaal maatwerk

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

Gezien de grote schaarste binnen de regio Haaglanden wordt met de Huisvestingsverordening 2023 in de rangorde wat betreft lokaal en regionaal maatwerk aangepast, zodat de maatregels die zich in het bijzonder richten op terugdringen van schaarste (bijvoorbeeld door het bevorderen van doorstroming) voorgaan op maatregels die in mindere mate dat effect hebben. De volgorde wordt binnen de regio bepaald aan de hand van de dan bestaande lokaal maatwerkregels.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1:1, - Doorstromer

Wanneer een woningzoekende een woning accepteert in de regio Haaglanden, wordt de woningzoekende uitgeschreven uit het register van woningzoekenden. Als de huurder wil doorstromen van een huurwoning in de regio Haaglanden naar een andere, beter passende woning krijgt deze doorstromer woonduur mee. Woonduur is in de verordening eveneens gedefinieerd. Er kan maximaal vijf jaar woonduur worden opgeteld bij de inschrijfduur. Door de combinatie van inschrijfduur en woonduur heeft de doorstromer een grotere kans op een andere woning.

Een belangrijke reden voor deze regeling is het optimaal benutten van het woningaanbod binnen de regio Haaglanden. Een doorstromer kan vanuit diens woning doorstromen naar een woning welke beter past bij de samenstelling van diens huishouden. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld huishoudens die niet langer een woonruimte voor een meerpersoonshuishouden nodig hebben doorstromen naar een woonruimte passend voor een eenpersoonshuishouden, of andersom. Bij een door deze doorstroomregeling ontstane doorstroomketen zal uiteindelijk een woonruimte beschikbaar komen voor een starter. Flexwoningen zijn voor de status van doorstromer uitgesloten omdat zij gezien de tijdelijke aard van de bewoning wel aanspraak kunnen maken op het behoud van inschrijfduur.

Met de grote druk op de regio Haaglanden is het niet wenselijk om een woningzoekende van buiten de regio als doorstromer toe te laten toe treden tot de regio Haaglanden. Ook woningzoekenden die over een koopwoning beschikken en willen toetreden tot de sociale woningvoorraad worden niet als doorstromer aangemerkt.

Artikel 2:1, eerste lid

In het eerste lid, overeenkomstig de Huisvestingswet 2014 is de reikwijdte van hoofdstuk 2 beperkt tot woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens (liberalisatiegrens voor een sociale huurwoning).

Er is bewust gekozen voor alle type woonruimten die tot deze categorie behoren, omdat de schaarste zo omvangrijk is. Dit laat onverlet dat er woningen zijn die minder goed verhuren via de algemeen gangbare werkwijze, maar door andere wijze van aanbieden wel verhuurd worden.

Artikel 2:1, tweede lid

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

Artikel 2:3

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

Artikel 2:3, lid 4 en 5

In gevallen dat er gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden genoemd in het vierde en vijfde lid van dit artikel moet er onder verwijzing naar deze artikelen een huisvestingsvergunning worden verleend.

Artikel 2:6, eerste lid

Volgens de nieuwe Huisvestingswet 2014 is het uitgangspunt ‘keuzevrijheid voor de woningzoekende vergroten’ en mag er alleen gestuurd worden via een verordening als er sprake is van schaarste en onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste. Sturing op woonruimteverdeling blijft noodzakelijk en wenselijk in verband met schaarste in de open woningmarkt in de regio Haaglanden. Hier is invulling aan gegeven, met de op grond van artikel 9 van de Huisvestingswet 2014 genoemde criteria, met betrekking tot de verhouding tussen oppervlakte en gezinssamenstelling.

In het eerste lid is bepaald dat de grootte van het huishouden in redelijke verhouding moet staan tot de grootte van de woonruimte. De omvang en samenstelling van het huishouden moet passend zijn bij de grootte van de woonruimte. Om overbewoning tegen te gaan zal op het moment van verlenen van de huisvestingsvergunning worden gekeken naar het bepaalde in artikel 7.18 van Bouwbesluit 2012. Echter, het voorschrift van dit artikel uit het Bouwbesluit 2012 zal (conform de integrale nota van toelichting van Bouwbesluit 2012) verder niet dienen als normstelling in het kader van de verdeling van woonruimte. Lokale omstandigheden kunnen voor een gemeenteraad aanleiding vormen tot het opnemen van een afwijkende normstelling in een lokale bouwverordening.

Wanneer in strijd met het Bouwbesluit 2012 wordt gehandeld kunnen burgemeester en wethouders handhavend optreden. Dit maakt het ook mogelijk voor verhuurders om met instemming van burgemeester en wethouders in bijzondere situaties af te wijken van de normstelling en afspraken te maken over bijvoorbeeld het (al dan niet tijdelijk) huisvesten van grote gezinnen.

Artikel 2:6, tweede lid

Indien de aard van de woonruimte betrekking heeft op de bijzondere kenmerken van toegankelijkheid van de woning, in het bijzonder de toegankelijkheid van personen met een lichamelijke beperking, kan worden

afgeweken van normen uit het eerste lid. Om woonruimten met bijzondere kenmerken van toegankelijkheid met voorrang aan te bieden aan mensen voor wie, op grond van een indicatie voor zorg vanuit de Wet Langdurige Zorg (Centraal Indicatieorgaan Zorg) of voor specifieke ondersteuning vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning de woonruimte bijzonder passend worden de normen uit het eerste artikel ondergeschikt geacht aan de passendheidsnorm van het tweede lid. Voor zover de aangepaste woonsituatie een bijdrage levert aan deze ondersteuning. Het sterrensysteem is hierbij aan de 'woningkant' de gestelde norm, zie voor toelichting hierop Bijlage I.

Artikel 2:6, derde lid

De passendheid met betrekking tot de toegankelijkheid uit het tweede lid wordt uitsluitend bepaald op grond van de in het derde lid benoemde criteria.

Artikel 2:7, eerste lid

In dit artikel zijn de criteria beschreven die op grond van artikel 9 van de Huisvestingswet 2014 aan de huisvestingsvergunning zijn verbonden. Wanneer hier niet aan is voldaan wordt een huisvestingsvergunning geweigerd. De genoemde weigeringsgronden laten onverlet de toepassing van artikel 15 van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 2:7, eerste lid, onder a

De wettelijke grondslag van dit onderdeel is artikel 15, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 2:7, eerste lid, onder b

In de regio is het niet toegestaan dat een woningzoekende een woonruimte, die aan een vergunning onderhevig is, huurt als de woningzoekende reeds eigenaar of huurder van een andere zelfstandige woonruimte is.

Artikel 2:7, eerste lid, onder c

Het is bijvoorbeeld niet toegestaan om een woonruimte die aan een vergunning onderhevig is aan derden te verhuren.

Artikel 2:7, eerste lid, onder d

Een woonruimte gelegen in een actiegebied is bestemd voor ingrijpende verbouwing of sloop en daardoor niet bestemd voor permanente bewoning. Een vergunning op grond van de Huisvestingswet 2014 is daarbij niet van toepassing. Een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid van de Leegstandwet kan in die gevallen wel verplicht zijn.

Artikel 2:7, eerste lid, onder e

Gelet op schaarste van woonruimten met een grote mate van toegankelijkheid kan een huisvestingsvergunning worden geweigerd, wanneer deze woonruimte op grond van artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 vanwege bijzondere kenmerken bijzonder geschikt is voor een woningzoekende met een lichamelijke beperking. Bijvoorbeeld een rolstoel toe- en doorgankelijke woonruimte.

