Concept Huisvestingsverordening en toelichting

Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2023

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling
Overheidsorganisatie: Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland

Officiële naam regeling: Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2023

Citeertitel Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2023

Vastgesteld door: Algemeen Bestuur Holland Rijnland

Onderwerp: Volkshuisvesting

Eigen onderwerp: geen

Opmerking: m.b.t. de regeling

Wettelijke grondslag:
- Huisvestingswet 2014
- Artikel 5 zesde lid onder c Gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland
- Artikel 24 Gemeenschappelijke Regeling Holland Rijnland
- De Woningwet
- Algemene Wet Bestuursrecht

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

Besluit

Vast te stellen de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2023.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. **Aanbodmedium:** een door of in opdracht van de verhuurders uitgegeven medium waarin vrijkomende woonruimte wordt aangeboden.

b. **Beleidscommissie woonruimteverdeling:** de commissie die het Dagelijks Bestuur adviseert over het beleid ten aanzien van de verdeling van woonruimte.

c. **Chalet:** een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats, dat niet in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en waarvoor toestemming is gegeven voor permanente bewoning.

d. **DAEB-norm:** inkomensgrens voor het huren van een woning tot de huurprijsgrens zoals bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015,

e. **Doorstromer:** een ingeschreven woningzoekende die bij verhuizing naar andere woonruimte binnen de regio een sociale huurwoning achterlaat als bedoeld in artikel 2.

f. **Driepartijenovereenkomst:** combinatie van aanhangsel bij een huurovereenkomst, die rechten en plichten van huurder, verhuurder en begeleidende instelling regelt en een woonbegeleidingsovereenkomst die de begeleidende instelling met de cliënt sluit.

g. **Huishouden:** een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren. Er is sprake van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding als een woningzoekende en al degenen die tot zijn huishouden behoren tenminste één jaar in de Basisregistratie personen van een gemeente op hetzelfde adres zijn ingeschreven.

h. **Huurprijsgrens:** maximale huurprijs waarboven men niet meer in aanmerking komt voor huurtoeslag zoals omschreven in artikel 13, lid 1 sub a van de Wet op de huurtoeslag.

i. **Huurdersorganisatie**: een rechtspersoonlijkheid bezittende organisatie die opkomt voor de belangen van huurders van woningen als bedoeld in artikel 2 dan wel een rechtspersoonlijkheid bezittende organisatie die opkomt voor de belangen van twee of meer huurdersorganisaties in de regio Holland Rijnland,

j. **Inkomen**: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in afdeling 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het huishouden van de woningzoekende, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor ‘belanghebbende’ wordt gelezen: ‘huurder’.

k. **Inschrijftijd:** de periode die is verstreken sinds een woningzoekende is ingeschreven in het register zoals bedoeld in artikel 5,

l. **Particuliere verhuurder:** verhuurder in de regio Holland Rijnland niet zijnde een wooncorporatie

m. **Mantelzorg**: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.

n. **Middeldure huurwoning:**

   i. woonruimte met een aanvangshuurprijs tussen enerzijds de huurprijsgrens en anderzijds de in de regio gehanteerde bovengrens voor middeldure huurwoningen (€1.000 per maand, prijspeil 2020); alsmede

   ii. woonruimte met een aanvangshuurprijs tussen de huurprijsgrens en de huurprijs die is vastgesteld op basis van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten en

het Woningwaarderingsstelsel als bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte en minder of gelijk is aan de in de regio gehanteerde bovengrens voor middeldure huurwoningen (187 punten).

o. **Passende woonruimte**: woonruimte die voldoet aan het zoekprofiel van een urgente.
p. **Regio Holland Rijnland**: het grondgebied van de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude.
q. **Regio**: Regio Holland Rijnland
r. **Regiogemeente:** één van de gemeenten in de Regio Holland Rijnland
s. **Regionaal gebondene:** een woningzoekende die volgens de Basisregistratie Personen langer dan twee jaar ingezetene is van een gemeente in de regio.
t. **Stadsvernieuwing:** het proces van sloop en vervangende nieuwbouw van woningen dan wel van ingrijpende renovatie van woningen
u. **Standplaats**: een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen of chalet waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten.
v. **Standplaatszoekende**: het huishouden dat is ingeschreven in het register als bedoeld in artikel 34A van deze verordening.
w. **Starter:** een woningzoekende die niet eerder een sociale huurwoning in de regio Holland Rijnland heeft bewoond.
x. **Sociale huurwoning**: een woning met een aanvangshuur (rekenhuur) beneden de huurprijsgrens, die verhuurd wordt overeenkomstig het bepaalde in deze verordening of die behoort tot een categorie welke is aangewezen door het Dagelijks Bestuur na advies van de Beleidscommissie Woonruimteverdeling.
y. **Student**: een persoon die als dagstudent is ingeschreven bij een instelling voor vervolgonderwijs.
z. **Uitvoeringsovereenkomst:** de uitvoeringsovereenkomst Woonruimteverdeling Corporaties Holland Rijnland 2019
aa. **Urgente:** degene aan wie een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 28 is toegekend.
bb. **Urgentiecommissie**: de commissie als bedoeld in artikel 23
cc. **Vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW)**: rechtspersoon die in de regio Holland Rijnland namens de woningcorporaties zorgdraagt voor de uitvoering van de woonruimteverdeling.
dd. **Verhuurder**: een wooncorporatie of een particuliere verhuurder zoals bedoeld in artikel 2
ee. **Voorliggende voorziening**: een voorziening waarvan de kosten of diensten kunnen worden vergoed op een andere manier dan via gemeenten.
ff. **Woningzoekende**: het huishouden dat is ingeschreven in het register als bedoeld in artikel 5.
gg. **Wooncorporatie**: toegelaten instelling die op grond van het bepaalde in artikel 18a van de Woningwet sociale huurwoningen exploiteert.
hh. **Woonduur:** de periode, uitgedrukt in maanden en jaren en te rekenen vanaf de dag van de sleuteloverdracht, die is verstreken sinds een huishouden in een woning woont.
ii. **Woonruimte:**
    i. besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor permanente bewoning door een huishouden, zonder dat zij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte; en
    ii. standplaats.
jj. **Woonruimteverdeelsysteem:** systeem van voorzieningen, regels en normen aan de hand waarvan wordt bepaald in welke volgorde woningzoekenden, die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt voor aangeboden woonruimte, voor de huur van die woonruimte in aanmerking komen.

kk. **Woonwagen**: voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in gedeelten kan worden verplaatst.
ll. **Zoekprofiel**: een in de urgentieverklaring opgenomen beschrijving van de aard en de locatie van de woonruimte waarvoor een urgente met voorrang in aanmerking komt.

Artikel 2 Toepassing van de verordening

1. Deze verordening geldt in de gemeenten gelegen in de regio Holland Rijnland.
2. Deze verordening is van toepassing op sociale huurwoningen en standplaatsen in de sociale huursector in de regio Holland Rijnland die in het bezit zijn van:
   a. wooncorporaties;
   b. particuliere verhuurders die bij het in werking treden van deze verordening deelnemen aan het systeem van woonruimteverdeling;
   c. particuliere verhuurders in het bezit van tien of meer sociale huurwoningen die gebouwd zijn of die gebouwd zijn na de inwerkingtreding van deze verordening en die als sociale huurwoning bestemd zijn in het bestemmingsplan van de betreffende gemeente of waarover afspraken zijn gemaakt in een anterieure overeenkomst;
   d. het bepaalde in het tweede lid onder a. is niet van toepassing op standplaatsen in de sociale huursector in de gemeente Alphen aan den Rijn.
3. Het Dagelijks Bestuur kan op voordracht van het college van burgemeester en wethouders van een gemeente in de regio besluiten dat deze verordening ook van toepassing is op middeldure huurwoningen in die gemeente.
4. Het Dagelijks Bestuur kan op voordracht van het college van burgemeester en wethouders van een gemeente in de regio besluiten dat verhuurders die in het bezit zijn van tien of meer middeldure huurwoningen in die betreffende gemeente deelnemen aan het systeem van woonruimteverdeling in de regio zoals bedoeld in deze verordening.
5. Deze verordening is niet van toepassing op woonruimten die uitsluitend bestemd zijn voor de huisvesting van studenten.

Artikel 3 Uitvoeringsovereenkomst

Met inachtneming van het bepaalde in deze verordening sluiten het Dagelijks Bestuur, de verhuurders en de vereniging Holland Rijnland Wonen één of meer overeenkomsten waarin zij de uitvoering van de verdeling van woonruimte regelen, zoals:
a. de registratie van woning- en standplaatszoekenden;
b. de wijze van aanvragen van een urgentieverklaring.

