HUISVESTINGSVERORDENING 2019

GEMEENTE LEIDSCHENDAM-VOORBURG

- ONTWERP 22 januari 2019 -

Vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg op ...

Datum inwerkingtreding: 1 juli 2019

Inhoud

1. Algemene bepalingen 4
- 1.1 Begripsomschrijvingen
- 1.2 Werkingsgebied
- 1.3 Actiegebied

2. Huisvestingsvergunning 6
- 2.1 Algemeen
- 2.2 Huisvestingsvergunning
- 2:3 Aanvrager huisvestingsvergunning
- 2.4 Aanvragen huisvestingsvergunning
- 2.5 Verlenen huisvestingsvergunning
- 2.6 Normen toewijzen beneden de huurprijsgrens
- 2.7 Weigeringsgronden huisvestingvergunning
- 2.8 Intrekken huisvestingsvergunning
- 2.9 Vervallen huisvestingsvergunning
- 2.10 Beschikbaar komen voor verhuur

3. Woonruimteverdeling 8
- 3.1 Reikwijdte
- 3.2 Nadere normen toewijzen
- 3.3 Inschrijving als woningzoekende
- 3.4 Publicatie vrijkomende woonruimte
- 3.5 Rangorde voor woningaanbod
- 3.6 Rangordecriteria
- 3.7 Regionaal maatwerk
- 3.8 Lokaal maatwerk
- 3.9 Huisvesten zorg doelgroepen
- 3.10 Afwijkend aanbieden
- 3.11 Directe aanbieding
- 3.12 Aanbieding door loting
- 3.13 Verantwoording toewijzing woonruimte
- 3.14 Afhandeling klachten en bewaar

4. Urgentie 12
- 4.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring
- 4.2 Aanvraag om een urgentieverklaring
- 4.3 Aanvraag om een urgentieverklaring
- 4.4 Inhoud van de urgentieverklaring
- 4.4 Het zoekgebied
- 4.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring
- 4.6 Wettelijke urgentiecategorieën
- 4.7 Lokale urgentiecategorieën
- 4.8 Geldigheid van de urgentieverklaring
- 4.9 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

5. Standplaatsen 15
5.1 Register van standplaatszoekenden
5.2 Toewijzing
5.3 Inschrijving
5.4 Bewijs van inschrijving
5.5 Geldigheidsduur van inschrijving in het register van standplaatszoekenden
5.6 Wijziging van inschrijving in het register van standplaatszoekenden
5.7 Doorhaling van inschrijving

6. Overige bepalingen 17
6.1 Verslaglegging door eigenaren van woonruimte
6.2 Handhaving bij overtreding
6.3 Bestuurlijke boete
6.4 Hardheidsclausule
6.5 Onvoorziene omstandigheden en experimenten
6.6 Mandatering

7. Overgangs- en slotbepalingen 18
7.1 Overgangsbepaling bezwaar en beroep
7.2 Overgangsbepaling urgentieverklaring en huisvestingsvergunning
7.3 Titel
7.4 In werking treden

Bijlage I
Begripsomschrijvingen als bedoeld in artikel 3.4, tweede lid 19

Bijlage II
Bestuurlijke boetes als bedoeld in artikel 6.3, vierde lid 20

Toelichting
A. Algemene toelichting 21
B. Artikelsgewijze toelichting 28

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- *actiegebied:* een gebied dat burgemeester en wethouders hebben aangewezen met het doel de daarin gelegen woonruimte vrij van bewoning te maken, zodat sloop of verbetering van woonruimte kan plaatsvinden;
- *burgemeester en wethouders:* burgemeester en wethouders van Gemeente Leidschendam-Voorburg;
- *door de wetgever gelijkgestelde:* personen die beschikkingsbevoegd worden geacht op grond van artikel 235 en artikel 253ha van boek 1 van het Burgerlijk Wetboek;
- *doorstromer:* een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd over een zelfstandige woonruimte met een aanvangshuurprijs onder de huurprijsgrens, binnen de regio, beschikt en deze leeg achterlaat;
- *duurzaam gemeenschappelijke huishouding:* een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen;
- *economische binding:* binding aan de regio overeenkomstig de Huisvestingswet, waarbij de woningzoekende binnen of vanuit de regiogemeente werkt en daarmee in het levensonderhoud voorziet;
- *eigenaar:* diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van de woonruimte of het gebouw, alsmede de erfpachter, vruchtgebruiker, gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woonruimte is verleend;
- *groot huishouden:* duurzaam gemeenschappelijke huishouding dat bestaat uit ten minste 6 personen of 1 volwassene met 4 kinderen;
- *gepubliceerd woningaanbod:* het periodiek openbaar gemaakt aanbod van voor verhuur beschikbaar komende woonruimte, waarop elke woningzoekende op eigen initiatief kan reageren;
- *herstructureringskandidaat:* een woningzoekende die op het moment van een aanwijzing van een actiegebied:
  1°. ingeschreven staat in de Basisregistratie Personen op het adres, en;
  2°. met toestemming van de eigenaar als hoofdbewoner/huurder woonachtig is in een in het betreffende actiegebied gelegen zelfstandige woonruimte;
- *hoofdverblijf:* het adres waarop een persoon staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen en daadwerkelijk het grootste deel van zijn tijd woonachtig is;
- *huishouden:* een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren;
- *huishoudinkomen:* zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
- *huisvestingsvergunning:* de vergunning, bedoeld in artikel 8 eerste lid van de Huisvestingswet 2014;
- *huurprijs:* zoals omschreven in artikel 1, tweede lid, onder a, van de Huisvestingswet 2014;
- *huurprijsgrens:* de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13 eerste lid onder a van de Wet op de Huurtoeslag;