Artikel 2:7, eerste lid, onder f

In artikel 2:6 staan algemene criteria voor het verlenen van een huisvestingsvergunning.

Artikel 2:8

In dit artikel is invulling gegeven aan de mogelijkheid geboden in artikel 18, eerste lid, onder b, van de Huisvestingswet 2014 en laat onverlet de toepassing van overige intrekkingsgronden uit artikel 18 van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 2:9

Op grond van artikel 18, eerste lid, onder a, van de Huisvestingswet 2014 is het mogelijk om een huisvestingsvergunning in te trekken wanneer deze niet binnen de gestelde termijn in gebruik is genomen. Hieraan is invulling gegeven door de huisvestingsvergunning van rechtswege te laten vervallen.

Artikel 3:2, eerste lid, onder a en b

Met dit artikel maakt de gemeenteraad gebruik van de bevoegdheid om criteria op te stellen voor het verlenen van een huisvestingsvergunning, zoals dat is opgenomen in artikel 9 van de Huisvestingswet 2014. Deze criteria zijn een aanvulling op de criteria die genoemd zijn in artikel 2:3 en 2:5.

Dit artikel heeft tot doel om te voorkomen dat de verplichting van toegelaten instellingen om woningen passend toe te wijzen zoals opgenomen in artikel 48, eerste lid van de Woningwet niet goed aansluit bij de artikelen in de voorliggende Huisvestingsverordening.

Woningcorporaties kunnen zelf binnen het kader van passend toewijzen op grond van de Woningwet een afwijkende huur-inkomenstabel opstellen. Voor deze tabel geldt een aantal voorwaarden, zoals beperking afhankelijkheid huurtoeslag, regionaal uniforme aanpak, transparantie en afstemming met de gemeente. De SVH maakt gebruik van deze mogelijkheid en hanteert eigen tabellen die de SVH publiceert uit het oogpunt van transparantie en duidelijkheid.

Artikel 3:3, eerste lid

Om woonruimte binnen de regio eerlijk te verdelen worden woonruimten op een uniform medium te huur aangeboden. Hierbij geldt een algemeen volgordecriterium. Voor dit uniform medium geldt een rangorde, die bepaalt welke woningzoekende als eerste in aanmerking komt voor de huisvestingsvergunning. Bij deze rangordebepaling speelt de inschrijfduur een grote rol.

Artikel 3:3, tweede lid

Je kunt je pas inschrijven als woningzoekende in de regio, wanneer je in aanmerking komt voor een woonruimte van een woningcorporatie. In de regio kunnen ook minderjarige tienermoeders zich inschrijven om inschrijfduur op te bouwen en in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning, wanneer zij op grond van artikel 235 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek beschikken over meerderjarigverklaring.

Artikel 3:3, vijfde lid

Op grond van dit lid onder a. vervalt een inschrijving als een woningzoekende een zelfstandige huurwoning heeft aanvaard via Woonnet-Haaglanden. De verhuisdatum wordt vastgesteld aan de hand van de inschrijving op het nieuwe woonadres in de BRP. Voor het beëindigen van de inschrijving (en het opnieuw opbouwen van inschrijfduur) is de verhuisdatum leidend, dat wil zeggen de inschrijving in de BRP op het nieuwe woonadres. Bij de jaarlijkse herinschrijving is de wijziging van het adres bekend.

Bij een verhuizing naar een zelfstandige woonruimte anders dan via Woonnet-Haaglanden vervalt niet de inschrijving, maar begint de inschrijfduur weer op nul. De datum van inschrijving op het nieuwe woonadres in de BRP is leidend.

Artikel 3:3, zesde lid, onder a

Woningzoekenden die andere woonruimte accepteren op basis van een tijdelijke huurovereenkomst aangegaan conform artikel 48, eerste lid, van de woningwet behouden hun inschrijving, wanneer zij zelf het initiatief nemen en daarbij aantonen dat er sprake is van een tijdelijke huur. Deze uitzondering geldt ook voor flexwoningen gezien de tijdelijke aard van de bewoning.

Artikel 3:3, zesde lid, onder b

Woningzoekenden die een woonruimte accepteren op basis van een huurovereenkomst van bepaalde tijd op grond van artikel 228 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek met een huurovereenkomst voor bepaalde tijd behouden hun inschrijving, wanneer zij zelf het initiatief nemen en daarbij aantonen dat er sprake is van een tijdelijke huur.

Artikel 3:3, zesde lid 6, onder c

Woningzoekenden die niet over zelfstandige woonruimte beschikken moeten voor het behoud van hun inschrijving zelf het initiatief nemen en daarbij aantonen dat er sprake is van inwoning of huur van een onzelfstandige woonruimte.

Artikel 3:3, zevende lid

Bij de aanwijzing van een actiegebied zullen woonruimten vrij van bewoning moeten worden gemaakt. Een herstructureringskandidaat zal binnen een jaar moeten verhuizen naar een andere woonruimte, waarmee alle opgebouwde inschrijfduur komt te vervallen. Wanneer een herstructureringskandidaat binnen twee jaar na deze eerste verhuizing wil doorstromen naar een andere woonruimte, bijvoorbeeld omdat de nieuwe woning en/of buurt niet blijkt te passen, kan de opgebouwde inschrijfduur eenmalig worden hersteld. De mogelijkheid tot herstellen bestaat uitsluitend tot twee jaar na deze eerste verhuizing. De herstelde inschrijfduur van deze herstelde inschrijving zal altijd twee jaar na de eerste verhuizing uit het actiegebied vervallen. Een herstelde inschrijfduur is altijd tijdelijk. Twee jaar na verhuizing uit een actiegebied gelden de reguliere regels voor woningzoekenden.

Artikel 3:4, eerste lid

Woningcorporaties dienen het vrijkomende aanbod, zoals omschreven in artikel 3:1, op een voor alle woningzoekenden geschikte wijze te publiceren. Het vrijkomende aanbod wordt op het uniforme medium aangeboden. Dit betekent dat het op een website zoals www.woonnet-haaglanden.nl wordt gepubliceerd. Van belang is dat de wijze waarop het aanbod wordt gepubliceerd is afgestemd op de categorieën woningzoekenden waarvoor het aanbod is bedoeld.

Artikel 3:4, tweede lid

In bijlage I staat een overzicht van de bijzondere mate van toegankelijkheid van woonruimten. Het is voor woningzoekenden van belang om duidelijkheid te hebben over de toegankelijkheid van een woonruimte. Ook kan in het zoekprofiel van een urgentieverklaring worden verwezen naar de mate van toegankelijkheid zoals omschreven in bijlage I.

Artikel 3:4, derde lid

Op grond van deze verordening kunnen woningen worden geclaimd voor een directe aanbieding en deze worden dan niet gepubliceerd. Het moet voor woningzoekenden inzichtelijk zijn hoe woonruimten binnen de regio worden verdeeld.