Artikel 4 Beleidscommissie

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

Hoofdstuk 2 Inschrijving woningzoekenden

Artikel 5 Register van woningzoekenden

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

Artikel 6 Inschrijving als woningzoekende

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

Artikel 7 Inschrijftijd

1. Een woningzoekende bouwt inschrijftijd op vanaf de datum van diens inschrijving in het register.
2. Een doorstromer bouwt inschrijftijd op vanaf de datum van diens inschrijving in het register. Zijn inschrijftijd wordt vermeerderd, tot een maximum van vijf jaar, met de woonduur in de achter te laten woning bij verhuizing naar andere woonruimte.
3. Een inschrijving als woningzoekende eindigt bij aanvaarding van woonruimte als bedoeld in artikel 2.
4. Een woningzoekende verliest zijn opgebouwde inschrijftijd op het moment dat zijn inschrijving in het register van woningzoekenden eindigt
5. In afwijking van het bepaalde in het vierde lid behoudt een doorstromer zoveel inschrijftijd als overeenkomt met 75% van zijn woonduur in de sociale huurwoning in de regio die hij achterlaat bij verhuizing naar andere woonruimte, zulks tot een maximum van vijf jaar.
6. Een doorstromer die zich binnen twaalf maanden na diens verhuizing naar andere woonruimte in de regio opnieuw als woningzoekende in de regio laat inschrijven krijgt 75% van de inschrijftijd die hij had opgebouwd voor diens verhuizing terug, met een maximum van vijf jaar.
7. Een inschrijving als woningzoekende eindigt niet indien:
   a. de woningzoekende een zelfstandige woonruimte heeft betrokken op basis van een tijdelijke huurovereenkomst voor de duur van twee tot maximaal vijf jaar, zoals bedoeld in Boek 7 artikel 274 lid 1 onder c juncto artikel 274c van het Burgerlijk wetboek, dan wel artikel 22 onder a van de Regeling toegelaten instellingen

volkshuisvesting 2015 dan wel Boek 7 artikel 271 eerste lid, tweede volzin van het Burgerlijk Wetboek in relatie tot de artikelen 11a en 11b van de Huisvestingswet 2014, op voorwaarde dat deze overeenkomst is gesloten na inwerkingtreding van deze verordening;

b. de woningzoekende woonruimte heeft verkregen met een stadsvernieuwingsurgentie.

Hoofdstuk 3 Huisvestingsvergunning

Artikel 8 Verbodsbepaling

Het is verboden een sociale huurwoning of standplaats zoals bedoeld in artikel 2 als woonruimte in gebruik te nemen of te geven zonder huisvestingsvergunning van het Dagelijks Bestuur.

Artikel 9 Aanvraag van een huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij het Dagelijks Bestuur op de door haar voorgeschreven wijze.
2. Het Dagelijks Bestuur kan deze bevoegdheden (eerste lid) mandateren aan de toegelaten instellingen of regiogemeenten.
3. Een aanvraag gaat vergezeld van:
   a. een geldig identiteitsbewijs van aanvrager en van al degenen die tot zijn huishouden behoren;
   b. een geldig verblijfsdocument zoals bedoeld in de Vreemdelingenwet 2000 van aanvrager en van al degenen die tot zijn huishouden behoren indien zij niet de Nederlandse nationaliteit hebben;
   c. schriftelijk bewijs van het inkomen van aanvrager en van al degenen die tot zijn huishouden behoren;
   d. een schriftelijke verklaring van de verhuurder waaruit blijkt dat deze bereid is woonruimte aan aanvrager en zijn huishouden te verhuren.
4. Indien aanvrager dan wel een of meer anderen die tot zijn huishouden behoren op het moment van de aanvraag een woning bewonen die zijn of hun eigendom is, dan dient bij de aanvraag een overeenkomst te worden overlegd waaruit blijkt dat de woning is verkocht en dat deze binnen zes maanden aan de koper in eigendom zal worden overgedragen.
5. Het Dagelijks Bestuur kan indien dit voor de beoordeling van de aanvraag noodzakelijk wordt geacht, aanvrager verzoeken in aanvulling op het bepaalde in lid drie of lid vier nadere documenten te overleggen.

Artikel 10 Huisvestingsvergunning

1. Het Dagelijks Bestuur besluit op de aanvraag binnen drie weken na ontvangst.
2. Een huisvestingsvergunning wordt verleend indien:
   a. aanvrager of een ander die tot zijn huishouden behoort de leeftijd van 18 jaar of ouder heeft en;
   b. aanvrager en al degenen die tot zijn huishouden behoren, hetzij de Nederlandse nationaliteit bezitten, hetzij rechtmatig in Nederland mogen verblijven op grond

van het bepaalde in artikel 8 onder a tot en met e en onder l. van de Vreemdelingenwet 2000 en;

c. aanvrager op basis van de bepaalde rangorde in hoofdstuk 4 van deze verordening in aanmerking komt voor het huren van de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is aangevraagd;
d. aanvrager de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is aangevraagd verkrijgt door middel van woningruil, waarvoor door de beide betrokken verhuurders toestemming is gegeven;
e. De woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is aangevraagd aan aanvrager is toegewezen op grond van het bepaalde in artikel 32 lid acht.

3. Indien de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is aangevraagd een middeldure huurwoning betreft zoals bedoeld in artikel 2, lid drie en vier, wordt door het Dagelijks Bestuur, onverminderd het bepaalde in lid twee, een huisvestingsvergunning verleend indien:
   a. aanvrager een alleenstaande betreft wiens jaarinkomen niet hoger is dan anderhalf keer de DAEB-norm;
   b. aanvrager en al degenen die tot zijn huishouden behoren en gezamenlijk jaarinkomen hebben dat niet hoger is dan anderhalf keer de DAEB-norm verhoogd met een bedrag van € 10.000,-.
4. In de huisvestingsvergunning wordt in ieder geval vermeld:
   a. de woonruimte waarvoor de vergunning is verleend;
   b. degene(n) aan wie de vergunning is verleend;
   c. de ingangsdatum van de vergunning;
   d. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt.

Artikel 11 Intrekken van de huisvestingsvergunning

Het Dagelijks Bestuur kan de huisvestingsvergunning intrekken indien:

a. de vergunninghouder de woonruimte niet binnen de in de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen of;
b. de vergunning is verleend op grond van de door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan hij wist of redelijkerwijs had moeten weten dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren.

Artikel 12 Vervallen van de huisvestingsvergunning

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

Hoofdstuk 4 Toewijzing van woonruimte

Artikel 13 Aanbieding van woonruimte

1. De vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW) biedt voor verhuur beschikbare woonruimte aan door middel van een openbaar digitaal aanbodsysteem waar iedere woningzoekende toegang toe heeft.
2. Bij de aanbieding wordt vermeld aan welke eisen een woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte.
3. Woonruimte die door alle belangstellende woningzoekenden is geweigerd kan voor een tweede maal worden aangeboden. Hierbij kunnen ruimere toewijzingscriteria worden gesteld.

4. HRW kan een maximum stellen aan het aantal reacties van een woningzoekende per publicatie.
5. Het Dagelijks Bestuur kan, gehoord de Beleidscommissie Woonruimteverdeling, regels stellen inzake maatregelen te nemen jegens woningzoekenden die het bepaalde bij of krachtens deze verordening niet, niet volledig of niet tijdig nakomen.
6. Een wooncorporatie doet jaarlijks schriftelijk verslag aan het Dagelijks Bestuur over de aanbieding en toewijzing van woonruimte. Het verslag bevat in ieder geval het aantal aanbiedingen en toewijzingen.

Artikel 14 Toewijzing van woonruimte

Woonruimte als bedoeld in artikel 2 die beschikbaar is gekomen voor bewoning wordt toegewezen aan een woningzoekende die daarvoor zijn belangstelling kenbaar heeft gemaakt en die ten opzichte van andere belangstellende woningzoekenden over de langste inschrijftijd beschikt. Bij gelijke inschrijftijd van twee of meer woningzoekenden vindt toewijzing plaats na loting.

Artikel 15 Voorrang urgenten

1. In afwijking van het bepaalde in het voorgaande artikel heeft een woningzoekende die beschikt over een urgentieverklaring of over een stadsvernieuwingsurgentie bij de toewijzing van een woning voorrang op alle andere woningzoekenden mits deze woning past binnen zijn zoekprofiel. Het recht op voorrang geldt niet ten aanzien van woonruimte die wordt toegewezen op grond van het bepaalde in artikel 20 of artikel 21.
2. De toewijzing van woonruimte in het geval van meerdere woningzoekenden met een urgentieverklaring wordt bepaald op basis van de oudste toekenningsdatum van de urgentieverklaring, daarna op basis van de meeste inschrijftijd en ten slotte op basis van loting.
3. De toewijzing van woonruimte in het geval van meerdere stadsvernieuwingsurgenten wordt bepaald op basis van de oudste toekenningsdatum, bij gelijke toekenningsdatum op basis van de woonduur en bij gelijke woonduur door middel van loting.
4. In geval een woningzoekende met een urgentieverklaring en een woningzoekende met een stadsvernieuwingsurgentie belangstelling hebben voor dezelfde woning vindt toewijzing plaats aan degene met de oudste urgentie, als ook dat gelijk is, op basis van de langste inschrijftijd en tenslotte op basis van loting.

Artikel 16 Voorrang doelgroepen

1. Het Dagelijks Bestuur kan groepen van woningzoekenden aanwijzen aan wie voorrang wordt verleend bij de toewijzing van door een verhuurder aangeduide woonruimte zoals:
   a. woonruimte met specifieke voorzieningen voor bewoning door mindervaliden of door andere zorg- of hulpbehoevenden;
   b. woonruimte voor specifieke leeftijdscategorieën;
   c. woonruimte voor starters;
   d. woonruimte die valt onder het contingent van de jaarlijks door het Dagelijks Bestuur vastgestelde lijst van betrokken instellingen of nader overeen te komen taakstellingen;

e. woonruimte voor een woningzoekende met een huishouden waartoe tenminste vijf minderjarige kinderen behoren en die aantoonbaar hun hoofdverblijf hebben bij die woningzoekende.

2. Het Dagelijks Bestuur verleent een huisvestingsvergunning voor woonruimten zoals genoemd in het voorgaande lid, uitsluitend aan:
   a. woningzoekenden die aantoonbaar noodzakelijk zijn aangewezen op woonruimte als bedoeld in het eerste lid onder a.;
   b. woningzoekenden die behoren tot de leeftijdsgroep die is aangewezen voor bewoning van woonruimte als bedoeld in het eerste lid onder b.;
   c. woningzoekenden die geen zelfstandige woonruimte achterlaten en die zijn aangewezen op woonruimte als bedoeld in het eerste lid onder c.;
   d. woningzoekenden die cliënt zijn van een van de betrokken instellingen, zoals bedoeld in eerste lid onder d.;
   e. woningzoekenden die door de samenstelling van hun huishouden zijn aangewezen op woonruimte als bedoeld in het eerste lid onder e..
3. Indien woonruimte als bedoeld in het eerste lid onder a. t/m c. en onder e. vrijkomt voor toewijzing aan een andere woningzoekende, dan wordt daarvan in het bijzonder melding gemaakt bij het aanbieden van de woonruimte in het aanbodmedium.

