

Bijlage 1 'WAS-WORDT'lijst: wijziging tekst Toelichting Huisvestingsverordening Zoetermeer 2023

'Was-Wordt' overzicht van de wijzigingen in de Toelichting van de HVO Zoetermeer 2023 met beoogde inwerkingtreding op 1 januari 2025

Huidige tekst in HVO 2023	Voorgestelde tekst wijzigingsverordening HVO
Toelichting Algemeen Lokaal Maatwerk In het woonruimteverdeelsysteem is het opnemen van lokale voorrangsregels mogelijk. Het gaat daarbij om maximaal 25% van het totaal aantal verhuringen.	Toelichting Algemeen Lokaal Maatwerk In het woonruimteverdeelsysteem is het opnemen van lokale voorrangsregels mogelijk. Het gaat daarbij om maximaal 50% van het totaal aantal verhuringen.
Artikel 2:1, eerste lid Er is gekozen voor alle type woonruimten die tot de genoemde categorieën (liberalisatiegrens voor een sociale huurwoning) aangevuld met de huurprijs voor middenhuur woningen (Kamerstuk 35036-4) behoren, omdat de schaarste zo omvangrijk is. Dit laat onverlet dat er woningen zijn die minder goed verhuren via de algemeen gangbare werkwijze, maar door andere wijze van aanbieden wel verhuurd worden.	Artikel 2:1, eerste lid Er is gekozen voor alle type woonruimten die tot de genoemde categorieën (liberalisatiegrens voor een sociale huurwoning) aangevuld met de huurprijs voor middenhuur woningen (conform artikel 1, eerste lid, van de Huisvestingswet) behoren, omdat de schaarste zo omvangrijk is. Dit laat onverlet dat er woningen zijn die minder goed verhuren via de algemeen gangbare werkwijze, maar door andere wijze van aanbieden wel verhuurd worden.
Artikel 2:6, eerste lid In het eerste lid is bepaald dat de grootte van het huishouden in redelijke verhouding moet staan tot de grootte van de woonruimte. De omvang en samenstelling van het huishouden moet passend zijn bij de grootte van de woonruimte. Om overbewoning tegen te gaan zal op het moment van verlenen van de huisvestingsvergunning worden gekeken naar het bepaalde in artikel 7.18 van Bouwbesluit 2012. Echter, het voorschrift van dit artikel uit het Bouwbesluit 2012 zal (conform de integrale nota van toelichting van Bouwbesluit 2012) verder niet dienen als normstelling in het kader van de verdeling van woonruimte. Lokale omstandigheden kunnen voor een	Artikel 2:6, eerste lid In het eerste lid is bepaald dat de grootte van het huishouden in redelijke verhouding moet staan tot de grootte van de woonruimte. De omvang en samenstelling van het huishouden moet passend zijn bij de grootte van de woonruimte. Om overbewoning tegen te gaan zal op het moment van verlenen van de huisvestingsvergunning worden gekeken naar minimaal 12m2 gebruiksoppervlakte per persoon. Lokale omstandigheden kunnen voor een gemeenteraad aanleiding vormen tot het opnemen van een afwijkende normstelling. Dit maakt het ook mogelijk voor verhuurders om met instemming van burgemeester en