Artikel 3:5

In dit artikel wordt de algemene rangorde voor de toewijzing van het aangeboden woningaanbod bepaald, als meerdere woningzoekenden reageren op het aanbod van voor verhuur beschikbaar gekomen woonruimten. In dit artikel is rekening gehouden met de verschillende vormen van voorrang, die op grond van de Huisvestingswet 2014 mogelijk zijn gemaakt en in deze verordening invulling hebben gekregen. Deze algemene rangordebepaling is van toepassing op alle woonruimten die op het uniforme medium worden aangeboden, met uitzondering van gebouwen waarvoor een alternatieve rangordebepaling is voorgeschreven op grond van artikel 3:10, vijfde lid, van deze verordening en woonruimten die worden verloot en bij een vorm van afwijkend aanbieden op grond van artikel 3:12

Artikel 3:6, eerste lid

Bij het toewijzen via het uniforme medium wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën woningzoekenden. Hierbij kan een woningzoekende worden gezien als een starter, doorstromer of woningzoekende met een urgentieverklaring.

Een starter is een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd niet over een zelfstandige huurwoning in de regio Haaglanden beschikt. Bij starters geldt de inschrijfduur als volgordebepaling.

Bij een verhuizing naar een zelfstandige woonruimte anders dan via Woonnet-Haaglanden vervalt niet de inschrijving (zie ook artikel 3:3), maar begint de inschrijfduur weer op nul. De datum van inschrijving op het nieuwe woonadres in de BRP is leidend.

Artikel 3:6, tweede lid

Voor een doorstromer geldt dat inschrijfduur samen met (een maximum van 5 jaar) woonduur als volgordecriterium wordt gebruikt. Met de combinatie van inschrijfduur en woonduur zal een doorstromer eerder in aanmerking komen voor een andere woonruimte die op het uniforme medium wordt aangeboden. Dit is een bewuste keuze, omdat deze woningzoekende binnen dezelfde woningmarkt een woonruimte achterlaat voor een andere woningzoekende.

Artikel 3:6, derde lid

In het geval een woningzoekende gebruik maakt van een urgentieverklaring, om in aanmerking te komen voor een aangeboden woonruimte, is de datum waarop de termijn van de voorrangsverklaring eindigt bepalend voor de volgorde.

Artikel 3:7

Het uitgangspunt bij de bestrijding van knelpunten in de woonruimteverdeling blijft: ‘Generiek oplossen waar mogelijk en lokaal oplossen indien noodzakelijk’. Voor de toepassing van dit artikel geldt het in artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 geldende maximale percentage. In juli 2023 is dit percentage 50%.

Artikel 3:8

Naast de mogelijkheid in artikel 3:7 om regionaal met voorrang woonruimten toe te wijzen, kunnen burgemeester en wethouders besluiten om het in artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 genoemde aandeel toe te wijzen aan lokale woningzoekenden.

Artikel 3:9

Ten aanzien van kwetsbare en zorgbehoevende woningzoekenden heeft de gemeente een zorgplicht, waardoor woonruimten met bijzondere kenmerken aan woningzoekenden met bijzondere omstandigheden noodzakelijk worden toegewezen. Onder bijzondere kenmerken kan worden verstaan: de locatie ten opzichte van specifieke voorzieningen.

Artikel 3:10, eerste lid

Als verhuurder hebben woningcorporaties, op grond van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Woningwet, een verantwoordelijkheid en zorgplicht ten aanzien van de woonruimte die zij verhuren. In zwaarwegende gevallen heeft de woningcorporatie de mogelijkheid en verantwoordelijkheid om daarbij hun huurder een alternatieve woonruimte uit eigen beheer aan te bieden.

Deze mogelijkheid bestaat als:

- de zwaarwegende situatie niet te voorzien of te voorkomen was op het moment dat de huurder bij de woningcorporatie is gaan huren; en

- bij het zwaarwegende geval geen andere oplossing mogelijk is; en

- het de huisvesting van huishoudens betreft wier specifieke situatie, wegens bijzondere omstandigheden, vraagt om een directe oplossing op maat.

De huisvestingen op grond van dit artikel worden geregistreerd en per kwartaal gerapporteerd aan de regiogemeenten. Daarbij wordt in ieder geval medegedeeld hoeveel gevallen het per woningcorporatie betrof.

Artikel 3:10, tweede lid

Zowel door burgemeester en wethouders, als door een woningcorporatie, kan op grond van dit lid in zwaarwegende gevallen, met hoge urgentie, een voordracht voor verhuur worden gedaan. Mits in goed overleg en uiterst terughoudend toegepast. Toewijzingen conform dit artikel worden toegerekend aan Lokaal Maatwerk op grond van artikel 14 van de Huisvestingswet 2014. Gebruik van deze situaties dienen nauwgezet bijgehouden te worden, zodat zicht blijft bestaan op het maximum 25% lokaal maatwerk.

Toepassing van dit artikel kan slechts in hoge uitzondering en zeer specifieke noodsituaties.

De toepassing van dit artikel betekent dat:

- woningzoekenden de mogelijkheid om op te huur aangeboden woonruimte te reageren blijven behouden; en

- uitsluitend aan de hand van objectieve en rechtmatige criteria de volgorde is bepaald; en

- de toewijzing transparant is; en

- er vooraf is afgestemd met de gemeente.

Artikel 3:10, vierde lid

Wanneer blijkt dat voor bepaalde complexen of woningtypen tijdelijk een andere manier van toewijzing noodzakelijk wordt geacht, kan op basis van dit lid worden afgeweken van de rangorde voorgeschreven in artikel 3:5. Hierbij kan worden gedacht aan moeilijk verhuurbare woonruimten. Dit artikel is niet bedoeld zichtbaar schaarse woningen via loting aan te bieden.

Artikel 3:10, vijfde lid

Om te voorkomen dat een urgentieverklaring wordt gebruikt om wooncarrière te maken, waardoor andere woningzoekenden niet in staat zijn om via de in deze verordening omschreven algemene wijze van aanbieding door te stromen naar een voor hen meer passende woonruimte, is het toegestaan woonruimten aan te wijzen waar een andere rangorde geldt. Woonruimten kunnen niet zonder toestemming van burgermeester en wethouders worden aangewezen. Aanwijzing van deze woonruimten zullen uitsluitend worden gedaan in het kader van waarborgen dat er voldoende woonruimte beschikbaar is voor woningzoekenden zonder voorrang, om passend te wonen. Dit artikel wordt enkel toegepast als er voldoende woonruimte beschikbaar is om woningzoekenden met een urgentieverklaring te huisvesten.

Toepassing van dit artikel wordt geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan de regiogemeenten. Daarbij wordt in ieder geval medegedeeld hoeveel gevallen het per regiogemeente betrof.

Artikel 3:10, zesde lid

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

Artikel 3:10, zevende lid

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

Artikel 3:11

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

Directe aanbieding is op grond van dit artikel toegestaan voor de huisvesting van woningzoekenden bij wie het niet doelmatig is om hen via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken. Dit betreft in

ieder geval woningzoekenden die als gevolg van bijzondere, persoonlijke omstandigheden met een specifieke maatwerkoplossing aan woonruimte gematcht moeten worden. Bijvoorbeeld mensen met een bijzondere zorgvraag en daarmee samenhangende specifieke woonbehoeften.