Artikel 17 Passendheidseisen

1. Ter uitvoering van het bepaalde in de artikelen 46 en 38 van de Woningwet kan een wooncorporatie ten behoeve van de toewijzing van woonruimte passendheidseisen stellen:
   a. aan het inkomen van een woningzoekende;
   b. aan de grootte en samenstelling van het huishouden van een woningzoekende in relatie tot de grootte van de woonruimte;
   c. aan het inkomen in relatie tot de grootte en samenstelling van het huishouden van de woningzoekende.
2. De wooncorporatie kan met toepassing van de passendheidseisen afwijken van de rangorde als bedoeld in artikel 14 bij de toewijzing van woonruimte.
3. Het bepaalde in dit artikel is van overeenkomstige toepassing op woningruil.

Artikel 18 Afwijking van de rangorde

1. Een verhuurder mag gemotiveerd afwijken van de rangorde als bedoeld in artikel 14 indien een woningzoekende in de afgelopen drie jaar:
   a. Op grond van een gerechtelijk bevel is ontruimd in verband met:
      i. veroorzaken van overlast in de laatst gehuurde woonruimte;
      ii. achterstand in de betaling van de huurpenningen;
      iii. een in de woning aanwezige hennepkwekerij;
   b. Van zijn huidige of vorige verhuurder geen verklaring van goede bewoning heeft gekregen;
   c. Zich bij de toewijzing van woonruimte schuldig heeft gemaakt aan frauduleus handelen of het geven van onjuiste of onvolledige informatie
   d. Dreigementen heeft geuit en/of geweld heeft gebruikt jegens personen belast met de uitvoering van deze verordening.
2. Een verhuurder mag ten aanzien van een specifieke woningzoekende van de rangorde als bedoeld in de artikel 14 afwijken ingeval van:
   a. loting in de zin van artikel 19 vierde lid;

b. toewijzing van woonruimte op grond van artikel 20.

Artikel 19 Bijzondere toewijzing door wooncorporaties

1. Een wooncorporatie kan in bijzondere gevallen woonruimte toewijzen aan een woningzoekende die als gevolg van een calamiteit of van andere zeer bijzondere omstandigheden dringend andere woonruimte nodig heeft.
2. Het maximum van het aantal woningen dat een wooncorporatie met toepassing van het bepaalde in het eerste lid mag toewijzen is gelijk aan 5 % van het gemiddeld aantal verhuringen van woonruimte van die wooncorporatie in de drie voorafgaande kalenderjaren, waarvan 2% wordt ingezet ten behoeve van doorstromers.
3. Een wooncorporatie kan per kalenderjaar maximaal 10% van de vrijgekomen woonruimte door middel van loting toewijzen. Het bepaalde in artikelen 15 tot met 17 (rangorde) is hierbij niet van toepassing.
4. Bij loting wordt door de wooncorporatie op elektronische wijze bepaald in welke volgorde de aan de loting deelnemende woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen.
5. De verhuurders doen hiervan jaarlijks voor schriftelijk verslag aan het Dagelijks Bestuur over de toepassing van het bepaalde in dit artikel.

Artikel 20 Lokale beleidsruimte

1. Het college van burgemeester en wethouders van een gemeente in de regio kunnen, gehoord de wooncorporaties die deelnemen in de “Uitvoeringsovereenkomst woonruimteverdeling corporaties” en de huurdersorganisaties die in die gemeente actief zijn, besluiten om regels te stellen voor de invulling van de lokale beleidsruimte ter oplossing van de in die gemeente ervaren knelpunten op het gebied van de volkshuisvesting.
2. In het besluit als bedoeld in het eerste lid kunnen zij, in afwijking van deze verordening, bepalen dat de in die gemeente vrijkomende woonruimten als bedoeld in artikel 2, wordt toegewezen aan woningzoekenden uit die gemeente die voldoen aan de in het besluit gestelde voorwaarden zoals ten aanzien van (lokale) binding, passendheid, en rangorde bij toewijzing.
3. Alvorens een besluit als bedoeld in het eerste en tweede lid te nemen stelt het college van burgemeester en wethouders beleid vast waarin hun visie op wonen en volkshuisvesting en door hen gemaakte prestatieafspraken zijn opgenomen en waarin zij aangeven hoe met gebruikmaking van het bepaalde in dit artikel de gemeentelijke en subregionale knelpunten op het gebied van de volkshuisvesting kunnen worden opgelost.
4. Het maximum van het aantal woningen dat de gemeente jaarlijks met toepassing van het bepaalde in dit artikel mag toewijzen is gelijk aan 25 % van het gemiddeld aantal toewijzingen van woonruimte als bedoeld in artikel 2 in die gemeente in de drie voorafgaande kalenderjaren. Bij overschrijding van het maximum wordt het quotum voor het volgend jaar met een even groot aantal woningen verminderd als het aantal van de overschrijding.
5. Het college van burgemeester en wethouders doet jaarlijks schriftelijk verslag aan het Dagelijks Bestuur over de toepassing van het bepaalde in dit artikel. Het verslag bevat in ieder geval het aantal aanbiedingen en toewijzingen op basis van dit artikel.

Artikel 21 Specifieke toewijzing nieuwbouw

1. Het college van burgemeester en wethouders van een gemeente in de regio kunnen, gehoord de wooncorporaties die deelnemen in de “Uitvoeringsovereenkomst woonruimteverdeling corporaties” en de huurdersorganisaties die in die gemeente actief zijn, besluiten om regels te stellen voor de eerste aanbieding van nieuwgebouwde woonruimte in die gemeente.
2. In het besluit als bedoeld in het eerste lid kan worden bepaald dat de toewijzing van nieuwgebouwde woonruimte bij de eerste aanbieding bij voorrang moet geschieden aan een woningzoekende die een woning als bedoeld in artikel 2 achterlaat die is gelegen in een, in dat besluit te bepalen gedeelte(n) van de regio Holland Rijnland, teneinde de aldaar op het gebied van de volkshuisvesting bestaande knelpunten op te lossen. In dat besluit kan tevens worden bepaald dat de woonruimte die wordt achtergelaten in het bezit is van dezelfde verhuurder als die van de nieuwgebouwde woonruimte of in het bezit is van een verhuurder die is gevestigd in de regio Holland Rijnland.
3. Het college van burgemeester en wethouders doet jaarlijks schriftelijk verslag aan het Dagelijks Bestuur over de toepassing van het bepaalde in dit artikel. Het verslag bevat in ieder geval het aantal aanbiedingen en toewijzingen op basis van dit artikel.

Artikel 22 Experimenten woonruimteverdeling

1. Een of meer wooncorporaties, al dan niet in samenwerking met een of meer gemeenten en/of andere verhuurders dan wooncorporaties in de regio kunnen het initiatief nemen om een experiment te organiseren waarbij de effecten onderzocht worden van een wijze van in gebruik geven van woonruimte die niet in deze verordening is geregeld, maar die wel in een op grond van de Huisvestingswet 2014 vast te stellen verordening zou kunnen worden geregeld.
2. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid moet ten dienste staan van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.
3. De betrokken wooncorporatie(s) en/of andere verhuurders maken een opzet voor hun experiment waarin zij onder meer opnemen:
   a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment;
   b. het toepassingsbereik van het experiment;
   c. de duur van het experiment;
   d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende het experiment;
   e. de wijze waarop het experiment wordt geëvalueerd.
2. Een experiment heeft een maximale duur van vijf jaar, waarbij per jaar ten hoogste tien procent van de, door de betrokken wooncorporaties, toe te wijzen woonruimte is betrokken.
3. Een experiment vangt pas aan na goedkeuring van het college(s) van burgemeester en wethouders van de gemeente(n) die betrokken is/zijn bij het experiment.

Hoofdstuk 5 Urgentie

Artikel 23 Urgentiecommissie

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

Artikel 24 Aanvraag van een urgentieverklaring

1. Een woningzoekende doet, door tussenkomst van een wooncorporatie die werkzaam is in de regio, bij de Urgentiecommissie een aanvraag voor een urgentieverklaring.
2. Het Dagelijks Bestuur kan een formulier vaststellen voor het doen van een aanvraag.
3. Een aanvraag bevat naast een schriftelijke motivering tevens de nodige bewijsstukken ter onderbouwing van de gronden van de aanvraag.
4. De Urgentiecommissie kan, indien zij dat voor een goede beoordeling van de aanvraag noodzakelijk acht, aan de aanvrager verzoeken om aanvullende informatie te verstrekken. Zij kan aanvrager daarvoor een termijn stellen. De termijn, genoemd in artikel 20, lid 7, wordt opgeschort zolang de verzochte stukken niet zijn ontvangen.
5. Alvorens te beslissen op een aanvraag, kan de Urgentiecommissie bij een door haar aan te wijzen deskundige om advies vragen. De termijn, genoemd in artikel 20, lid 7, wordt opgeschort zolang de verzochte stukken niet zijn ontvangen.
6. Voor het in behandeling nemen van de aanvraag dient aanvrager de verschuldigde leges te hebben voldaan.