gemeenteraad aanleiding vormen tot het opnemen van een afwijkende normstelling in een lokale bouwverordening. Wanneer in strijd met het Bouwbesluit 2012 wordt gehandeld kunnen burgemeester en wethouders handhavend optreden. Dit maakt het ook mogelijk voor verhuurders om met instemming van burgemeester en wethouders in bijzondere situaties af te wijken van de normstelling en afspraken te maken over bijvoorbeeld het (al dan niet tijdelijk) huisvesten van grote gezinnen.	wethouders in bijzondere situaties af te wijken van de normstelling en afspraken te maken over bijvoorbeeld het (al dan niet tijdelijk) huisvesten van grote gezinnen.
Artikel 3.3, zesde lid	Artikel 3.3, zesde lid Bij het beoordelen van het verzoek van de woningzoekende om binnen een jaar na verhuizing de inschrijving en daarmee de opgebouwde inschrijfduur te behouden, is de datum van inschrijving op het nieuwe woonadres in de BRP leidend.
Artikel 3:3, zesde lid, onder b Woningzoekenden die een woonruimte accepteren op basis van een huurovereenkomst van bepaalde tijd op grond van artikel 228 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek hun inschrijving, wanneer zij zelf het initiatief nemen en daarbij aantonen dat er sprake is van een tijdelijke huur.	Artikel 3:3, zesde lid, onder b Woningzoekenden die een woonruimte accepteren op basis van een huurovereenkomst van bepaalde tijd op grond van artikel 228, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek behouden hun inschrijving, wanneer zij zelf het initiatief nemen en daarbij aantonen dat er sprake is van een tijdelijke huur.
Artikel 3:7 Het uitgangspunt bij de bestrijding van knelpunten in de woonruimteverdeling blijft: 'Generiek oplossen waar mogelijk en lokaal oplossen indien noodzakelijk'. Voor de toepassing van dit artikel geldt het in artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 geldende maximale percentage.	Artikel 3:7 Het uitgangspunt bij de bestrijding van knelpunten in de woonruimteverdeling is: dat bij het geven van voorrang aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente, er ruimte moet zijn voor regionaal maatwerk in corporatiewoningen. Voor de toepassing van dit artikel en artikel 3:8 geldt het in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 genoemde maximale percentage.
Artikel 3:8 Naast de mogelijkheid in artikel 3:7 om regionaal met voorrang woonruimten toe te wijzen, kunnen burgemeester en wethouders besluiten om het in artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 genoemde	Artikel 3:8 Naast de ruimte in artikel 3:7 om regionaal met voorrang woonruimten toe te wijzen, kunnen burgemeester en wethouders besluiten om binnen het in artikel 14, tweede lid, van de

aandeel toe te wijzen aan lokale woningzoekenden.	Huisvestingswet 2014 genoemde maximale percentage woonruimten met voorrang toe te wijzen aan lokale woningzoekenden. Onder lokale woningzoekenden vallen ook woningzoekenden waaraan middels een urgentieverklaring voorrang wordt verleend omdat zij economische of maatschappelijke binding hebben (d.w.z. tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente). Zij worden meegeteld in het in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 genoemde maximale percentage. Burgemeester en wethouders kunnen tevens bepalen dat binnen het maximale percentage in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 voorrang wordt gegeven aan in de huisvestingsverordening aangewezen vitale beroepsgroepen binnen de groep van woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente.
Artikel 3:11, eerste lid, onder a Voor statushouders is de directe aanbieding gekoppeld aan de taakstelling die voortvloeit uit artikel 28 van de Huisvestingswet 2014 en de bestuurlijke afspraken over koppeling van de statushouder aan de gemeente.	Artikel 3:11, eerste lid, onder a Voor statushouders is de directe aanbieding gekoppeld aan de taakstelling die voortvloeit uit artikel 28 van de Huisvestingswet 2014 en de bestuurlijke afspraken over koppeling van de statushouder aan de gemeente. Burgemeester en wethouders kunnen de mogelijkheid benutten om binnen de eigen gemeentegrenzen statushouders te bemiddelen die – om snellere doorstroming uit de opvanglocaties te bevorderen - gehuisvest zijn in een tijdelijke woonvoorziening en in afwachting zijn op definitieve huisvesting.
Artikel 4:5, onder m Omdat een urgentieverklaring enkel kan dienen als passend laatste redmiddel voor een acuut huisvestingsprobleem, is inzicht nodig in de kansen van de aanvrager om	Artikel 4:5, onder m Omdat een urgentieverklaring enkel kan dienen als passend laatste redmiddel voor een acuut huisvestingsprobleem, is inzicht nodig in de kansen van de aanvrager om