- *ingezetene:* degene die opgenomen is in de basisadministratie van een gemeente in de regio en feitelijk in de regio hoofdverblijf heeft in een voor bewoning aangewezen woonruimte;
- *indicatie:* een door een onafhankelijke, ter zake deskundig persoon of orgaan opgesteld document waaruit de specifieke fysieke of andere beperking(en) van een woningzoekende blijkt en waarin staat, of op basis waarvan, kan worden bepaald hoe de huisvesting van de woningzoekende dient te worden afgestemd;
- *inschrijfduur:* de periode dat een woningzoekende aaneensluitend staat ingeschreven in het register als bedoeld in artikel 3:4;
- *inwoning:* het bewonen van een deel van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen;
- *kamer:* verblijfsruimte zoals bedoeld in artikel 1.1 Bouwbesluit 2012;
- *klachtencommissie:* een commissie als bedoeld in artikel 3:14;
- *leegstand:* zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, aanhef en onder d van de Leegstandwet;
- *maatschappelijke binding:* binding aan de regio zoals bedoeld in artikel 14, derde lid, aanhef en onder b, van de Huisvestingswet 2014;
- *mantelzorg:* zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden uit diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie;
- *mantelzorgrelatie:* de uitdrukkelijke of stilzwijgende afspraak tussen de ontvanger en de verlener over de te verlenen mantelzorg;
- *ondersteuning:* noodzakelijke hulp die wordt geleverd in het kader van het voeren van een zelfstandig huishouden;
- *ondersteuningsvraag:* een ernstige beperking in de zelfredzaamheid die het gevolg is van een lichamelijke of verstandelijke beperking, een chronische ziekte of psychische problemen;
- *onttrekkingsvergunning:* de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014;
- *onzelfstandige woonruimte:* woonruimte die geen eigen toegang heeft en niet door een huishouden kan worden bewoond zonder wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- *regio:* het woningmarktgebied bestaande uit de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer;
- *register:* het regionale register van woningzoekenden;
- *register van standplaatszoekenden:* het gemeentelijke register van standplaatszoekenden;
- *registratieduur:* de periode dat een woningzoekende aaneensluitend staat ingeschreven in het register van standplaatszoekenden als bedoeld in artikel 5:1;
- *SHH* Samenwerkende Huurdersorganisatie Haaglanden;
- *standplaats:* een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten;
- *standplaatszoekende:* degene die in het register van standplaatszoekenden is ingeschreven;
- *starter:* een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd niet over een zelfstandige woonruimte met een aanvangshuurprijs onder de huurprijsgrens beschikt;
- *statushouders:* de in artikel 12, vierde lid, van de Huisvestingswet bedoelde categorie;
- *SVH:* Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden;
- *toetsingscommissie:* de door burgemeester en wethouders ingestelde commissie die burgemeester en wethouders adviseert ter zake van de uitvoering van artikel 4:1;
- *woningcorporatie:* een toegelaten instelling zoals omschreven in artikel 19 van de

Woningwet;

- *woningzoekende:* huishouden dat zich ingeschreven heeft in het regionale register van woningzoekenden;
- *woonduur:* de onafgebroken periode gedurende welke een woningzoekende de huidige woonruimte, onder de huurprijsgrens, zelfstandig bewoont conform de gegevens van de basisregistratie personen;
- *woonoppervlakte:* het totaal van de oppervlakten van de vertrekken: woonkamer, keuken, badkamer/doucheruimte, slaapkamer(s), zolderkamer indien bereikbaar via vaste trap en met ruime mate van daglichtaanwezigheid. Overige ruimtes: kelder, bijkeuken, wasruimte, bergruimte/schuur, ingebouwde kasten groter dan 2 m², garage, zolder niet zijnde vertrek, en verkeersruimten worden niet meegeteld;
- *woonruimte:* woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder j van de Huisvestingswet 2014;
- *zelfstandige woonruimte:* zoals omschreven in artikel 234 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 1.2 Werkingsgebied
De artikelen in deze verordening zijn van toepassing op woonruimten gelegen in gemeente Leidschendam-Voorburg.

Artikel 1.3 Actiegebied
Burgemeester en wethouders kunnen gebieden aanwijzen met het doel de daarin gelegen woonruimten vrij van bewoning te maken, zodat sloop- en/of verbetering van woonruimte kan plaatsvinden.

HOOFDSTUK 2 HUISVESTINGSVERGUNNING

Artikel 2.1 Reikwijdte
1. De artikelen in dit hoofdstuk zijn van toepassing op woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens.
2. In afwijking van het eerste lid zijn de artikelen in dit hoofdstuk niet van toepassing op:
   a. woonruimten, bestemd voor inwoning;
   b. onzelfstandige woonruimten;
   c. woonruimten waarvoor burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid van de Leegstandwet hebben verleend.