Artikel 25 Verlenen van een urgentieverklaring

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

   i. op diens woonsituatie het bepaalde in het eerste lid onder a. van toepassing is en
   ii. hij niet in staat is om met andere bewoners voorzieningen te delen in niet-zelfstandige woonruimte;
c. op financiële gronden, waarbij sprake is van een plotse, niet-voorzienbare en aanmerkelijke teruggang in het inkomen waardoor een woonnoodsituatie is of dreigt te ontstaan;
d. indien sprake is van acuut dreigende dakloosheid met aantoonbaar de zorg voor een of meer minderjarige kinderen, waarbij als gevolg daarvan een woonnoodsituatie is of dreigt te ontstaan;
e. indien aanvrager verblijft in een voorziening voor de tijdelijke opvang van personen die hun woning hebben moeten verlaten vanwege relationele problemen en/of huiselijk geweld;
f. indien aanvrager mantelzorg als bedoeld in de Wet Maatschappelijke Ondersteuning 2015 verleent of ontvangt;
g. in andere gevallen dan genoemd onder a. tot en met f. waarbij toepassing wordt gegeven aan de hardheidsclausule als bedoeld in artikel 36.

2. In het besluit waarbij een urgentieverklaring wordt verleend kan de Urgentiecommissie bepalen dat deze uitsluitend van toepassing is op woonruimte gelegen in een of meer gemeenten in de regio dan wel een of meer gedeelten daarvan of dat deze slechts geldt voor door haar aangegeven woningtype(n), woninggrootte en woningen die de door haar bepaalde voorzieningen bevatten.
3. Aan de urgentieverklaring kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden. Een voorschrift kan onder meer inhouden dat de urgentie naast de huurovereenkomst met de verhuurder tevens een overeenkomst sluit voor woonbegeleiding met een instelling die daartoe is aangewezen door de gemeente waarin de woning is gelegen. In een dergelijk geval vindt directe bemiddeling plaats en is artikel 23 niet van toepassing (zelf zoeken).
4. De urgentieverklaring is zes maanden geldig, te rekenen vanaf de dag na die waarop de verleningsbeschikking aan de aanvrager is bekengemaakt.

Artikel 26 Weigering van een urgentieverklaring

Een aanvraag van een urgentieverklaring wordt afgewezen indien:
a. aanvrager niet voldoet aan het bepaalde in hoofdstuk 3;
b. aanvrager niet in een woonnoodsituatie verkeert;
c. aanvrager in een zodanige situatie verkeert dat geen van de gronden genoemd in artikel 25 van toepassing zijn;
d. aanvrager de woonnoodsituatie waarin hij verkeert zelf heeft veroorzaakt;
e. aanvrager de woonnoodsituatie waarin hij verkeert had kunnen voorkomen;
f. aanvrager op het moment van de aanvraag niet woonachtig is in woonruimte zoals bedoeld in artikel 1 onder hh tenzij het bepaalde onder artikel. 21, eerste lid onder b van toepassing is;
g. aanvrager geen regionaal gebondene is;
h. aanvrager zijn woonnoodsituatie redelijkerwijs binnen zes maanden zelf kan oplossen door onder meer gebruik te maken van:
   i. een voorliggende voorziening (denk aan een indicatie vanuit de Wet Langdurige Zorg waarbij huisvesting inbegrepen is);
   ii. de door hem opgebouwde inschrijftijd als woningzoekende;
   iii. kamerbewoning of bewoning van een andere niet zelfstandige woonruimte zoals bedoeld onder artikel 1 lid 1ii is een mogelijkheid;
   iv. zijn beschikbare inkomen en/of vermogen;

v. overige middelen (bijvoorbeeld Divorce Housing);

i. aanvrager in een woonnoodsituatie verkeert die door het verlenen van een urgentieverklaring niet kan worden opgelost;
j. aanvrager een inkomen heeft boven de grens zoals bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet;
k. aanvrager dreigementen heeft geuit of geweld heeft gebruikt jegens personen die belast zijn met de uitvoering van deze verordening;
l. de huurovereenkomst van de aanvrager is of dreigt te worden ontbonden in verband met overlast, hennepkwekerij, gevaar, schade of huurschuld.

Artikel 27 Urgentieverklaring

1. De Urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
   a. de personalia van de urgente;
   b. het aantal personen dat behoort tot het huishouden van de urgente;
   c. de ingangsdatum en de periode waarvoor de urgentieverklaring geldig is;
   d. de mededeling dat twee maanden voor het einde van de periode waarvoor de urgentieverklaring geldt, toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in het derde lid.
2. De urgentieverklaring geeft de urgente het recht op voorrang voor andere woningzoekenden bij de toewijzing van woonruimte. In geval twee of meer urgenten aanspraak maken op dezelfde woonruimte is het bepaalde in artikel 14 van toepassing.
3. De urgente is zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar woonruimte. De urgente kan daarbij aan een verhuurder verzoeken om ondersteuning of directe bemiddeling.
4. Indien urgente twee maanden voor het einde van de periode waarvoor de urgentieverklaring is verleend nog geen andere passende woonruimte heeft gevonden, dan zal één van de verhuurders aan hem één keer een passende woning aanbieden.
5. Indien urgente, gedurende de periode waarvoor de urgentieverklaring geldt, om redenen die niet tot zijn verantwoordelijkheid kunnen worden gerekend, geen passende woonruimte heeft gevonden, kan hij de Urgentiecommissie eenmalig verzoeken om de urgentieverklaring voor de duur van maximaal zes maanden te verlengen.

Artikel 28 Einde en intrekking van een urgentieverklaring

1. De geldigheid van de Urgentieverklaring eindigt op het moment dat:
   a. de periode, waarvoor de Urgentieverklaring geldt, is afgelopen en niet wordt verlengd;
   b. de urgente aan de Urgentiecommissie schriftelijk mededeling doet dat hij geen gebruik meer wenst te maken van de Urgentieverklaring;
   c. de inschrijving als woningzoekende van de urgente eindigt;
   d. de urgentieverklaring wordt ingetrokken.
2. De urgentieverklaring kan worden ingetrokken indien:
   a. de urgente niet of niet tijdig reageert op het bericht waarbij aan hem woonruimte is aangeboden dan wel wanneer hij niet aanwezig is bij bezichtiging van aangeboden woonruimte;
   b. de urgente de aan hem aangeboden passende woonruimte weigert;
   c. de urgentieverklaring is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren;

d. de urgente niet meer voldoet aan de vereisten om voor verlening van een huisvestingsvergunning als bedoeld in Hoofdstuk 3 in aanmerking te komen;
e. de urgente dreigementen heeft geuit en/of geweld heeft gebruikt jegens personen die zijn belast met de uitvoering van deze verordening.

Artikel 29 Urgentie voor vergunninghouders

1. Het Dagelijks Bestuur kan aan de eigenaar van een sociale huurwoning die behoort tot de in artikel 2 lid 2 aangewezen categorie een voordracht tot verhuring van woonruimte aan een door het college van Burgemeester en Wethouders aangegeven woningzoekende doen:
   a. indien deze woningzoekende valt onder de taakstelling die het Rijk de betreffende gemeente opgelegd heeft en;
   b. indien de betreffende gemeente voorziet in de maatschappelijke begeleiding van deze woningzoekende (artikel 13 lid 1 en 2 Inburgeringswet 2022) en;
   c. Indien deze woningzoekende een asielzoeker was die een verblijfsvergunning heeft ontvangen of een vergunninghouder is die op grond van de taakstelling tijdelijk in de regio is gehuisvest met gebruikmaking van een campuscontract en:
      i. zijn/haar studie afbreekt, of;
      ii. geen studie heeft kunnen starten, of;
      iii. een andere tijdelijke huisvesting op grond van de taakstelling binnen drie jaar weer moet verlaten; en,
2. Één van de verhuurders doet bij het ter beschikking komen van woonruimte, zonder toepassing van de artikelen 23 tot en met 27, éénmalig bij voorrang een passend woningaanbod aan deze woningzoekende.

Hoofdstuk 6 Stadsvernieuwingsurgentie

Artikel 30 Toekenning Stadsvernieuwingsurgentie

1. Op aanvraag van een verhuurder kan de Urgentiecommissie een stadvernieuwingsurgentie toekennen aan de bewoner van woonruimte die vanwege de aanstaande sloop van die woonruimte dan wel vanwege een ingrijpende verbetering van die woonruimte niet meer in die woonruimte kan blijven wonen.
2. De aanvraag tot het verlenen van een stadsvernieuwingsurgentie wordt ingediend tenminste 20 maanden voor de te verwachten datum van de aanvang van de sloop dan wel van de ingrijpende woningverbetering.
3. De Urgentiecommissie beslist binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag.
4. Urgentie op grond van het bepaalde in het eerste lid wordt alleen verleend ten aanzien van woonruimte met een huurprijs onder de huurprijsgrens.