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

Artikel 3:11, eerste lid, onder a

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

Artikel 3:12

Woonruimten onder de huurprijsgrens in de regio Haaglanden zijn schaars. Conform artikel 17 van de Huisvestingswet 2014 kan de vruchteloos aangeboden woonruimte worden aangeboden, zonder dat de algemene rangordebepaling van toepassing is. Leegstand is, gezien de druk op de woningmarkt, niet wenselijk. Daarnaast kunnen woningen, waarvan vijftig woningzoekenden het aanbod hebben geweigerd, ook worden verloot via andere rangordecriteria worden aangeboden. Ook kan in overleg tussen woningcorporaties, gemeente en huurdersorganisaties de prestatieafspraken worden vastgelegd dat bij een wooncomplex of deel van een wooncomplex wordt afgeweken van het aanbodmodel op basis van woon-inschrijfduur. Bij aanbieding via het aanbodmodel anders dan op basis van rangordecriteria woon-inschrijfduur loting worden kansen geboden aan woningzoekenden die via de reguliere rangorde niet snel in aanmerking komen voor toegang tot de woningmarkt. Maximaal 10% van de vrijgekomen sociale corporatiewoningen van de woningcorporatie mag via andere rangordecriteria dan woon-inschrijfduur worden verhuurd.

Artikel 3:13

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

Artikel 3:14

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

Voorbeelden van klachten:

- Verkeerd toepassen volgordecriteria

- Onterechte toepassing bemiddeling

- Foutieve inschrijving

Artikel 4:1, tweede en derde lid

Omdat huisvesting van urgente woningzoekenden niet alleen het probleem is van een gemeente of woningaanbieder zal door burgemeester en wethouders een onafhankelijke toetsingscommissie worden ingesteld. Deze toetsingscommissie wordt met toepassing van deze bepaling belast met het adviseren over de toepassing van hoofdstuk 4 van deze verordening. Er mag geen twijfel bestaan over de onafhankelijkheid van de toetsingscommissie. Burgemeester en wethouders besteden de nodige aandacht aan de onafhankelijkheid en samenstelling van de toetsingscommissie.

Artikel 4:2, eerste lid

Hoewel de regio Haaglanden met meerdere regiogemeenten een woningmarkt deelt, heeft iedere gemeente zijn eigen verordening. Dit betekent dat de bepalingen die invloed hebben op de hele regio zodanig op elkaar zijn afgestemd dat de toepassing hiervan geen onwenselijke ongelijkheid creëert.

De grondslag waarop een aanvraag wordt ingediend speelt een grote rol. In eerste instantie geldt dat een aanvraag dient te worden gedaan bij de gemeente waar een aanvrager volgens diens inschrijving in de basisregistratie zijn woonadres heeft. Voor urgentiecategorieën die, op grond van artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014, een aanvraag indienen wordt hier noodzakelijk van afgeweken.

Artikel 4:2, vijfde lid

Dit artikel laat onverlet de toepassing van afdeling 4.1.1. van de Algemene wet bestuursrecht, in het bijzonder artikel 4:2, tweede lid Awb.

Artikel 4:2, vijfde lid, onder e

Een urgentieverklaring is uitsluitend bestemd voor de urgentiecategorie woningzoekenden die in staat is om zelfstandig, zonder bijzondere zorgbehoeften of toezichtstelling, een woonruimte in gebruik te nemen. Wanneer een aanvraag wordt gedaan door een persoon die zijn verblijf heeft in een instantie voor noodopvang, zal de aanvraag tevens beschikken over een advies waarin de instelling verklaart dat de aanvrager in staat is om zelfstandig te wonen.

Artikel 4:3, eerste lid

Voor de urgentiecategorieën benoemd in deze verordening geldt dat op grond van een individuele beoordeling de noodzaak van een voorrangspositie voor aangewezen woonruimten wordt bepaald. De voorrangspositie die een urgentieverklaring biedt is uitsluitend van toepassing op aangewezen categorieën woonruimten die minimaal noodzakelijk zijn om de noodsituatie van de aanvrager op te lossen. Een urgentieverklaring is bedoeld als uiterste redmiddel bij een acuut woonprobleem en absoluut niet bedoeld voor het maken van een wooncarrière of het verwezenlijken van woonwensen. Op welke categorieën woonruimten de urgentieverklaring toeziet is vastgelegd in een zoekprofiel.

Artikel 4:3, tweede lid

De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel met daarin omschreven het qua ligging, grootte, en aard meest eenvoudige woningtype dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is voor het oplossen van het individuele huisvestingsprobleem. Woonwensen spelen bij urgentieverklaringen geen rol.

Wat de meest eenvoudige woningtypen zijn kan per regiogemeente verschillen: wat "meest eenvoudig" is, hangt immers af van de samenstelling van de woningvoorraad. Op gemeentelijk niveau kan daarom beleid

opgesteld worden aan de hand waarvan bij de behandeling van concrete aanvragen het in het zoekprofiel op te nemen woningtype bepaald kan worden.

Dit geldt voor alle urgentieverklaringen, met uitzondering van de herstructureringskandidaten. Verder wordt opgemerkt dat binnen de regio de houders van een verleende urgentieverklaring zelf op het uniforme medium moeten zoeken en reageren op woonruimten die passend zijn voor urgentiekandidaten. Voor enkele daartoe aangewezen woonruimten zullen, wegens volkshuisvestelijk belang, de urgentieverklaring geen voorrangspositie bieden.

Artikel 4:4, eerste lid

Gelet op het spoedeisend karakter van de noodsituatie en de druk op deze woningmarkt wordt van de aanvrager verwacht optimaal gebruik te maken van het beschikbare woningaanbod in de regio. Een woningzoekende met urgentieverklaring zal daarom worden geacht in de hele regio op beschikbaar gekomen woonruimten te reageren.

Artikel 4:4 tweede lid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de toekenning van een urgentieverklaring van de in het eerste lid genoemde reikwijdte af te wijken en het zoekgebied te beperken. Deze beperking kan uitsluitend worden toegepast, als dit vooraf in beleidsregels is benoemd.

Artikel 4:5

Als de aanvraag volledig is ingediend en te beoordelen is, wordt getoetst of er zich één of meerdere algemene weigeringsgronden voordoen. De weigeringsgronden genoemd in het eerste lid zijn, voor zover ze toepasselijk zijn op de desbetreffende urgentiecategorie, verplichtend voor burgemeester en wethouders: als er zich één of meerdere van deze weigeringsgronden voordoet, moet de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden.

Artikel 4:5, onder a

Wanneer het huishouden van de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2:3 genoemde eisen, is de aanvrager geen belanghebbende voor een huisvestingsvergunning. Indien de aanvrager niet in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning kan een urgentieverklaring niet worden toegewezen.

Artikel 4:5, onder b

Binnen het woonruimteverdeelsysteem wordt gestreefd naar een beperking van voorrangsposities, maar is een mogelijkheid geïmplementeerd om woningzoekenden “waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is” zoals in artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 te ondersteunen. In de regionaal afgestemde beleidsregels staat aangegeven welke situaties hier niet onder vallen.

Artikel 4:5, onder c

In deze gevallen is nog geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem, de aanvrager kan het probleem redelijkerwijs zelf voorkomen. Bijvoorbeeld door in verband met een voorzienbare beperking tijdig te verhuizen naar meer geschikte woonruimte. Of door een beroep te doen op huurbescherming, wanneer de huurder hier recht op heeft.

Artikel 4:5, onder d

Wanneer het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kon worden opgelost, door gebruik te maken van een voorliggende voorziening, is een huisvestingsprobleem door nalatigheid ontstaan. Dit is verwijtbaar. Van een voorliggende voorziening is sprake wanneer een voorziening, gelet op haar aard en doel passend wordt geacht voor het toereikend en passend oplossen van het huisvestingsprobleem van de belanghebbende. Aan deze afwijzingsgrond kan eventueel in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden.