Artikel 2.2 Huisvestingsvergunning
1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte als omschreven in artikel 2.1, eerste lid in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden de in het artikel 2.1, eerste lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden, dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.3 Aanvrager huisvestingsvergunning
1. In aanmerking voor een huisvestingsvergunning komen personen die:
   a. 18 jaar of ouder zijn; of
   b. op grond van artikel 235 of artikel 253ha van boek 1 van het Burgerlijk Wetboek bevoegd zijn verklaard.

2. In aanvulling op het eerste lid komen woningzoekenden slechts in aanmerking indien:
   a. alle leden van het huishouden de Nederlandse nationaliteit bezitten of rechtmatig in Nederland verblijven in de zin van artikel 8 onder a t/m e of l van de Vreemdelingenwet 2000; en
   b. het huishoudinkomen niet hoger is dan maximaal 1,5 maal het norminkomen van een meerpersoonshuishouden zoals staat omschreven in artikel 14 op de Wet op de huurtoeslag.

Artikel 2.4 Aanvragen huisvestingsvergunning

1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door de gemeente beschikbaar te stellen en door de aanvrager in te vullen formulier, waarop is aangegeven welke documenten dienen te worden overgelegd.
2. Voor de aanvraag van een huisvestingsvergunning, dient de aanvrager een schriftelijke verklaring van de eigenaar over te leggen, waaruit blijkt dat deze bereid is de woonruimte in gebruik te geven.

Artikel 2.5 Verlenen huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de in artikel 2.3 bedoelde aanvraag binnen acht weken na ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste vier weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.
3. In de huisvestingsvergunning wordt in ieder geval vermeld:
   a. de aanduiding van de woonruimte waarop zij betrekking heeft;
   b. de naam van de persoon of personen aan wie de huisvestingsvergunning is verleend;
   c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt.
4. De woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is verleend dient binnen drie maanden na afgifte door de aanvrager te worden bewoond.

Artikel 2.6 Criteria toewijzen beneden de huurprijsgrens

1. De grootte van het huishouden moet in een, naar het oordeel van burgemeesters en wethouders, redelijke verhouding staan tot de grootte van de woonruimte, waarbij woningen met een woonoppervlakte van minimaal 80 m² worden toegewezen aan huishoudens met minimaal drie leden.
2. De criteria genoemd in eerste lid zijn niet van toepassing op woonruimten met een hogere mate van toegankelijkheid, zoals omschreven in Bijlage I.
3. Iedere woonruimte wordt op basis van toegankelijkheid passend geacht:
   a. tenzij er op grond van een gemeentelijke indicatiestelling op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning een functiebeperking van het huishouden is vastgesteld; en
   b. de functiebeperking naar het oordeel van de burgemeester en wethouders niet in redelijke verhouding staat tot de toegankelijkheid van de woonruimte.

Artikel 2:7 Weigeringsgronden huisvestingvergunning

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

f. burgemeester en wethouders bepalen dat het een woonruimte betreft waarvoor, gezien de fysieke inrichting of de ruimtelijke positie van de woonruimte, een specifieke indicatie noodzakelijk is en de aanvrager niet over deze indicatie beschikt;
g. de woonruimte niet passend is op grond van artikel 2:7.

2. In aanvulling op het eerste lid, onder d, weigeren burgemeester en wethouders de huisvestingsvergunning niet, indien:
   a. de medehuurder, doordat de huurder de woonruimte verlaat, huurder wordt;
   b. er sprake is van een voorgenomen ruil van woonruimte;
   c. een woonruimte op grond van artikel 17 van de Huisvestingswet 2014 vruchteloos, gedurende dertien weken, is aangeboden.

Artikel 2.8 Intrekken huisvestingsvergunning

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

Artikel 2.9 Vervallen huisvestingsvergunning

Indien de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is verleend niet in gebruik is genomen binnen de gestelde termijn van artikel 2.5 vierde lid, komt de vergunning van rechtswege te vervallen.

Artikel 2.10 Beschikbaar komen voor verhuur

1. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1 verplichten het ter beschikking komen van die woonruimte onverwijld aan burgemeester en wethouders te melden.
2. Een woonruimte wordt geacht ter beschikking te zijn gekomen, wanneer:
   a. degene die de woonruimte in gebruik heeft aan de eigenaar het gebruik daarvan heeft opgezegd;
   b. de woonruimte is ontruimd;
   c. de woonruimte als zodanig niet langer in gebruik is, tenzij aannemelijk wordt gemaakt dat dit slechts korte tijd het geval is;
   d. op een andere wijze is gebleken dat de woonruimte te huur is.
3. Indien de eigenaar aan een in het eerste lid bedoelde woonruimte onderhouds- en/of verbeteringswerkzaamheden wil uitvoeren, waardoor de woonruimte tijdelijk niet kan worden bewoond, is de eigenaar verplicht dit gelijktijdig met de in het eerste lid bedoelde melding te berichten:
   a. de eigenaar is verplicht de noodzakelijke geplande tijdsduur voor deze werkzaamheden te melden; en
   b. de beëindiging van deze werkzaamheden te melden.
4. De eigenaar dient de, door burgemeester en wethouders aan te wijzen, ambtenaren in de gelegenheid te stellen de woonruimte te inspecteren ter vaststelling van de vorige leden.