Artikel 31 Stadsvernieuwingsurgentie

1. De stadsvernieuwingsurgentie is tenminste 18 maanden geldig te rekenen vanaf de datum van verlening.
2. De stadsvernieuwingsurgentie vermeldt in ieder geval:
   a. de personalia van de urgente;
   b. het aantal personen dat behoort tot het huishouden van de urgente;
   c. de ingangsdatum en de periode waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie geldig is;

   d. De mededeling dat twaalf maanden voor het einde van de periode waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie geldt, toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in het vijfde lid;
   e. het zoekprofiel, inhoudende een beschrijving van de gemeente en het woningtype waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie is verleend;
   f. de mededeling dat aan de stadsvernieuwingsurgente, wanneer hij zes maanden voor aanvang van de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen andere woonruimte heeft gevonden, door de wooncorporatie maximaal twee keer passende woonruimte wordt aangeboden.
3. De stadsvernieuwingsurgentie geeft de urgente het recht op voorrang voor andere woningzoekenden bij de toewijzing van woonruimte. In geval twee of meer stadsvernieuwingsurgenten aanspraak maken op dezelfde woonruimte is het bepaalde in artikel 14 van toepassing.
4. De urgente is zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar woonruimte. De urgente kan daarbij aan een verhuurder verzoeken om ondersteuning of directe bemiddeling.
5. Indien de stadsvernieuwingsurgente twaalf maanden voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen vervangende woonruimte heeft gevonden in de gemeente waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie van toepassing was, wordt de stadsvernieuwingsurgentieverklaring van toepassing verklaard voor de gehele regio.
6. Indien urgente twee maanden voor het einde van de periode waarvoor de urgentieverklaring is verleend nog geen andere passende woonruimte heeft gevonden, dan zal één van de verhuurders aan hem één keer een passende woning aanbieden.
7. De stadsvernieuwingsurgente die al ingeschreven stond als woningzoekende voordat de verhuurder het besluit tot sloop of ingrijpende woningverbetering nam, behoudt bij het aanvaarden van een woonruimte de in het register van woningzoekenden opgebouwde inschrijftijd. Dit onder voorwaarde dat de woning is aangeboden op basis van de toegekende stadsvernieuwingsurgentie.
8. Indien de wooncorporatie voor aanvang van een stadsvernieuwingsproject een terugkeerregeling heeft met de huurder dan kan de wooncorporatie woonruimte in de vervangende nieuwbouw direct aan die huurder toewijzen.

Artikel 32 Intrekking stadsvernieuwingsurgentie

Het Dagelijks Bestuur trekt de stadsvernieuwingsurgentie in indien:
a. deze is verleend op grond van door de stadsvernieuwingsurgente verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren;
b. de stadsvernieuwingsurgente op grond van deze verordening aangeboden woonruimte aanvaardt dan wel op andere wijze zelfstandige woonruimte heeft verkregen;
c. de stadsvernieuwingsurgente niet meer voldoet aan de vereiste om voor verlening van een huisvestingsvergunning als bedoeld in hoofdstuk 3 in aanmerking te komen;
d. de stadsvernieuwingsurgente dreigementen heeft geuit en/of geweld heeft gebruikt jegens personen die belast zijn met de uitvoering van deze verordening.

Hoofdstuk 7 Standplaatsen

Artikel 33A: Regionaal register woonwagenstandplaatszoekenden

1. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een regionaal register voor standplaatszoekenden.

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

Artikel 33B: Inschrijving woonwagenstandplaats

1. De aanvraag voor een standplaats wordt schriftelijk ingediend bij de beheerder van het register voor standplaatsen met behulp van een door het dagelijks bestuur vastgesteld inschrijvingsformulier.
2. Bij een aanvraag voor een standplaats legt de aanvrager de volgende gegevens over:
   a. een historisch uittreksel (adresoverzicht) uit de gemeentelijke basisadministratie;
   b. zo nodig andere bescheiden die door het dagelijks bestuur voor beoordeling van de aanvraag nodig geoordeeld worden; welke bescheiden dit zijn, wordt vermeld op het vastgestelde inschrijvingsformulier.
3. De beheerder van het register voor standplaatsen bepaalt of de standplaatszoekende voldoet aan de voorwaarden in artikel 33A, tweede en vijfde lid, en gaat over tot inschrijving in het register indien aan deze voorwaarden is voldaan.

Artikel 33C: Bewijs van inschrijving woonwagenstandplaats

1. De beheerder van het register voor standplaatsen verstrekt aan standplaatszoekenden die zijn ingeschreven een bewijs van inschrijving waarop de volgende gegevens worden vermeld:
   a. naam van de aanvrager;
   b. adresgegevens;
   c. inschrijvingsdatum;
   d. aantal toegekende punten bij inschrijving.
2. Als datum van inschrijving geldt de datum waarop aan de voorwaarden in artikel 33A, tweede en vijfde lid, is voldaan.
3. Als de aanvrager krachtens artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van inschrijving in het register de datum waarop de aanvraag is aangevuld.
4. Als datum van een ambtshalve inschrijving geldt de datum waarop de standplaatszoekende aan de voorwaarden in artikel 33A, tweede lid, onder a en b, en vijfde lid, voldoet en de beheerder van het register voor standplaatsen de standplaatszoekende heeft ingeschreven.

Artikel 33D: Geldigheidsduur van inschrijving in het register van woonwagenstandplaatszoekenden

1. De inschrijving in het register van standplaatszoekenden blijft behoudens het gestelde in artikel 31 één jaar geldig.
2. De inschrijving wordt alsdan beëindigd tenzij de standplaatszoekende binnen vier weken na aanschrijving aan de beheerder van het register voor standplaatsen kenbaar

heeft gemaakt dat deze de inschrijving in het register van standplaatszoekenden wil behouden.

Artikel 33E.1: Wijziging van inschrijving in het register

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

Artikel 33E.2: Doorhaling van inschrijving

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

Artikel 33F: Rangorde en toewijzing standplaats

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

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

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

Artikel 33G: Ruilen van standplaats

1. Ruilen van huisvesting tussen huurders waarbij beide huurders een standplaats huren heeft geen gevolgen voor de eventueel door die huurders opgebouwde punten van de wachtlijst. Wel worden aan deze ruil de volgende voorwaarden verbonden:
   a. huurders stellen de verhuurder(s) in kennis;
   b. de verhuurder(s) stelt de beheerder van de wachtlijst in kennis;
   c. de beheerder vraagt advies aan de adviescommissie (art.33F, lid 6);
   d. verhuurder(s) doet uitspraak over ruilverzoek en stelt tevens beheerder van de wachtlijst in kennis van de uitspraak.
2. Ruilen van huisvesting tussen huurders waarbij de ene partij verhuist van een standplaats naar een reguliere woning en vice versa geschiedt onder de volgende voorwaarden:
   a. huurder van standplaats verzoekt verhuurder tot woningruil;
   b. verhuurder informeert beheerder wachtlijst over verzoek;
   c. de beheerder schakelt adviescommissie in;
   d. adviescommissie geeft advies;
   e. verhuurder neemt besluit wel of niet akkoord;
   f. staat diegene die verhuist van woning naar standplaats op de wachtlijst dan worden diens punten geschrapt;
   g. diegene die verhuist van standplaats naar woning behoudt de eventuele wachtlijstpunten;
   h. staat diegene die verhuist naar een woning niet op de wachtlijst dan vindt inschrijving eerst plaats nadat de verhuizing administratief heeft plaatsgevonden.
3. De aan de ruiling verbonden randvoorwaarden zijn:
   a. ruilen kan alleen tussen eerstegraads familie;
   b. vindt ruiling plaats naar een huurwoonwagen dan is de inkomensnorm sociale huur van toepassing;
   c. de huurprijs van de standplaats wordt geactualiseerd aan geldend puntenstelsel.

Hoofdstuk 8 Overige bepalingen

Artikel 34 Bezwaarschriftencommissie

1. Het Dagelijks Bestuur stelt een regionale bezwaarschriftencommissie in als bedoeld in artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht en regelt de samenstelling, taken, bevoegdheden en werkwijze van de bezwarencommissie.
2. De bezwaarschriftencommissie kan op verschillende locaties binnen de regio zitting houden.
3. De bewaarschriftencommissie doet jaarlijks aan het Dagelijks bestuur schriftelijk verslag van haar werkzaamheden.
4. De bewaarschriftencommissie hoort partijen en adviseert het Dagelijks Bestuur over de beslissing op de bezwaarschriften.

Artikel 35 Mandatering

1. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd de uitoefening van de bevoegdheden krachtens deze verordening te mandateren aan functionarissen van aanbieders van woonruimte, colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in het werkingsgebied, ambtenaren die werkzaam zijn bij de gemeenten die onder het werkingsgebied vallen, dan wel aan de door het Dagelijks Bestuur benoemde leden in de op grond van deze

verordening ingestelde commissies, behoudens de bevoegdheden als bedoeld in artikel 38.

2. Daar waar bevoegdheden zijn gemandateerd, voert gemandateerde verweer in bezwaar, beroep en hoger beroep namens het dagelijks bestuur van Holland Rijnland.

Artikel 36 Hardheidsclausule

Het Dagelijks Bestuur en de door haar op grond van deze verordening ingestelde urgentiecommissie zijn bevoegd in gevallen, waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager gemotiveerd af te wijken van deze verordening.

Artikel 37 Onvoorziene omstandigheden

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

Hoofdstuk 9 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 38 Overgangsbepaling

1. Inschrijvingen bij Huren in Holland Rijnland op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 en de Huisvestingsvergunning Noordwijkerhout 2015 worden behandeld als inschrijvingen op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2023.
2. Aanvragen om een huisvestingsvergunning op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015 worden behandeld als aanvragen om vergunningen op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2023.
3. Huisvestingsvergunningen verleend op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013, 2015 of 2019, de Huisvestingsverordening Boskoop 1998 en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015 worden behandeld als vergunningen op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2023.
4. Aanvragen om een urgentieverklaring of stadsvernieuwingsurgentie ingediend op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015, worden behandeld als aanvragen om urgentie dan wel stadsvernieuwingsurgentie op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2023.
5. Verleende urgenties dan wel stadsvernieuwingsurgenties op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015 worden geacht te zijn verleend op basis van de Huisvestingsverordening 2023.
6. Op een aanhangig beroep- of bezwaarschrift gericht tegen besluiten op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 wordt beslist met toepassing van de op dat betreffende besluit van toepassing zijnde verordening.

Artikel 39 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2023.

Artikel 40 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2023 en geldt tot en met 30 juni 2027;
2. De Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 vervalt op het moment dat de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2023 in werking treedt.

Aldus vastgesteld door het Algemeen bestuur van het samenwerkingsverband Holland Rijnland in haar vergadering van ……..