Artikel 4:5, onder e

Een urgentieverklaring is bedoeld als een uiterste, laatste, redmiddel. Indien er door de belanghebbende gebruik kan worden gemaakt van een voorliggende voorziening, waarmee het huisvestingsprobleem gelet op haar aard en doel toereikend en passend kan worden opgelost, is er geen sprake van een situatie omschreven in artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingsverordening 2014.

Artikel 4:5, onder f

Van deze weigeringsgrond is bijvoorbeeld sprake als aanvrager zijn vorige woning heeft moeten verlaten in verband met door hem ondernomen wietteelt of als aanvrager met zijn gezin is gaan inwonen, terwijl het redelijkerwijs voorzienbaar was dat dit tot problemen zou leiden.

Artikel 4:5, onder g

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

Artikel 4:5, onder h

Het is belangrijk om terughoudend om te gaan met de toewijzing van een urgentieklaring, omdat hiermee de kans op het vinden van een passende woning voor reguliere woningzoekenden afneemt. Wanneer de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat eerder aan aanvrager of een lid van diens huishouden verleende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 4:8 of 4:9 van deze verordening. Bij intrekking wegens de toepasselijkheid van deze intrekkingsgronden, bijvoorbeeld als er onvolledige of onjuiste gegevens zijn verstrekt of als aangeboden woonruimte is geweigerd, kan gesteld worden dat aanvrager het ontstane, of voortdurende, huisvestingsprobleem in belangrijke mate aan zichzelf te wijten heeft.

Artikel 4:5, onder i

Een urgentieverklaring mag er niet toe leiden dat een woonprobleem ontstaat. Als een aanvrager niet in de kosten van diens bestaan of de kosten van bewoning van een zelfstandige woonruimte kan voorzien, is het, via een urgentieverklaring verkrijgen van zelfstandige woonruimte, geen duurzame oplossing van het huisvestingsprobleem.

Artikel 4:5, onder j

Indien het inkomen van de aanvrager het huishoudinkomen overstijgt zoals vermeldt Artikel 16 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt de aanvrager verondersteld in beginsel zelf voor huisvesting te kunnen zorgen.

Artikel 4:5, onder k

Een urgentieverklaring is uitsluitend bedoeld voor woningzoekenden die niet in staat zijn om naar verwachting binnen drie maanden, met toepassing van hoofdstuk 3, over een zelfstandige woonruimte te beschikken. Bij deze afwijzingsgrond zal worden gekeken hoe woonruimten binnen de regio, in de maanden voorafgaand aan de aanvraag van een urgentieverklaring, aan andere woningzoekenden zijn toegewezen. Wanneer andere woningzoekenden met een kortere inschrijfduur in staat zijn geweest om een woonruimte toegewezen te krijgen, wordt dat gezien als een indicatie dat een aanvrager in staat zal zijn om zonder urgentieverklaring het woonprobleem op te lossen.

Artikel 4:5, onder l

Een urgentieverklaring kan niet worden gebruikt om wooncarrière te maken, het is daarom niet wenselijk dat een aanvrager door een urgentieverklaring instroomt op de woningmarkt. Indien een aanvrager in een onderkomen woont dat formeel geen zelfstandige woonruimte is kan worden verondersteld dat aanvrager het woonprobleem kan oplossen door voor een andere onzelfstandige woonruimte te zorgen. Deze afwijzingsgrond zal, conform artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014, niet worden toegepast op een aanvraag die is gedaan op grond van artikel 4:6, onder a, van deze verordening.

Artikel 4:5, onder m

Omdat een urgentieverklaring enkel kan dienen als passend laatste redmiddel voor een acuut huisvestingsprobleem, is inzicht nodig in de kansen van de aanvrager om zelf zonder urgentieverklaring in een passende woonruimte te kunnen voorzien.

De positie van een woningzoekende wordt bepaald bij het reageren op de voor verhuur beschikbare geadverteerde woonruimte op het uniforme medium. Daarnaast is het van groot belang dat een woningzoekende zelf actief alle mogelijkheden benut om het huisvestingsprobleem passend op te lossen. Wanneer een woningzoekende een aanvraag voor een urgentieverklaring indient, zonder eerst zelf aantoonbaar naar passende woonruimte te hebben gezocht is dit een indicatie dat de woningzoekende zelf dit middel niet als een uiterste, laatste redmiddel beschouwt. Voor een aanvraag op grond van artikel 4:6, eerste lid onder a, van deze verordening geldt een afwijkende termijn van twee maanden. Als een aanvrager in deze drie maanden uitsluitend reageert op woonruimten die in de regio bijzonder schaars zijn, zoals eengezinswoningen, kan worden gesteld dat de aanvrager het woonprobleem zelf niet urgent acht.

Artikel 4:5, onder n

Elke urgentieverklaring betekent voor andere woningzoekenden in de regio dat zij voorrang moeten verlenen. Om deze reden zal een voorrangspositie pas worden toegekend aan woningzoekenden die reeds twee jaar zijn toegetreden tot deze woningmarkt. Deze weigeringsgrond is uiteraard niet van toepassing op aanvragen die conform artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 zijn gedaan.

Artikel 4:6, eerste lid, onder a

In de Huisvestingswet 2014 zijn twee urgentiecategorieën benoemd. Dit betekent dat aanvrager die in één van de blijf-van-mijn-lijfhuizen buiten de gemeente of regio verblijft kan worden ingedeeld in een

urgentiecategorie binnen de regio. Aan de voorwaarden voor indeling in deze urgentiecategorie is in lokaal beleid verder inhoud gegeven.

Artikel 4:6, eerste lid, onder b

Mantelzorg is een urgentiecategorie waar zowel mantelzorgverleners als mantelzorgontvangers voor kunnen worden ingedeeld. Voor indeling in deze urgentiecategorie is in lokaal beleid verder inhoud gegeven.

Artikel 4:7, eerste lid

Hoewel sociale of medische omstandigheden aanleiding kunnen zijn om voor een voorrangspositie in aanmerking te komen kan een urgentieverklaring niet worden gebruikt voor het anderszins maken van een stap in de wooncarrière. Een urgentieverklaring kan niet worden gebruikt om toegang te krijgen tot de regio. Met uitzondering van de wettelijke urgentiecategorieën uit artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014, zijn de urgentiecategorieën in deze bepaling daarom beperkt tot woningzoekenden die reeds zijn toegetreden tot de regio Haaglanden.

Voor indeling tot deze urgentiecategorieën dient de situatie, op het moment van de beoordeling van de aanvraag voor een voorrangspositie, actueel te zijn. Van anticipatie op een toekomstige situatie kan bijvoorbeeld alleen sprake zijn als vaststaat dat de medische omstandigheid van de aanvrager zich dusdanig zal ontwikkelen dat deze op korte termijn zeker zal leiden tot een recht op een urgentieverklaring. Aan de voorwaarden voor indeling in deze urgentiecategorieën is in lokaal beleid verder inhoud gegeven.

Artikel 4:7, tweede lid

Voor zover het vervallen van een woonkostentoeslag niet wordt gecompenseerd door een (hogere) huurtoeslag dienen gemeenten de aanvrager in staat te stellen te verhuizen naar een woonruimte die qua woonlasten beter past bij het inkomen. In verband daarmee worden woningzoekenden met een woonkostentoeslag, die qua bedrag hoger is dan het maximaal toegestane bedrag van de huurtoeslag, in aanmerking gebracht voor een voorrangspositie. Indien van de voorrangspositie geen gebruik wordt gemaakt kan de woonkostentoeslag worden ingetrokken.