HOOFDSTUK 3 WOONRUIMTEVERDELING

Artikel 3.1 Reikwijdte

1. De artikelen in dit hoofdstuk zijn van toepassing op woonruimten onder de huurprijsgrens die worden verhuurd door een woningcorporatie, met uitzondering van standplaatsen.
2. In het algemeen belang van volkshuisvesting, in het bijzonder de doorstroming, kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat artikelen in dit hoofdstuk ook van toepassing zijn op woonruimten onder de huurprijsgrens die worden verhuurd door een particuliere verhuurder.

Artikel 3.2 Nadere normen toewijzen

1. Ten behoeve van de in artikel 46, tweede lid, van de Woningwet gestelde voorwaarden, kunnen burgemeester en wethouders, mede op verzoek van de woningcorporaties, nadere normen stellen ten aanzien van:
   a. het (maximum) huishoudinkomen in relatie tot de hoogte van de huur;
   b. de grootte van het huishouden in relatie tot de grootte van de woonruimte.
2. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenten in de regio over de wijze waarop het eerste lid wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie van de toewijzing.

Artikel 3.3 Inschrijving als woningzoekende

1. Huishoudens die in aanmerking willen komen voor een huurwoning van een woningcorporatie schrijven zich in bij het register van de samenwerkende woningcorporaties in de regio.
2. Huishoudens worden op hun verzoek ingeschreven wanneer de aanvrager 18 jaar of ouder is of op grond van artikel 235 of artikel 253ha van boek 1 van het Burgerlijk Wetboek bevoegd is verklaard.
3. Woningcorporaties hanteren een gezamenlijk register en stellen ten aanzien van inschrijving in dat register een uniform protocol op.
4. Het in het derde lid genoemde protocol dient ten minste aan de volgende uitgangspunten te voldoen:
   a. het protocol wordt openbaar bekend gemaakt;
   b. onderdeel van de inschrijving is de registratie van een eventuele urgentieverklaring;
   c. woningcorporaties stemmen het te hanteren protocol af met burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij werkzaam zijn;
   d. Indien het protocol naar het oordeel van burgemeester en wethouders onvoldoende voldoet aan de uitgangspunten onder sub a tot en met c, treden zij binnen zes weken in overleg.
5. Woningcorporaties zullen een inschrijving laten vervallen indien de woningzoekende:
   a. een woonruimte heeft aanvaard;
   b. niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
   c. daarom verzoekt;
   d. is overleden;
   e. het inschrijfgeld niet binnen de betalingstermijn heeft voldaan;
   f. doelbewust fraudeert met zijn inschrijvingsgegevens.
6. In afwijking van het gestelde in het vijfde lid, onder a, zal een inschrijving niet vervallen indien:
   a. de woningzoekende tijdelijk in een wisselwoning verblijft of tijdelijke woonruimte huurt;
   b. de woningzoekende die een andere woonruimte accepteert op basis van een huurovereenkomst voor een bepaalde tijd, dat verzoekt;
   c. de woningzoekende die na inschrijving op een ander woonadres in de Basisregistratie Personen niet over zelfstandige woonruimte beschikt, dat verzoekt;
   d. een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 274, eerste lid, onder c, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan.

Artikel 3.4 Publicatie vrijkomende woonruimte

Woningcorporaties bieden hun voor verhuur vrijkomende woonruimte aan in een uniform medium:

1. bij de publicatie hanteren de woningcorporaties een uniforme typering van woningen;
2. bij de publicatie geven de woningcorporaties inzicht in de toegankelijkheid van de woonruimte, zoals opgenomen in Bijlage I, aansluitend bij de werkwijze vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning;
3. woonruimten die op grond van artikelen 3.9, 3.10 of 3.11 worden aangeboden en niet worden gepubliceerd, moeten achteraf worden verantwoord.

Artikel 3.5 Rangorde voor woningaanbod

1. Woningcorporaties dienen de woningzoekende, die voor een overeenkomstig artikel 3.4, het eerste en tweede lid aangeboden woonruimte in aanmerking komt, te selecteren uit de

woningzoekenden die op de betreffende woonruimte hebben gereageerd en aan de in artikel 2.6 bedoelde voorwaarden voldoen. Zij nemen daarbij de volgende rangorde in acht:
   a. woningzoekenden met een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 4.3;
   b. woningzoekenden die vallen in de categorie lokaal maatwerk als omschreven in artikel 3.8;
   c. woningzoekenden die vallen in de categorie regionaal maatwerk als omschreven in artikel 3.7;
   d. overige woningzoekenden.
2. Met in achtneming van de rangorde in categorieën woningzoekenden als bepaald in het eerste lid wordt de volgorde van belangstellenden als volgt nader vastgesteld:
   a. in de gevallen waarin meerdere woningzoekenden hebben gereageerd, gaat de woningzoekende met de langste inschrijfduur of inschrijfduur plus woonduur vóór;
   b. in de gevallen waarin meerdere woningzoekenden met een urgentieverklaring hebben gereageerd, gaat de woningzoekende van wie de urgentieverklaring het eerst eindigt vóór;
   c. indien er meerdere woningzoekenden reageren met een gelijk aflopende urgentieverklaring is voor de onderlinge volgorde de langste woonduur bepalend;
   d. in afwijking van het gestelde onder c gaat in het geval dat twee kandidaten met herstructureringsvoorrang een urgentieverklaring met gelijke vervaldatum hebben, de kandidaat waarvan de (CBS-)wijkcode van het huidig adres gelijk is aan de (CBS-) wijkcode van de geadverteerde woonruimte vóór;
   e. in het geval er meerdere kandidaten met een herstructureringsvoorrang zijn waarvan de (CBS-) wijkcode van het huidige adres gelijk is aan de (CBS-) wijkcode van de geadverteerde woonruimte, is voor de onderlinge volgorde de langste woonduur bepalend.