De secretaris, De voorzitter,

10 Algemene toelichting

10.1 Inleiding

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

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). Hieronder wordt aangetoond dat sprake is van schaarste, vooral in de sociale huurvoorraad van woningen met een huur tot de huurprijsgrens. Ook voor middeldure woonruimten is de schaarste merkbaar. Met de druk op de woningmarkt komt ook de leefbaarheid in wijken onder druk te staan. Hoewel leefbaarheid zonder de toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek geen onderdeel uitmaakt van de verdeling, vormt leefbaarheid wel een belangrijke belangenafweging bij regulering van de samenstelling van de woonruimtevoorraad (Uitspraak 201502455/1/A3). Een doelmatige, rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de woningvoorraad staat hiermee onder druk en overheidsingrijpen is daarmee vereist.

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

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

Regionale schaarste

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

In de woningmarktregio Holland Rijnland zijn goedkope huurwoningen tot de huurprijsgrens schaars. Daarom is in de huisvestingsverordening opgenomen dat het verplicht is voor deze woningen een huisvestingsvergunning aan te vragen. Het is immers binnen dat deel van de regionale woningvoorraad dat zich onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen voordoen.

De samenwerkende gemeenten in Holland Rijnland hebben er voor gekozen het schaarstebegrip 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 er toe 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.

De vraag in de regio naar sociale huurwoningen overschrijdt het aanbod ieder jaar in ruime mate. Uit het Jaarrapport van Holland Rijnland Wonen (2021) blijkt het volgende:

- in de regio staan ruim 58.300 zelfstandige huurwoningen van woningcorporaties die worden verhuurd tegen een prijs onder de huurprijsgrens en bereikbaar zijn voor de huishoudens met een inkomen van minder dan €45.014 (2022);
- Hiervan hebben ongeveer 47.850 een huur onder de hoogste aftoppingsgrens . Deze woningen zijn bereikbaar voor huishoudens met een inkomen onder €27.150;
- In de regio Holland Rijnland staan bijna 127.000 huishoudens ingeschreven voor een sociale huurwoning. Daarvan zijn ruim 32.150 huishoudens actief woningzoekend, wat betekent dat zij reageren op vrijkomend aanbod. Jaarlijks komt ongeveer 6,2% van de zelfstandige corporatiewoningen onder de huurprijsgrens vrij. Dit betekent ongeveer 3.600 woningen per jaar. Het aantal reacties op aangeboden corporatiewoningen lag in 2021 op gemiddeld 347 reacties per woning.

Dit duidt op een woningmarktsituatie waarin sprake is van schaarste.
Ondanks de inspanningen van corporaties en gemeenten, is het niet aannemelijk dat de schaarste op korte termijn vermindert. Er is immers sprake van een forse inhaalvraag (behoefte waar in de afgelopen jaren nog niet in voorzien is). De inhaalvraag voor sociale huurwoningen wordt geschat op ongeveer 6.000 sociale huurwoningen in 2020. Het jaarrapport van HRW laat zien dat de inhaalvraag van 2020 op 2021 is toegenomen naar ongeveer 6.500. Het regionale woningmarktonderzoek laat zien dat de schaarste in de huursector (sociale en middenhuur) zich in alle segmenten voordoet.

Tegelijkertijd verwacht de provinciale prognose (2021) een sterkere groei van het aantal huishoudens richting 2030 dan eerdere prognoses (2019 en 2017). Dit zal de druk op de huursector verder verhogen. Een analyse van inkomensgegevens, woonwensen (op basis van WoOn2018), verhuisbewegingen van inwoners in de regio (CBS) en de huishoudensprognose (2021) geeft een indicatie van de benodigde groei van de sociale en middeldure huurvoorraad. Hieruit blijkt dat de voorraad sociale huurwoningen in de regio netto (dus nieuwbouw minus onttrekkingen door sloop of verkoop) tot 2030 met 30% moet zijn toegenomen om de inhaalvraag weg te werken en aan de toenemende vraag te voldoen. Dit staat gelijk aan 9.150 woningen. Voor middeldure huurwoningen betreft dit 15%. Dit staat ongeveer gelijk aan 4.500 woningen. Deze gegevens tonen aan dat het te verwachten is dat de schaarste aan huurwoningen de komende jaren (tot 2030) zal blijven voortduren.

10.2 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1: Begripsbepalingen

In artikel 1 is een aantal begrippen die in de huisvestingsverordening voorkomen nader omschreven:

d. DAEB-norm: Voor het bepalen van de inkomensgrens voor middenhuur wordt de DEAB-norm gebruikt. Daarom is een toelichting op deze norm toegevoegd aan de definities.

e. Doorstromer: Definitie is aangepast om aan te sluiten bij de nieuwe verordening waarbij niet enkel corporatiewoningen maar ook particuliere woningen onder de verordening vallen.

g. Huishouden: Van een gemeenschappelijke huishouding is sprake indien twee personen hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en zij blijk geven zorg te dragen voor elkaar door middel van het leveren van een bijdrage in de kosten van de huishouding. Familieleden in de eerste graad (ouder die met meerderjarig kind in hetzelfde huis woont) voeren geen gezamenlijk huishouden. Kinderen die het hoofdverblijf bij de andere ouder hebben worden niet gerekend tot het huishouden van de woningzoekende. De basisregistratie personen is hierin leidend.

h. Huurprijsgrens: Het gaat hier om de rekenhuur, dus de netto huurprijs vermeerderd met dat deel van de servicekosten dat meetelt voor de huurtoeslag.

j. Inkomen: Het gaat hier om het verzamelinkomen zijnde het belastbaar inkomen uit de boxen 1 (“werk en woning”), 2 (“aanmerkelijk belang”) en 3 (“sparen en beleggen”).

n. Middeldure huurwoning: In de woonagenda zijn afspraken gemaakt over het beschermen van de betaalbare voorraad voor lage en middeninkomens. Dit begrip is toegevoegd om te definiëren wat we in de regio verstaan onder een middeldure huurwoning. De definitie is gebaseerd op de huurprijsgrenzen die in de regio worden aangehouden voor middeldure huur (van €763,48 t/m €1.000 in 2022). Daarnaast wordt gekeken naar het aantal punten dat een woning scoort op basis van het Woningwaardestelsel (WWS). Dit betekent dat woningen die een huur hebben die hoger is dan de huurprijsgrens voor middeldure huur, maar lager dan het aantal punten dat correspondeert met de huurprijsgrens voor middeldure huurwoningen, onder deze verordening, meetellen als middeldure huurwoning en dus vergunningsplichtig kunnen worden gesteld. Bij de puntenvaststelling van de gemeente wordt met het oog op efficiëntie en effectiviteit (mede) uitgegaan van gegevens van de woonruimten die de gemeente zelf heeft verkregen ten behoeve van het vaststellen van de waarde onroerende zaakbelasting. Er wordt momenteel vanuit het Rijk gewerkt aan een definitie van een middeldure huurwoning. Zo gauw deze bekend is passen we de huisvestingsverordening hierop aan;

s. Regionaal gebondene: Regionale binding is vereist om in aanmerking te kunnen komen voor urgentie. Dit wordt toegepast om te voorkomen dat woningzoekenden vanuit een andere regio voorrang krijgen op die uit de regio Holland Rijnland. Personen uit die andere regio’s hebben immers het alternatief om een urgentieverklaring aan te vragen in hun huidige regio. Er zijn ook personen die nergens in Nederland regionale binding hebben, zij kunnen zich in principe vestigen in een regio waar geen schaarste is aan sociale huurwoningen (krimpregio).

x. Sociale huurwoning: Definitie is aangepast om beter aan te sluiten bij de rijksdefinitie. Naast een betere aansluiting bij het nationale is het van belang dat een woning niet meer een sociale huurwoning is als de aanvangshuur boven de dan geldende liberalisatiegrens ligt. De huurder moet zelf binnen zes maanden na ingebruikname van de woning om een huurtoets vragen bij de huurcommissie. Mocht naar aanleiding van deze toets blijken dat de woning op basis van het aantal punten een sociale huurwoning is, dan moet liberalisatie worden teruggedraaid.

hh. Woonruimte: Het gaat hier om een zelfstandige woonruimte, dat wil zeggen met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat wezenlijke voorzieningen als keuken, toilet en badruimte hoeven worden gedeeld met andere huishoudens.
ii. Woonruimteverdeelsysteem: Definitie is toegevoegd ter ondersteuning van artikel 2: Werkingsgebied zodat middeldure huurwoningen kunnen worden toegevoegd aan de huisvestingsverordening en het woonruimteverdeelsysteem.

Artikel 2: Toepassing van de verordening

1. De toepassing van de verordening is beperkt tot (zelfstandige) woonruimten (tijdelijk of permanent). Dit betreft woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens verhuurd door corporaties én sociale huurwoningen van particuliere verhuurders die reeds voor het instellen van deze verordening zijn aangesloten bij het woonruimteverdeelsysteem, evenals sociale huurwoningen van particulieren met 10 of meer sociale huurwoningen woningen waarvan de betreffende woning na het instellen van deze verordening zijn gebouwd. De verordening is ook van toepassing op standplaatsen.

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

3. Op voordracht van burgemeester en wethouders van de deelnemende gemeenten kan het Dagelijks Bestuur middeldure huurwoningen die in de betreffende gemeenten staan onder de verordening laten vallen en bewoning van deze woningen vergunningsplichtig stellen. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om alle (nieuwe en bestaande) middeldure huurwoningen vergunningsplichtig te stellen of om enkel nieuwe middeldure huurwoningen vergunningsplichtig te stellen die na de inwerkingtreding van deze verordening zijn gerealiseerd.