Artikel 4:7, derde lid

Ten aanzien van de herstructureringskandidaten is sprake van een bijzondere verantwoordelijkheid door de betreffende gemeenten en verhuurder(s). Het belang van een goede voortgang van het proces is dusdanig, dat verwacht mag worden zij zich zullen inspannen om de herhuisvesting tijdig te laten plaatsvinden. Een herstructureringskandidaat kan uitsluitend in deze urgentiecategorie worden ingedeeld, als er niet al eerder voor de in het actiegebied gelegen woonruimte een urgentieverklaring is afgegeven.

Wanneer het aantal te huisvesten herstructureringskandidaten een onevenredige belasting voor één van de regiogemeente vormt kan de regio bepalen dat dit leidt tot afspraken over het maximale aantal voor die regiogemeente te huisvesten herstructureringskandidaten met een voorrangspositie, tot deze onevenredige belasting is opgeheven. Per woonruimte kan uitsluitend aan één herstructureringskandidaat en diens huishouden een urgentieverklaring worden verleend. Aan de voorwaarden voor indeling in deze urgentiecategorie kan in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden.

Artikel 4:8, eerste lid

De voorrangspositie door een urgentieverklaring geldt in principe voor een termijn van drie maanden, omdat de aard van het huisvestingsprobleem dusdanig dringend is dat op korte termijn een passende woonruimte noodzakelijk is.

Artikel 4:8, tweede lid

Voor herstructureringskandidaten geldt een afwijkende termijn van maximaal twaalf maanden, wanneer de aard van dit huisvestingsprobleem dit toelaat.

Artikel 4:8, derde lid

Wanneer een woningzoekende met een voorrangspositie binnen de periode dat een urgentieverklaring geldig is een woningaanbieding weigert vervalt de urgentieverklaring niet.

Artikel 4:8, vierde lid

Op het moment dat de urgentieverklaring van rechtswege vervalt en een aanvraag voor een éénmalig woningaanbod op grond van urgentie wordt ingediend, zullen alle weigeringen bij de beoordeling van deze aanvraag worden betrokken. Woonruimten die zijn geweigerd en passend worden geacht, volgens het bij de urgentieverklaring verleende zoekprofiel, zullen ertoe leiden dat er geen éénmalig woningaanbod wordt gedaan. Niet alleen weigeringen kunnen leiden tot een afwijzing, ook het niet optimaal benutten van de voorrangspositie met een urgentieverklaring zal leiden tot een afwijzing van deze aanvraag.

Een voorrangspositie is niet optimaal benut wanneer de woningzoekende niet heeft gereageerd op aangeboden woonruimte(n) die, volgens het bij de urgentieverklaring verleende zoekprofiel passend wordt geacht, en wanneer deze woonruimte(n) aan de woningzoekende met voorrangspositie zou zijn aangeboden als deze wel op het aanbod gereageerd had.

Om aanvragen van een urgentieverklaring op uniforme wijze te beoordelen en onrechtmatigheden, als gevolg van verschillen van interpretatie van de huisvestingsverordening, te voorkomen zijn door burgemeester en wethouders regionaal afgestemde beleidsregels van toepassing.

Artikel 4:8, vijfde lid

In afwijking van de algemene voorrangspositie die aan een urgentieverklaring wordt toegekend is het mogelijk om in sommige situaties een woonruimte toe te wijzen door een éénmalig directe aanbieding. Deze mogelijkheid kan worden benut voor huisvesting van woningzoekenden voor wie het niet doelmatig is om hen via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken. Dit betreft in ieder geval woningzoekenden die als gevolg van bijzondere, persoonlijke omstandigheden met een specifieke maatwerkoplossing aan woonruimte gematcht moeten worden. Bijvoorbeeld mensen met een bijzondere zorgvraag en daarmee samenhangende specifieke woonbehoeften. Woningcorporaties dragen, conform het bepaalde in deze verordening, zorg voor de regionale bemiddelingslijst van de hiertoe behorende kandidaten.

Bij het direct aanbieden zal een woning met specifieke kenmerken worden geclaimd voor de woningzoekende met de daartoe specifieke behoefte, die is ingedeeld in een urgentiecategorie. Deze afwijkende wijze van aanbieden houdt in dat de corporatie een woonruimte rechtstreeks aan een woningzoekende te huur aanbiedt. Bij een weigering van de woonruimte die passend wordt geacht, volgens het bij de urgentieverklaring verleende zoekprofiel, zal geen nieuw aanbod worden gedaan en zal

de urgentieverklaring vervallen. Een huisvestingsprobleem op grond van Artikel 12, eerste lid van de Huisvestingswet 2014 dient van dien aard te zijn dat een passende oplossing niet kan worden geweigerd.

Artikel 5:1

De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid om voor woningen bij onttrekking, samenvoeging omzetting of woningvorming een vergunningplicht in te stellen. Onder het verbod om woonruimte 'aan de bestemming te onttrekken' (zie artikel 21 van de Huisvestingswet 2014) zonder de daartoe vereiste vergunning valt zowel slopen als elk gebruik voor een ander doel dan (zelfstandige) bewoning. Omdat de vergunningplicht alleen geldt indien de onttrekking tot gevolg heeft dat die woonruimte niet langer geschikt is voor de bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is, kan niet elke geringe onttrekking van een gedeelte van een woonruimte gebonden worden aan een vergunning.

In de praktijk zal per geval moeten worden vastgesteld of al dan niet sprake is van onttrekken in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014. Voorwaarde hierbij is dat de woonfunctie niet wordt aangetast, d.w.z. dat de eigen opgang en wezenlijke voorzieningen van de woning gehandhaafd moeten worden. Door te spreken over permanente bewoning is, ingeval van het niet houden van het hoofdverblijf in de onderhavige woonruimte, een onttrekkingsvergunning vereist. Hiermee is het mogelijk om het gebruik van woonruimte als tweede woning te reguleren.

Eveneens is een vergunning verplicht indien de woonruimte feitelijk anders gebruikt wordt dan voor zelfstandige bewoning (bijvoorbeeld onzelfstandige bewoning), ook al is de woning bouwkundig nog geschikt voor zelfstandige bewoning. Op die manier kan onder andere ook kamer- of beddenverhuur in woningen die in beginsel geschikt zijn voor zelfstandige bewoning worden gereguleerd.

In Rijswijk verdwijnen door verkamering en splitsing betaalbare en geschikte woonruimten voor de doelgroep. Dit is ongewenst omdat hierdoor de schaarste in de volkshuisvesting nog meer toe gaan nemen, en nog minder woonruimten beschikbaar zullen komen voor woningzoekenden.

Uit het onderzoek van ABF naar de Schaarste op de woningmarkt in Rijswijk (2022) komt de schaarse in het goedkope en middeldure segment duidelijk naar voren, en de onevenwichtige en onrechtvaardigde effecten waar dit toe leidt. Hierdoor ziet de gemeente de noodzaak om de vergunningplicht in te stellen voor het omzetten en splitsen van woonruimten met een WOZ-waarde tot 1,4 x de NHG-kostengrens.

1. Zichtbaar woningtekort: Spanning tussen vraag en aanbod

In de regio Haaglanden is het huidige woningtekort (2022), naar schatting 31.000 woningen, wat 5,9% is van de bestaande woningvoorraad. Op nationaal niveau is dit tekort 3,9%. In de regio rondom Rijswijk is het woningtekort naar verhouding dus beduidend groter dan gemiddeld. Dit woningtekort blijft naar verwachting de komende jaren nog relatief hoog op het huidige niveau.