Artikel 3.6 Rangordecriteria
1. Voor een starter geldt bij de toewijzing van woonruimte de inschrijfduur als criterium.
2. Voor een doorstromer geldt bij de toewijzing van woonruimte de inschrijfduur en de woonduur op het moment van inschrijving, met een maximum van vijf jaar, als criterium.
3. Voor een woningzoekende met een urgentieverklaring geldt bij de toewijzing van woonruimte dat de afloopdatum van de geldigheid van de urgentieverklaring leidend is.

Artikel 3.7 Regionaal maatwerk
1. Woonruimten genoemd in artikel 3.1 kunnen met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio, ten behoeve van het oplossen van, door burgemeester en wethouders in afstemming met betrokken partijen, regionale categorieën knelpunten.
2. Van het in het eerste lid omschreven regionaal maatwerk is ieder geval sprake bij toewijzing van woonruimte aan:
   a. grote huishoudens die doorstromen binnen de regio en een corporatiewoning achterlaten die niet passend voor het huishouden is gelabeld kunnen met voorrang in aanmerking komen voor woonruimten groter dan 80m2 woonoppervlakte;
   b. huishoudens tot en met 4 personen die een woonruimte achterlaten, met een woonoppervlakte van meer dan 65m2 bij een eengezinswoning en 80m2 voor overige woningtypen, allen met een huur onder de huurprijsgrens;
   c. doorstromers binnen de regio die een schaarse grote corporatiewoning achterlaten welke is gelabeld voor een groter huishouden; deze doorstromers kunnen met een maximum van 5% van het vrijkomende aanbod direct worden bemiddeld naar een ‘niet eengezinswoning’ kleiner dan 80m2 met een huur tot en met de huurprijsgrens en gelabeld voor een kleiner passend huishouden.

Artikel 3.8 Lokaal maatwerk
1. Woonruimten genoemd in artikel 3.1 kunnen met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente.
2. De in het eerste lid omschreven woonruimten kunnen met voorrang worden toegewezen ten behoeve van het oplossen van door burgemeester en wethouders, in afstemming met betrokken partijen, te benoemen lokale categorieën knelpunten op de woningmarkt.

3. Burgemeester en wethouders geven nadere invulling aan de onder lid twee genoemde categorieën knelpunten, waarbij zij als uitgangspunten hanteren:
   a. dat de regels transparant en inzichtelijk zijn voor woningzoekenden;
   b. dat er aantoonbaar sprake is van schaarste en verdringing in de benoemde categorieën knelpunten.
4. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenten in de regio over de wijze waarop het tweede lid wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie van toewijzing conform het tweede lid.

Artikel 3.9 Huisvesten zorg doelgroepen

1. Voor het oplossen van lokale knelpunten kunnen burgemeester en wethouders jaarlijks na overleg met woningcorporaties besluiten dat op grond van, en conform de, in afspraken vastgestelde hoeveelheid woonruimten van de voor verhuur vrijkomende woonruimte gericht wordt toegewezen, uitsluitend in het kader van de uitstroom uit instellingen voor maatschappelijke opvang, beschermd wonen, jeugdzorg (met verblijf) en de huisvesting van ex-gedetineerden.
2. In aanvulling op het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders nadere voorwaarden en criteria opstellen, die staan uitgewerkt in een beleidsregel.
3. De bevoegdheid genoemd in het eerste lid kan pas worden gebruikt indien de daarin genoemde afspraken openbaar zijn gemaakt.
4. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenten in de regio over de wijze waarop het eerste lid wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie.

Artikel 3.10 Afwijkend aanbieden

In afwijking van artikel 3.4 en 3.5 kan een andere wijze van aanbieden of een andere rangorde van toepassing zijn.

1. Een woningcorporatie kan op basis van een besluit van haar bestuur, in zwaarwegende gevallen, ten aanzien van de zorgplicht als verhuurder een voor verhuur beschikbaar gekomen woonruimte uit eigen beheer aanbieden aan een eigen huurder.
2. Een woningcorporatie kan op basis van een besluit van haar bestuur in overleg met de gemeente, in naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarwegende gevallen, een ter beschikking voor verhuur gekomen woonruimte toewijzen.
3. Voor plaatsing op de in het tweede lid bedoelde voordracht komen in aanmerking de woningzoekenden met een, naar het oordeel van burgermeester en wethouders, zeer hoge mate van urgentie.
4. Een woningcorporatie kan op basis van verhuurresultaten na overleg met burgemeester en wethouders alternatieve voorrangsbepalingen hanteren.
5. In het algemeen belang van volkshuisvesting, in het bijzonder de doorstroming, kunnen woningcorporaties in overleg met en met toestemming van burgemeester en wethouders beslissen dat voor aangewezen woonruimten artikel 3.5, eerste lid onder a, niet van toepassing is.