4. Op voordracht van burgemeester en wethouders van een van de deelnemende gemeenten kan het Dagelijks Bestuur ook verhuurders met tien of meer middeldure huurwoningen die in de betreffende gemeente staan en die op basis van artikel 2 lid 4 onder deze verordening vallen toelaten tot het woonruimteverdeelsysteem.

5. Op grond van de Gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland liggen de bevoegdheden voor woningtoewijzing bij Holland Rijnland. De regiogemeenten hebben bevoegdheden tot sloop, splitsing of samenvoeging. Zij kunnen hiervoor hun eigen verordening vaststellen.

Artikel 3: Uitvoeringsovereenkomst

In artikel 3 wordt benoemd onder welke voorwaarden de woonruimteverdeling in praktijk wordt geregeld. Afspraken voor de uitvoering van de verordening worden vastgelegd in een uitvoeringsovereenkomst. De uitvoering is voor een groot deel opgedragen aan de vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW). Particuliere verhuurders met tien of meer midden huurwoningen in de woningmarktregio kunnen op basis van artikel 2 lid 5 verplicht worden aan te sluiten bij het woonruimteverdeelsysteem.

Artikel 4: Beleidscommissie

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

Artikel 5: Register van woningzoekenden

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

HRW stelt op basis van het mandaat (artikel 3) regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving. Vaststelling en wijziging van deze regels gebeurt na advies van de beleidscommissie woonruimteverdeling. Door in de verordening zelf expliciet op te nemen dat HRW ook een inschrijving kan opschorten heeft de corporatie een middel in handen om maatregelen te nemen in geval van “no show” bij het aanbieden van woonruimte. Nu komen kandidaten die gereageerd hebben op een woning vaak niet opdagen tijdens de bezichtiging zonder zich hiervoor af te melden. Hierdoor staan woningen onnodig lang leeg en vergt veel extra werk voor de corporaties. Daarnaast kan de HRW doorstromers stimuleren door te stromen door hen na verhuizing de optie te bieden 75% van hun inschrijftijd te behouden indien zij zich binnen een jaar na het betrekken van een nieuwe sociale huurwoning die onder deze verordening valt herinschrijven om terug te verhuizen naar een andere (bijvoorbeeld grotere) woning.

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

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

Artikel 6: Inschrijving als woningzoekende

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

Artikel 7: Inschrijftijd

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

Artikel 8: Verbodsbepaling

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

Artikel 9: Aanvraag van een huisvestingsvergunning

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

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

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

Artikel 10: Huisvestingsvergunning

1. Naast de wettelijke inkomenseisen voor sociale huurwoningen stelt de verordening ook inkomens eisen voor het afgeven van een huisvestingsvergunning voor middeldure huurwoningen indien een gemeente de bewoning van middeldure huurwoningen als vergunningsplichtig heeft gesteld. Deze grens is vastgelegd op 1,5x de DEAB grens voor éénpersoonshuishoudens en 1,5x de DEAB grens + €10.000 voor meerpersoonshuishoudens. In 2022 komt dit neer op €61.147,- en €71.147,-

Artikel 11: Intrekking van de huisvestingsvergunning

a. Dit lid dient om te vermijden dat woningen onnodig lang leegstaan.

Artikel 13: Aanbieding van woonruimte

Door toevoeging van het 5e lid aan deze bepaling kan een sanctie toegepast worden tegen woningzoekenden die zonder opgave van redenen wegblijven bij een afspraak, die nadrukkelijk met wederzijdse instemming is gemaakt. Een uitnodiging voor een groepsbezichtiging, zonder nadrukkelijke verplichting voor afmelding valt niet onder wederzijdse instemming.

Artikel 16: Voorrang doelgroepen

Voor genoemde categorieën woningzoekenden kan het Dagelijks Bestuur woningen laten labelen en bij voorrang toewijzen of direct aan de doelgroep toewijzen. Op deze manier wordt geprobeerd het schaarse aanbod zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de fysieke of sociale mogelijkheden van woningzoekenden.

Corporaties zullen (in overleg met doelgroep) bepalen aan welke criteria een woning voor een bepaalde doelgroep exact moet voldoen. Daarbij zullen zowel woning- als

omgevingskenmerken van belang zijn. Van de toewijzing van woningen aan onderscheiden doelgroepen zal jaarlijks verslag worden gedaan.

Artikel 17: Passendheidseisen

Per 1 januari 2016 zijn corporaties op grond van de Woningwet verplicht om passend toe te wijzen aan huishoudens die een inkomen hebben onder de huurtoeslaggrens. Woningcorporaties moeten hun huurprijzen meer afstemmen op inkomensniveaus van de doelgroep. Woningcorporaties verhuren vanaf 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens(het maximumbedrag waarover de huurtoeslag wordt berekend).

1b. en c. Naast het stellen van passendheidseisen o.b.v. inkomen is het gezien het tekort aan sociale gezinswoningen wenselijk dat toegelaten instellingen ook passendheidseisen kunnen stellen op basis van de grootte van het huishouden. Zo kunnen grote gezinnen voorrang krijgen bij het toewijzen van een gezinswoning ten opzichte van kleine huishoudens met twee personen of minder en wordt de bestaande voorraad optimaal benut.

Artikel 19: Bijzondere toewijzing door wooncorporaties

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

Artikel 20: Lokale beleidsruimte **(dit artikel wordt meegenomen in een volgende wijziging)**

Het opnemen van lokale beleidsruimte is een breed gedragen compromis als resultaat van een langdurige discussie over de verscheidenheid in woningaanbod en woonmilieus, die leidt tot verschillende volkshuisvestelijke vraagstukken. Om recht te doen aan die verschillen mag een deel worden toegewezen volgens afwijkende, lokale beleidsregels. Het Dagelijks Bestuur stelt, na advies van de beleidscommissie, het aantal woningen voor lokaal maatwerk vast, net als een eventuele overschrijding daarvan.

Lokale toewijzing kan kansen van anderen zonder binding onnodig belemmeren. Daarom kan toewijzing aan eigen inwoners geen doel op zich zijn. Lokaal beleidsruimte is bedoeld om lokale problemen op te lossen waarvoor de regionale toewijzingsregels onvoldoende ruimte bieden of te generiek zijn. De basis voor het lokaal maatwerk moet zijn beschreven in lokale beleidsdocumenten (zoals lokale woonvisie of prestatieafspraken). Bij de toepassing dient de corporatie vooraf afspraken te maken met de gemeente over het doel en de vorm van het lokaal maatwerk. Achteraf vindt verantwoording plaats aan het Dagelijks Bestuur.

Artikel 21: Specifieke toewijzing nieuwbouw

In praktijk is gebleken dat generieke regionale regels om de doorstroming te bevorderen nauwelijks effect hebben. Nieuwbouw en transformatie zijn de enige echte mogelijkheden om schaarste te verminderen en daarmee doorstroming te genereren. Daarom dient dit te worden beloond. Voor de regionaal woningzoekende blijven er voldoende woningen beschikbaar. Immers de meeste mensen verhuizen lokaal. Bovendien gaat het om

uitbreiding van het aanbod door nieuwbouw, dus voor andere woningzoekenden komt hetzelfde aantal woningen vrij. Daarom kunnen deze woonruimten aan woningzoekenden met andere passendheidseisen, via een ander volgordecriterium of op andere wijze afwijkend van de regionale regels worden toegewezen.

Als nieuwbouw voor starters wordt gerealiseerd, dan mag die lokaal worden toegewezen. Maar dit is onderdeel van het aandeel 25% lokaal maatwerk, omdat deze toewijzing de doorstroming niet bevordert.

Artikel 22: Experimenten woonruimteverdeling

Dit artikel is in de verordening opgenomen om het mogelijk te maken dat woonruimte tijdelijk kan worden verhuurd. Het gaat dan om woonruimte in complexen die zijn (om)gebouwd om woningzoekenden die niet vallen onder de urgentieregeling of (nog) niet op eigen kracht op basis van inschrijftijd een woning te huren, tijdelijk woonruimte te kunnen bieden.

Artikel 23: Urgentiecommissie

Het Dagelijks Bestuur geeft de urgentiecommissie mandaat om namens haar de bevoegdheden uit te oefenen zoals omschreven in hoofdstuk V en artikel 35 van de verordening.

Artikel 24: Aanvraag van een urgentieverklaring

1. De woningcorporatie waar de aanvraag is ingediend beoordeeld de volledigheid van de aanvraag. Zo nodig kan de urgentiecommissie de woningcorporatie om extra informatie vragen. De aanvraag gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:

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

Artikel 25: Verlenen van een urgentieverklaring

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

1. financiële zelfredzaamheid: het belastbaar jaarinkomen en/of het vermogen van de aanvrager is naar het oordeel van de urgentiecommissie voldoende om zelf een huur- of koopwoning te betrekken op de particuliere markt;
2. zelfstandigheid op basis van inschrijftijd: de positie op de woningmarkt (inschrijftijd) van de aanvrager is zodanig dat de deze zelf binnen een redelijke termijn een woning via de reguliere weg binnen de regio kan vinden;

3. zelfredzaamheid door het bewonen van een onzelfstandige woonruimte (kamerbewoning): de mogelijkheid om het woonprobleem op te lossen door het (tijdelijk) bewonen van onzelfstandige woonruimte. Een inschatting van deze vorm van zelfredzaamheid hangt af van de individuele omstandigheden van de aanvrager, bijvoorbeeld omdat zij kunnen aantonen dat op basis van hun leeftijd, kamer bewoning niet mogelijk of onrealistisch is. Aan dit criterium wordt in ieder geval voldaan indien is vastgesteld dat er geen contra-indicatie is voor kamerbewoning.