De stad Rijswijk is aan het groeien wat ook zichtbaar is in de bevolkingsgroei. De verwachting is dat het aantal inwoners van de stad tot en met 2039 zal stijgen van 57.000 inwoners nu naar 68.000 in 2030. (*bron: Rijswijk in cijfers).*Het aantal huishoudens zal stijgen van 27.830 naar 32.520. Dit verhoogt ook de druk in de volkshuisvesting.

Uit het WoON onderzoek (2021) naar de woonwensen van verhuisgeneigden blijkt dat regionaal gezien de vraag veel groter is dan het aanbod aan beschikbare koopwoningen. Het vraagoverschot is zowel in absolute als in relatieve zin het grootst bij het betaalbare koopsegment tot €325.000,- gevolgd door het middeldure segment tussen €325.000,- en €500.000,-. Het is voor kopers die op zoek zijn naar een woning in het goedkope en middeldure segment dus niet mogelijk om een geschikte woning te vinden die past bij de woonvraag.

2. Effecten van schaarste in de koopsector

De prijzen van huizen in de koopsector in Rijswijk zijn in de laatste jaren fors gestegen. In de jaren 2013 t/m 3015 had ongeveer 50% van de verkochte huizen een prijs van maximaal €150.000, en viel zo'n 30% in de prijsklasse tussen €150.000 en €250.000,-. In 2021 bleek nog maar 4% van de verkochte huizen in de laagste prijsklasse te vallen.
In de eerste drie kwartalen van 2022 is dit percentage nog verder naar beneden gedaald, naar 15%.

Van de verkochte eengezinswoningen had maar circa 5% een koopprijs van maximaal €350.000,-. De gemiddelde verkoopprijs van een eengezinswoning bleek in 2021, €450.000 of meer te kosten, waarbij de transactieprijzen van tussen en hoekwoningen nog hoger liggen. Deze stijging is zichtbaar in de goedkope koopsegmenten maar reikt door tot aan de koopgrens van €500.000,-

Er is dus duidelijk een schaarste aan goedkope en middeldure eengezins koopwoningen te zien, en wat weer leidt tot de stijging van de koopppprijzen.

Het grootste deel van het aanbod koopwoningen in Rijswijk is hierdoor niet of nauwelijks meer toegankelijk voor huishoudens met een inkomen rond 1 a 1,5 keer modaal. Gezien de ontwikkelingen in de maximale leencapaciteit van huishoudens leidt de schaarste tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten in deze segmenten. Daarnaast past het aanbod ook niet meer bij de woonwensen die verhuisgeneigden hebben.

Vanuit de inkomensgroep tussen 1.5 en 2 keer modaal is de vraag maar woningen met een koopsom tot €325.000 het grootst, en ruim 60% van de woningzoekenden zoekt een woning onder dit bedrag.

De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Rijswijk is toegenomen van gemiddeld €287.000 in 2019 tot €387.000 in 2022. De prijsstijgingen op de koopwoningmarkt hebben ook geleid tot hogere markwaarden van huurwoningen en bij private verhuurders tot een sterke stijging van de huurprijzen.

De vraag naar betaalbare koopwoningen binnen de gemeente in groot en door de sterk gestegen woningprijzen en het sterk gedaalde aanbod leidt dit ertoe dat veel inkomensgroepen niet of nauwelijks meer een (betaalbare) koopwoning kunnen vinden. De schaarse aan koopwoningen leidt dus duidelijk tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Het is voor een starter en midden inkomen niet mogelijk om een start te maken op koopmarkt, waardoor zij aangewezen zijn op een duurdere huurwoning. Maar door een sterke stijging van huurprijzen en hierdoor een verminderd aanbod, is de slaagkans hier ook lager geworden. Deze effecten zorgen ervoor dat er geen doorstroming meer kan plaatsvinden op de woningmarkt.

3. Effecten van de schaarste in de sociale huursector

Binnen de sociale huurvoorraad in Rijswijk heeft de toegenomen schaarste als effect dat de benodigde gemiddelde inschrijfduur hoog is. Dit uit zich in een lange wachttijd voor een woning en dat de slaagkans

van woningzoekenden laag is. De gemiddelde wachttijd voor een huurwoning in Rijswijk is 77 maanden, en de slaagkans voor woningzoekenden op een woning was 10% in 2021.

Het verdwijnen van reguliere woningen in de voorraad door verkamering of woningsplitsing vergroot de druk op het sociale huursegment verder, en kan de slaagkansen en wachttijden nog groter maken. Hierdoor wordt de slaagkans en de mogelijkheden voor starters nog kleiner.

4. Effecten van de schaarste in de particuliere huursector

De gemiddelde gevraagde huurprijs van een particuliere huurwoning in Rijswijk ligt vrij hoog, met een bedrag van gemiddeld €1352,- per maand, voor een gemiddelde woonoppervlakte van 94m^2. Van de verhuurde woningen blijkt dat 26% valt in de categorie tussen €1000,- en €1250,- en 57% valt in de categorie vanaf €1250-.

In de private huursector in Rijswijk worden overwegend hoge huurprijzen gevraagd. De schaarste in dit segment draagt sterk bij aan dit effect. Het verdwijnen van reguliere woningen door woningsplitsing of verkamering kan de druk op het private huursegment verder vergroten en is daarmee onwenselijk

Door de gestegen huurprijzen zijn deze woningen niet meer geschikt voor huurders met een modaal inkomen.

Artikel 5:3

Indien de woning langer dan 1 jaar in het bezit is van de huidige eigenaar dan moet voor het bepalen van de onder sub 3 bedoelde koopprijs een taxatie worden overgelegd van een beëdigd taxateur. Is de huidige eigenaar korter dan een jaar eigenaar, dan kan volstaan worden met het overleggen van een kopie van de koopakte.

Artikel 5.4

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

Artikel 5:6

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

Artikel 5:7A:

Zie voor uitgebreide toelichting, de toelichting bij artikel 5:1.

Met dit artikel wordt een aanvullende weigeringsgrond ingesteld voor aanvragen van een vergunning voor woningen met een WOZ-waarde tot €250.000,-

Uit het onderzoek van ABF naar de schaarste op de woningmarkt in Rijswijk (2022) is gebleken dat de woningvoorraad met een WOZ-waarde tot €250.000 op dit moment heel schaar is. Maar 4% van de verkochte woningen in 2021 bleek in de laagste koopprijs categorie te vallen.

Het aanbod van goedkope koopwoningen (ook appartementen) tot €250.000 is zeer gering.

Bekeken ook vanuit de maximale leencapaciteit van huishoudens maakt bovenstaande duidelijk dat de schaarste aan koopwoningen leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten in dat segment.

Woningen in het lage koopsegment moeten beschikbaar blijven voor de starter in Rijswijk, die met deze woning een start kan maken in de volkshuisvesting. Dit kan een verhuisketen op gang brengen en zorgen voor meer doorstroming. Omdat de schaarse aan goedkope woonruimten leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste wordt de aanvullende weigeringsgrond ingesteld om deze effecten te gaan bestrijden.

Artikel 5:8

Permanente bewoning van daartoe aangewezen woonruimte houdt in dat de huurder of eigenaar er permanent hoofdverblijf houdt, hetgeen blijkt uit een inschrijving in het bevolkingsregister. Indien niet aan dit vereiste wordt voldaan, is een onttrekkingsvergunning noodzakelijk.