Artikel 3.11 Directe aanbieding

1. In afwijking van artikel 3:4 en 3:5 kunnen uitsluitend woonruimten direct worden aangeboden indien:
   a. woningzoekenden op grond van artikel 28 van de Huisvestingswet 2014 een eenmalig passend aanbod wordt gedaan;
   b. woningzoekenden op grond van artikel 3:7 of 3:9 passend moeten worden gehuisvest;
   c. er sprake is van een aanbod op grond van artikel 3:10;
   d. woningzoekenden op grond van artikel 4:8, vierde of vijfde lid, een eenmalig passend aanbod wordt gedaan.
2. Voor de woningzoekenden bedoeld in het eerste lid, onder d, dragen woningcorporaties regionaal zorg voor een uniforme bemiddelingslijst en het doen van een eenmalig passend woningaanbod.

Artikel 3.12 Aanbieding door loting

1. Een woonruimte kan via loting worden aangeboden, indien deze door de eigenaar op een wijze als bedoeld in artikel 3.4, dertien weken vruchteloos is aangeboden aan woningzoekenden.
2. De rangorde van artikel 3.5 is niet van toepassing op het eerste lid.

Artikel 3.13 Verantwoording toewijzing woonruimte

Woningcorporaties dienen openbaar te maken:

1. De inschrijfduur of de duur van de urgentieverklaring van de woningzoekende, waaraan het gepubliceerde woningaanbod uiteindelijk is toegewezen;
2. De woonruimten die zijn toegewezen anders dan op grond van artikel 3.5.

Artikel 3.14 Afhandeling klachten en bewaar

1. Voor klachten ten aanzien van het toepassen en de uitvoering van regels volgens deze verordening, die niet gaan over een beschikking, kunnen burgemeester en wethouders een klachtencommissie instellen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de instelling van een klachtencommissie mandateren aan de woningcorporaties. Woningcorporaties dragen zorg voor een uniform protocol ten aanzien van klachtafhandeling. Zij stemmen de klachtencommissie en het protocol af met de gemeenten.
3. De in het eerste lid genoemde klachtencommissie dient ten minste aan de volgende uitgangspunten te voldoen:
   a. in de woningmarktregio Haaglanden wordt een uniform klachtenprotocol gehanteerd;
   b. de mogelijkheid tot indienen van klachten wordt openbaar gemaakt;
   c. de klachtencommissie functioneert onafhankelijk van de woningcorporaties;
   d. jaarlijks, per uiterlijk 1 maart, rapporteert de klachtencommissie over ingediende klachten en klachtafhandeling.
4. De besluiten over de ingediende klachten van de klachtencommissie zijn bindend voor woningcorporaties en degenen die de klacht hebben ingediend.
5. Verhuurders overleggen alle noodzakelijke gegevens voor beoordeling van bezwaar aan het college van burgemeester en wethouders.

HOOFDSTUK 4 URGENTIE

Artikel 4.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring

1. Op een aanvraag om een urgentieverklaring beslissen burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders beslissen slechts op de aanvraag nadat de toetsingscommissie over de aanvraag een advies heeft uitgebracht. Burgemeester en wethouders kunnen in een reglement criteria stellen ten aanzien van de samenstelling en werkwijze van de toetsingscommissie.
3. Burgemeester en wethouders kunnen hun bevoegdheid als bedoeld in het eerste en tweede lid mandateren aan een toetsingscommissie.

Artikel 4.2 Aanvraag om een urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd:
   a. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager volgens diens inschrijving in de Basisregistratie Personen zijn woonadres heeft; of,
   b. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager wil gaan wonen, als de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6, eerste lid onder a; of
   c. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de te verlenen zorg dient plaats te vinden, bij een aanvraag op grond van artikel 4:6, eerste lid onder b.
2. Voor de aanvraag van een urgentieverklaring stellen burgemeester en wethouders een formulier beschikbaar dat de aanvrager dient in te vullen bij de aanvraag.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de onder het eerste lid genoemde bevoegdheden mandateren aan de woningcorporatie.

4. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste zes weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
5. De aanvraag gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
   a. een inschrijfnummer waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven op het uniforme medium;
   b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en
   c. informatie over het inkomen en de samenstelling van het huishouden van de aanvrager.
6. Indien de aanvrager buiten eigen schuld of toedoen tenminste 2 maanden verblijft in een van gemeentewege erkend (te)huis voor noodopvang, dient daarbij het advies van de instantie te worden toegevoegd, op wiens verwijzing de aanvrager is opgenomen in het (te)huis voor noodopvang.
7. Burgemeester en wethouders stellen beleidsregels vast voor het verlenen van een urgentieverklaring aan woningzoekenden. Deze regels worden afgestemd op de beleidsregels van burgemeester en wethouders van de andere gemeenten binnen de regio.