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

1a. De beperkingen moeten dan wel gerelateerd zijn aan de woonruimte. Als de urgentiecommissie het noodzakelijk acht dient een onafhankelijk medisch deskundige (dit zal veelal de GGD zijn), dus niet de eigen behandelend (huis)arts of psycholoog, te toetsen of de klachten gerelateerd zijn aan de woning. Indien in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning een verhuisindicatie is gegeven, kan deze gelden als een medische indicatie voor het verkrijgen van een urgentieverklaring.

1a ii. Vóór afgifte wordt, voor zover van toepassing, eerst beoordeeld of het probleem van de aanvrager niet kan worden verholpen met woningaanpassingen of het verbeteren van de staat van de huidige woning. Onderhoudsproblemen zijn geen reden voor urgentie. Dit dient opgelost te worden in overleg met de verhuurder, tenzij het aantoonbaar niet lukt dit met de verhuurder op te lossen.

1a iii. Een woningzoekende kan urgent worden verklaard, als er een dringende noodzaak bestaat voor andere woonruimte binnen zes maanden, het niet aanvaardbaar is dat langer dan zes maanden moet worden gewacht op andere passende woonruimte en er geen voorliggende voorziening is.

1b ii. In principe kan een alleenstaande in de woonbehoefte voorzien door onzelfstandige woonruimte te huren. Echter, in situaties dat de woningzoekende aantoonbaar niet in staat is vanwege medische- of psychische omstandigheden om voorzieningen als keuken en badkamer met anderen te delen, dan kan urgentie worden toegekend. De noodzaak hiertoe kan eventueel door een deskundige nader worden onderzocht.

1c. Om op deze grond in aanmerking te komen voor urgentie moet de aanvrager aangetoond hebben dat er een noodzaak is tot herhuisvesting op financiële indicatie (te hoge woonlasten in relatie tot het inkomen). Zo wordt voorkomen dat door een limitatieve opsomming bepaalde situaties (ongewenst) uitdrukkelijk worden uitgesloten.

1d. De aanvrager moet aangetoond hebben dat er sprake is van een zorgtaak voor een minderjarig(e) kind(eren). Wanneer de aanvrager met de kinderen inwoont, is hiervan geen sprake. In het geval dat er sprake is van een relatiebreuk moet ook aangetoond worden dat het woonprobleem niet in overleg met de andere ouder opgelost kan worden. Het is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van beide ouders om voor huisvesting van de kinderen te zorgen. Als één van de ouders zelfstandige huisvesting heeft en er sprake is van, kan van de ouders worden verwacht het woonprobleem zelf op te lossen.

1e. Alleen aanvragers die het traject doorlopen hebben (zoals op de afdeling intensieve hulpverlening) komen in aanmerking voor urgentie. Indien de aanvrager verblijft in de crisisopvang, komt de aanvrager niet op grond van lid e in aanmerking.

1f. De woningzoekende die op grond van dit artikel een urgentieverzoek indient, moet zelf aantonen dat de gemeente hem of haar heeft erkend als mantelzorger of -ontvanger op grond van de Wmo. Urgentie op basis van dit artikel kan worden verleend als aangetoond is dat de verzorging de gebruikelijke zorg die partners of familieleden aan elkaar verlenen overstijgt. Daarnaast moet worden aangetoond dat verhuizing vereist is om de noodzakelijke mantelzorg op een adequate manier te kunnen verrichten. Criteria daarbij zijn:

a. frequentie en intensiteit van de mantelzorg (ten minste 8 uur/week en meermalen per week), en;
b. verwachte noodzakelijke duur van de mantelzorg (minimaal 6 maanden), en;
c. reisafstand en reiskosten in redelijkheid en naar draagkracht.

Geen urgentie zal verleend worden indien de mantelverzorger geen sociale huurwoning achterlaat. In het geval dat een mantelverzorger bijvoorbeeld een kamer huurde, kan hij of zij in staat worden geacht ook in de nabijheid van degene die verzorgt gaat worden een kamer te huren.

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

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

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

Artikel 26: Weigering Urgentieverklaring

1b. Er dient naar het oordeel van de urgentiecommissie onbetwist sprake te zijn van een noodsituatie die buiten eigen schuld of invloed is ontstaan waarin naar algemene maatschappelijke maatstaven niet geduld kan worden dat deze situatie zich nog een half jaar of langer voortsleept. Het initiatief om deze omstandigheden naar voren te brengen en aan te tonen ligt bij de aanvrager. Gezinsvorming dan wel gezinsuitbreiding wordt in ieder geval aangemerkt als een noodsituatie die zelf is veroorzaakt dan wel had kunnen worden voorkomen.

1g. De woningzoekende krijgt alleen een urgentieverklaring wanneer de woningzoekende regionaal gebonden is en het probleem aantoonbaar alleen kan worden opgelost met een andere zelfstandige woonruimte.

1k. Als de aanvrager dreigementen heeft geuit of zich agressief heeft gedragen jegens de uitvoerder van de verordening, kan een urgentieverklaring worden geweigerd of ingetrokken. Het gaat daarbij om herhaaldelijke verbale of fysieke bedreiging die gestaafd worden door bevindingen van andere uitvoerders of collega's.

1l. Een woningzoekende met bijvoorbeeld huurschuld kan een huisvestingsvergunning worden geweigerd. Op bijvoorbeeld medische redenen zou die persoon misschien wel met voorrang moeten verhuizen. De urgentiecommissie kan besluiten een urgentieverklaring af te geven als na overleg met de corporatie blijkt dat er mogelijkheden zijn om ondanks het verleden van huurschuld of overlast toch een huurovereenkomst te sluiten. Dit kan het geval zijn als de woningzoekende door de corporatie aangeboden begeleiding aanvaart.

Artikel 27: Urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring betekent voor de woningzoekende, dat deze zes maanden de tijd krijgt om binnen een door de urgentiecommissie vast te stellen zoekprofiel passende woonruimte in de regio te vinden.

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

In het zoekprofiel wordt een tevens het aantal slaapkamers genoemd waarvoor de urgentie geldt. Een alleenstaande krijgt voorrang voor een (etage) woning met maximaal 1 slaapkamer. Een huishouden bestaande uit 2 personen krijgt voorrang op een (etage) woning met maximaal 2 slaapkamers. Een huishouden bestaande uit 3 personen krijgt voorrang op een (etage) woning met maximaal 3 slaapkamers. Wanneer het huishouden uit 4 of meer personen bestaat wordt geen maximum gesteld aan het aantal slaapkamers.

Artikel 28: Einde en intrekking van een urgentieverklaring

2. Een urgentieverklaring wordt ingetrokken als de urgente zonder goede gronden een aangeboden passende woning weigert. Theoretisch zouden er geen goede gronden kunnen worden aangeduid, aangezien de aangeboden woning immers moet voldoen aan de (passendheids)criteria omschreven in het zoekprofiel. Indien echter in de praktijk afdoende blijkt dat de woning in werkelijkheid niet overeenkomt met het zoekprofiel of de schriftelijke aanbieding, dan kan deze worden geweigerd. Het is aan de woningzoekende om aan te tonen dat de aangeboden woning niet voldoet aan het zoekprofiel. Ook wordt de urgentie ingetrokken wanneer een woningzoekende met een urgentieverklaring niet reageert op de aanbiedingsmail voor bezichtiging van de woning waarop is gereageerd dan wel niet aanwezig is bij de bezichtiging van de woning.

Artikel 29: Urgentie voor vergunninghouders

Ten opzichte van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 is een éénmalig aanbod in de verordening opgenomen. We gaan uit van eigen verantwoordelijkheid van de woningzoekende, waarbij de zorgplicht van de gemeente en verhuurder wat betreft huisvesting eindigt indien het éénmalig aanbod wordt geweigerd. Daarbij wordt aangesloten bij de manier van werken bij AZC's.

Artikel 30: Toekenning stadsvernieuwingsurgentie

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

Artikel 31: Stadsvernieuwingsurgentie

2. Het aangeboden zoekprofiel is gelijk aan de huidige woning en beperkt zich tot een jaar voor sloop van of ingrijpende verbetering aan de bestaande woning tot de gemeente waar de ingreep plaatsvindt.

4. De verantwoordelijkheid voor het vinden van de woonruimte en het vragen van hulp daarbij ligt tot 6 maanden voor de sloop in principe bij de stadsvernieuwingsurgente zelf.

5. Een jaar voor de ingreep wordt het zoekprofiel uitgebreid naar de gehele regio. De ervaring leert dat de meeste zo niet alle stadsvernieuwingsurgenten een nieuwe woning in de desbetreffende gemeente kunnen betrekken.

Artikel 33: Woonwagenstandplaatsen

Met invoeging van artikelen 33A t/m 33G wordt voorzien in de toewijzing van standplaatsen door middel van huisvestingsvergunningen. Het beschikken over passende regels voor de toedeling van deze vorm van woonruimte dient, net als andere vormen van woonruimte, te berusten op de wet. Anders dan de reguliere woonruimte moet de toewijzing van standplaatsen ook voldoen aan de mensenrechtelijke eisen die onder andere volgen uit de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (hierna: EHRM) en de oordelen van het College voor de Rechten van de Mens (EHRM 27 mei 2004, nr. 66746/01 (Connors/VK); EHRM 17 oktober 2013, nr. 27013/07 (Winterstein/Frankrijk); EHRM 18 januari 2001, nr. 27238/95 Chapman/VK; EHRM 8 december 2009, nr. 49151/07 (Munos Diaz/Spanje). Uit de jurisprudentie van het EHRM volgt onder meer dat de overheid een positieve verplichting heeft om de identiteit en de levensstijl van woonwagenbewoners te beschermen en te faciliteren. Dit kan betekenen dat woonwagenbewoners een gedifferentieerde behandeling krijgen ten opzichte van andere woningzoekenden.

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

Artikel 35: Hardheidsclausule

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

Artikel 37: Overgangsbepaling

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