zelf zonder urgentieverklaring in een passende woonruimte te kunnen voorzien. De positie van een woningzoekende wordt bepaald bij het reageren op de voor verhuur beschikbare geadverteerde woonruimte op het uniforme medium. Daarnaast is het van groot belang dat een woningzoekende zelf actief alle mogelijkheden benut om het huisvestingsprobleem passend op te lossen. Wanneer een woningzoekende een aanvraag voor een urgentieverklaring indient, zonder eerst zelf aantoonbaar naar passende woonruimte te hebben gezocht, is dit een indicatie dat de woningzoekende zelf dit middel niet als een uiterste, laatste redmiddel beschouwt. Voor een aanvraag op grond van artikel 4:6, eerste lid onder a, van deze verordening geldt een afwijkende termijn van drie maanden. Als een aanvrager in deze drie maanden uitsluitend reageert op woonruimten die in de regio bijzonder schaars zijn, zoals eengezinswoningen, kan worden gesteld dat de aanvrager het woonprobleem zelf niet urgent acht.	zelf zonder urgentieverklaring in een passende woonruimte te kunnen voorzien. De positie van een woningzoekende wordt bepaald bij het reageren op de voor verhuur beschikbare geadverteerde woonruimte op het uniforme medium. Daarnaast is het van groot belang dat een woningzoekende zelf actief alle mogelijkheden benut om het huisvestingsprobleem passend op te lossen. Wanneer een woningzoekende een aanvraag voor een urgentieverklaring indient, zonder eerst zelf aantoonbaar naar passende woonruimte te hebben gezocht, is dit een indicatie dat de woningzoekende zelf dit middel niet als een uiterste, laatste redmiddel beschouwt. Indien het huisvestingsprobleem buiten de schuld van de aanvrager is ontstaan en een blijvend karakter heeft, er aantoonbaar geen eerdere verhuishwens was en de aanvrager aantoonbaar niet in staat was direct voorafgaand aan de aanvraag drie maanden op woonruimte te reageren vanwege bijvoorbeeld een verblijf in een ziekenhuis, verpleeghuis of revalidatiecentrum, kan worden afgeweken van de termijn van drie maanden. Voor een aanvraag op grond van artikel 4:6, eerste lid onder a, van deze verordening geldt een afwijkende termijn van drie maanden. Als een aanvrager in deze drie maanden uitsluitend reageert op woonruimten die in de regio bijzonder schaars zijn, zoals eengezinswoningen, kan worden gesteld dat de aanvrager het woonprobleem zelf niet urgent acht.
Artikel 4:6, eerste lid, onder a In de Huisvestingswet 2014 zijn twee urgentiecategorieën benoemd. Dit betekent dat aanvrager die in één van de blijf-van-mijn-lijfhuizen buiten de gemeente of regio verblijft kan worden ingedeeld in een urgentiecategorie binnen de regio. Aan de voorwaarden voor indeling in deze urgentiecategorie is in lokaal beleid verder inhoud gegeven. Artikel 4:6, eerste lid, onder b	Artikel 4:6 In de Huisvestingswet 2014 zijn twee urgentiecategorieën benoemd. Dit betekent dat aanvrager die in één van de blijf-van-mijn-lijfhuizen buiten de gemeente of regio verblijft kan worden ingedeeld in een urgentiecategorie binnen de regio. Aan de voorwaarden voor indeling in deze urgentiecategorie is in lokaal beleid verder inhoud gegeven. Mantelzorg is een urgentiecategorie waar zowel mantelzorgverleners als mantelzorgontvangers voor kunnen worden

Mantelzorg is een urgentiecategorie waar zowel mantelzorgverleners als mantelzorgontvangers voor kunnen worden ingedeeld. Voor indeling in deze urgentiecategorie is in lokaal beleid verder inhoud gegeven.	ingedeeld. Voor indeling in deze urgentiecategorie is in lokaal beleid verder inhoud gegeven. Artikel 4:6, eerste lid Uitstromers uit genoemde voorzieningen hoeven geen zelfstandige woonruimte achter te laten, daarom is weigeringsgrond 4:5 lid I. niet van toepassing.
Artikel 4.8, lid 7 N.v.t.	Artikel 4.8, lid 7 Artikel 6:16 van de Algemene wet bestuursrecht stelt dat het indienen van een bezwaar of beroep de werking van het besluit waartegen het is gericht niet schorst tenzij bij of krachtens wettelijk voorschrift anders is bepaald. In artikel 4.8, lid 7 is bepaald dat het indienen van een bezwaar het besluit waartegen het is gericht wel schorst. Indien een woningzoekende bezwaar maakt tegen het zoekprofiel bij de afgegeven urgentieverklaring op sociale en/of medische gronden, zal het bezwaarschrift in het algemeen niet behandeld zijn vóórdat de voorrangstermijn van 3 maanden is verstreken. Door te bepalen dat het indienen van een bezwaar tegen besluiten over aanvragen voor een urgentieverklaring op medische en/of sociale gronden wel schorsende werking heeft, wordt de uitvoering van een besluit, i.c. het toekennen van een urgentieverklaring die drie maanden geldig is, geschorst tot de beslissing over het primaire besluit. De schorsende werking geldt nadrukkelijk niet bij bezwaar tegen toegekende urgentieverklaringen op grond van herstructurering waarbij een urgentieverklaring wordt verkregen die 12 maanden geldig is.