Artikel 4.3 Inhoud van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor passende woonruimte.
2. Het zoekprofiel van een urgentieverklaring dat is toegewezen op grond van artikel 4:6 en artikel 4:7, eerste en tweede lid, bevat qua grootte en aard het meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is voor het oplossen van het huisvestingsprobleem. Een urgentieverklaring die is toegewezen op grond van artikel 4:7, derde lid, zal de daarbij passende woningtypen bevatten.
3. Het zoekprofiel bevat daarnaast het zoekgebied waarvoor de urgentieverklaring geldig is.
4. De urgentieverklaring bevat verder de volgende informatie:
   a. de naam, het adres en de woonplaats van de aanvrager;
   b. het inschrijfnummer van de aanvrager;
   c. de periode gedurende welke de urgentieverklaring geldig is;
   d. voor hoeveel leden van het huishouden de urgentieverklaring geldig is.

Artikel 4.4 Het zoekgebied

1. Het zoekgebied van een urgentieverklaring omvat de gehele woningmarktregio Haaglanden
2. Het zoekgebied van een urgentieverklaring kan in afwijking van het eerste lid worden beperkt in gevallen benoemd in de beleidsregel zoekgebied urgentieverklaring, indien dit noodzakelijk is naar het oordeel van burgemeester en wethouders.

Artikel 4.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring indien naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:
   a. aanvrager voldoet aan de voorwaarden gesteld in artikel 2:3;
   b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem;
   c. de aanvrager kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;
   d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of was te voorzien;
   e. het huisvestingsprobleem kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening;
   f. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van de aanvrager of een lid van zijn huishouden;
   g. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar een zelfstandige woonruimte of een ándere zelfstandige woonruimte;
   h. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 4:8 of artikel 4:9;

i. de aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien;
j. het huishoudinkomen hoger is dan anderhalf maal het norminkomen van artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag;
k. de aanvrager kan naar verwachting bij toepassing van de in artikel 3:5, eerste lid, rangorde binnen drie maanden een andere woonruimte krijgen;
l. de aanvrager woont in een onderkomen dat formeel geen zelfstandige woonruimte is, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6, eerste lid, onder a;
m. de aanvrager heeft niet eerst drie maanden zelf aantoonbaar gereageerd op het beschikbare woningaanbod;
n. de aanvrager staat niet ten minste al twee jaar aansluitend ingeschreven in de Basisregistratie Personen van de gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden.

2. Burgemeester en wethouders weigeren de aanvraag indien de aanvrager niet valt onder één van de in dit hoofdstuk opgenomen urgentiecategorieën.

Artikel 4.6 Wettelijke urgentiecategorieën

Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 4.5 eerste lid onder a tot en met l genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:

a. woningzoekenden die tenminste twee maanden verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, indien de behoefte aan in de gemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;
b. woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor aanvrager dringend noodzakelijk is.
   Om te worden ingedeeld tot deze urgentiecategorie dient:
   1°. de afstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger groter te zijn dan 5 kilometer en door verhuizing te kunnen worden teruggebracht tot minder dan 5 kilometer;
   2°. de te verlenen mantelzorg uit meer dan 8 uur per week te bestaan, verspreidt over tenminste 4 dagen per week.

Artikel 4.7 Lokale urgentiecategorieën

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 4:5 eerste lid genoemde omstandigheden voordoen en indien een woonsituatie binnen de gemeente naar het oordeel van burgemeester en wethouders door sociale en/of medische omstandigheden zodanig is verstoord dat:
   a. levensgevaar voor één of meer leden van het huishouden dreigt;
   b. één of meer leden van het huishouden zodanig geestelijk, emotioneel en/of lichamelijk belast is, dat volledige ontwrichting van het huishouden optreedt en de leden zelf niet in staat zijn dit op te lossen;
2. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 4.5 eerste lid, onder a tot en met l, genoemde omstandigheden voordoen en indien een woningzoekende een door burgemeester en wetgevers toegewezen woonkostentoeslag ontvangt die structureel is en noodzaakt tot verhuizing;
3. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan herstructureringskandidaten indien zich geen van de in artikel 4:5, eerste lid, onder a tot en met m genoemde omstandigheden voordoen.

Artikel 4.8 Geldigheid van de urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring is geldig voor de termijn van drie maanden.
2. Voor herstructureringskandidaten geldt een afwijkende geldigheidstermijn van maximaal twaalf maanden.
3. De urgentieverklaring vervalt:
   a. nadat de houder ervan niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring of,

b. bij aanvaarding van vervangende woonruimte of,
c. van rechtswege na verloop van de termijn genoemd in het eerste of tweede lid.
4. Indien de aanvrager kan aantonen dat de urgentieverklaring niet kon worden benut binnen de termijn waarvoor de urgentieverklaring geldt, zal na advies van de toetsingscommissie verlenging worden geboden in de vorm van een éénmalig woningaanbod dat binnen drie maanden zal worden gedaan.
5. In afwijking van de bovenstaande leden kunnen burgemeester en wethouders op advies van de toetsingscommissie besluiten om een urgentieverklaring toe te wijzen voor een éénmalig bemiddelingsaanbod.