Wanneer blijkt dat de huurder of eigenaar de woonruimte niet permanent of bijvoorbeeld minder dan 180 dagen in een aaneengesloten periode van 360 dagen bewoont, vervalt het recht op inschrijving in het bevolkingsregister. In deze situatie is een onttrekkingsvergunning vereist, tenzij kan worden aangetoond dat er wel sprake is van permanente bewoning. Wanneer die niet afdoende kan worden aangetoond, kunnen burgemeester en wethouders, behalve het opleggen van een boete, de woonruimte doen verzegelen. Deze verzegeling wordt opgeheven als de woonruimte wordt verkocht of verhuurd aan iemand die de woonruimte wel als permanent hoofdverblijf gaat gebruiken, de eigenaar/gebruiker er alsnog permanent gaat wonen, of indien er alsnog een vergunning wordt verleend.

Artikel 5:10

Het vergunningenregime inzake splitsing in appartementen is facultatief en heeft alleen betrekking op bestaande woningbouw. In bijlage II kunnen burgemeester en wethouders aangeven voor welke categorieën woonruimte het regime van toepassing is.

Artikel 5:11

Bij wijziging in samenstelling van de voorraad is het belangrijk onderscheid te maken tussen splitsingsvergunningen en splitsingsakte. Bij splitsingsvergunning (rechtspersonenrecht) gaat het om de toestemming die nodig is om een woning te kunnen opdelen.

Bij de splitsingsakte (vastgoedrecht) is sprake van een "notariële akte met een nauwkeurige omschrijving van te splitsen erfpacht of appartementsrecht, zoals het appartementsgebouw, de omschrijving van de afzonderlijke appartementen en de onderdelen van het Modelreglement waarvan wordt afgeweken. Bij de splitsingsakte hoort de splitsingstekening, met daarop exact de grenzen tussen de verschillende appartementen onderling en die van de gemeenschappelijke ruimten." Voor splitsing van enkel een

appartementsrecht is derhalve geen splitsingsvergunning nodig. Indien dit vergezeld gaat van splitsing van een woning, is dit wel noodzakelijk.

Artikel 5:13

Dit artikel bevat bepalingen die betrekking hebben op de verschillende afwijzingsgronden, namelijk de samenstelling van de woonruimtevoorraad en bepalingen uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud.

De toepassing van het eerste en het tweede lid vergt een zorgvuldige afweging van belangen. Teneinde deze afweging te kunnen maken dient de aanvrager voldoende informatie te verstrekken bij het indienen van de aanvraag.

Artikel 6:1

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

Artikel 6:2

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

Artikel 7:1

Verslaglegging door woningcorporaties en evaluatie met woonconsumentenorganisaties, waaronder de SHH, is jaarlijks voorzien om te anticiperen op verplichtingen voortvloeiend uit de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Artikel 7:2, tweede lid

Vanwege artikel 5:46, tweede lid, van de Awb moet de hoogte van de bestuurlijke boete worden afgestemd op de mate van verwijtbaarheid, de ernst van de gedraging en de persoonlijke omstandigheden van de betrokkene.

Bijlage I

Woningen naar mate van toegankelijkheid

A. Gelijkvloerse woning (*)
1. Gelijkvloerse woning op de begane grond of bereikbaar via een lift.
2. Bereikbaar zonder treden.
3. Drempels zijn terug te brengen tot maximaal 2 cm.

B. Rollatorwoning (**)
1. Drempels maximaal 2 cm.
2. Breedte van toegangspaden, gangen etc. naar de woning is minimaal 1.20 m. met een maximale helling van 1:12 (geldt tot 25 cm hoogteverschil).
3. Toegangsdeuren van het gebouw en liftdeuren openen automatisch.
4. Vrije doorgang van de complexdeur, tussendeuren en de voordeur is minimaal 85 cm.
5. De doorgang van deuren in de woning is minimaal 0,75 m.
6. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 1,35 m. en heeft een leuning.

C. Rolstoelwoning (***)
1. Bedieningselementen bevinden zich tussen 0,90 en 1,20 m. boven de vloer en 0,50 m. horizontaal uit een inwendige hoek.
2. Alle binnendeuren hebben een vrije doorgang van meer dan 0,85 m.
3. Alle gangen zijn breder dan 1,10 m.
4. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 2,05 m. en heeft een leuning.
5. Opstelruimte voor en achter de deur minimaal 0,90 bij 1.10 cm.
6. De vrije opstelruimte naast de voordeur is minimaal 0,35 cm.
7. Toegankelijke badkamer zonder douchebak, met toilet, douchevloer en wastafel. Minimale maat: 2,15 bij 2,15 m. of 1,70 bij 2,70 m.
8. De draaicirkel in de keuken is 1,50 m. en de afstand tussen de wand achter het aanrecht en de tegenoverliggende wand is minimaal 1,80 m.

D. Extra ruime rolstoelwoning (****)
1. De afmeting van de hoofdslaapkamer is minimaal 15 m² en de breedte is minimaal 3,0 m.
2. De afmeting van de woonkamer is minimaal 24 m², bij een minimale breedte van 3,0 m.

Bijlage II

Categorieën gebouwen als bedoeld in artikel 5.10

Gemeente Rijswijk: alle gebouwen, bevattende woonruimte onder de huurgrens, gelegen in de gebieden, begrensd door de straten/wegen:

gebied 1:
- Geestbrugkade;
- Cromvlietkade;
- Broekslootkade;
- Tulpstraat;
- Burgemeester Elsenlaan;
- Sir Winston Churchilllaan;
- Populierlaan;
- Huis te Hoornkade;
- Nassaukade.

gebied 2:
- Van Hardenbroeklaan;
- Pasgeldlaan;
- Jaagpad;
- Delftweg;
- Broekmolenweg;
- Pauwhof.

behoudens de huurappartementen van corporaties waarvoor splitsing wordt aangevraagd ten behoeve van verkoop volgens de lokale of regionale prestatieafspraken.

Bijlage III

Bestuurlijke boetes als bedoeld in artikel 7:3, vierde lid, van deze verordening.

Overtreding	**1e keer**	**Recidive**
Art. 8, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014:	€ 405	€ 405
Art. 8, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014:		
- niet-bedrijfsmatige exploitatie·	€ 5.000	€ 10.250
- bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.250	€ 20.250
Art. 21, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014:		
- niet-bedrijfsmatige exploitatie·	€ 5.000	€ 10.250
- bedrijfmatige exploitatie	€ 10.250	€ 20.250
Handelen in strijd met voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet 2014:		
- niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.250
- bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.250	€ 20.250

Toelichting

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

Onderscheid niet-bedrijfsmatige exploitatie en bedrijfsmatige exploitatie
Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezig houdt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.

2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.

3. Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan vier personen, kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. De exploitant dient bij een exploitatie van die omvang ook te zorgen voor een brandveilig gebruik en op de hoogte te zijn van de overige regelgeving.

4. Onttrekking van woonruimte is enkel bedrijfsmatig indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Onttrekking in het kader van het voeren van een bedrijf (opslag supermarkt, meelsilo voor een bakkerij, of een

logiesfunctie), maar ook het in gebruik hebben van woonruimte met een hennepkwekerij, is als een onttrekking vanuit commercieel oogpunt te beschouwen.

5. Samenvoeging van een woonruimte is niet bedrijfsmatig, tenzij de overtreder zich beroepsmatig bezig houdt met huisvesting en exploitatie van onroerend goed.

Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.