Artikel 4.9 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring
1. Burgemeester en wethouders trekken de urgentieverklaring in indien er:
   a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en de urgentieverklaring zou zijn geweigerd, indien de juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest;
   b. de houder van de urgentieverklaring daartoe verzoekt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen indien:
   a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en de urgentieverklaring niet zou zijn geweigerd maar anders op de aanvraag zou zijn besloten, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest; of
   b. de houder van de urgentieverklaring behoort tot een andere urgentiecategorie dan die welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.
3. Ter voorbereiding van een besluit tot intrekking of wijziging van de urgentieverklaring kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een ter zake deskundig persoon.

HOOFDSTUK 5 STANDPLAATSEN

Artikel 5.1 Register van standplaatszoekenden
1. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van standplaatszoekenden.
2. In het register van standplaatszoekenden worden op hun verzoek als standplaatszoekenden ingeschreven de huishoudens die voldoen aan de volgende voorwaarden:
   a. de aanvrager is 18 jaar of ouder;
   b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit dan wel beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland;
   c. het inschrijvingsformulier is correct en volledig ingevuld, inclusief de daarin gevraagde bijlagen.
3. Het register van standplaatszoekenden vermeldt de standplaatszoekenden met inschrijfduur en/of herstructureringsvoorrang.

Artikel 5.2 Toewijzing
1. Verdeling van standplaatsen vindt plaats op volgorde van registratieduur of op basis van herstructurering.
2. Bij gelijke registratieduur gaat de standplaatszoekende met de langste woonduur voor.
3. Bij gelijke registratieduur en woonduur gaat de standplaatszoekende met de hoogste leeftijd voor.
4. Bij toewijzing kan rekening gehouden worden met het samenleven in familieverband.

Artikel 5.3 Inschrijving
1. Het verzoek om te worden ingeschreven in het register van standplaatszoekenden wordt gericht aan burgemeester en wethouders op een door burgemeester en wethouders opgesteld inschrijvingsformulier en gaat zo nodig vergezeld van andere bescheiden die door burgemeester en wethouders voor beoordeling van de aanvraag nodig geoordeeld worden.
2. Het inschrijvingsformulier bevat minimaal de volgende gegevens:
   a. de naam, burgerlijke staat en personalia van de aanvrager en van de eventueel tot het huishouden behorende personen;

b. het huidige woonadres.
3. Burgemeester en wethouders bepalen of de standplaatszoekende voldoet aan de voorwaarden in artikel 5.1, tweede lid, en gaat over tot inschrijving in het register van standplaatszoekenden indien aan deze voorwaarden is voldaan.
4. Inschrijving als standplaatszoekende kan ook ambtshalve plaatsvinden.
5. Burgemeester en wethouders dragen in ieder geval zorg voor het laten registreren van de standplaatszoekenden waaraan ambtshalve herstructureringsvoorrang is toegekend. Bij gewijzigde omstandigheden kan de toegekende herstructureringsvoorrang ambtshalve komen te vervallen.

Artikel 5.4 Bewijs van inschrijving
1. Burgemeester en wethouders verstrekken aan standplaatszoekenden die (ambtshalve) zijn ingeschreven een bewijs van inschrijving waarop de volgende gegevens worden vermeld:
   - naam van de aanvrager en het aantal meeverhuizende personen;
   - adresgegevens;
   - inschrijvingsdatum;
   - voorranggegevens, indien van toepassing.
2. Als datum van inschrijving geldt de datum waarop aan de voorwaarden in artikel 5.1, tweede lid, is voldaan.
3. Als datum van een ambtshalve inschrijving geldt de datum waarop de standplaatszoekende aan de voorwaarden in artikel 5.1, tweede lid, onder a en b, voldoet en burgemeester en wethouders de standplaatszoekende heeft ingeschreven.

Artikel 5.5 Geldigheidsduur van inschrijving in het register van standplaatszoekenden
1. De inschrijving in het register van standplaatszoekenden blijft behoudens het gestelde in artikel 5.7 twee jaar geldig.
2. De inschrijving wordt telkens na twee jaar ambtshalve met twee jaar verlengd tenzij de standplaatszoekende niet heeft gereageerd op een aanschrijving van burgemeester en wethouders aangaande de inschrijving in het register van standplaatszoekenden, binnen vier weken na de datum van de aanschrijving.

Artikel 5.6 Wijziging van inschrijving in het register van standplaatszoekenden
1. Ingeval van bijschrijving in verband met een bestaand(e) dan wel voorgenomen huwelijk c.q. samenwoning, kan de inschrijving op naam van de beide partners worden gesteld.
2. Wordt de relatie als bedoeld in het vorige lid beëindigd, anders dan bij overlijden, dan kunnen de beide partners zich afzonderlijk laten inschrijven. De hoofdinschrijver behoudt de registratieduur van de inschrijving. Voor de partner die geen hoofdinschrijver is, geldt het moment van bijschrijven bij de hoofdinschrijver of indien de partner al voorafgaand aan de bijschrijving inschrijftijd had opgebouwd, het moment van de oorspronkelijke inschrijving van de partner, als registratieduur.
3. Wordt de relatie beëindigd door overlijden van een van de partners dan blijft de inschrijving van de nog levende overgebleven partner zijn geldigheid behouden.
4. Wordt de relatie beëindigd en is er sprake van een ambtshalve inschrijving, dan beslissen burgemeester en wethouders of beide partners apart worden ingeschreven.
5. De ingeschrevenen als bedoeld in het eerste lid worden door burgemeester en wethouders van de wijziging van inschrijving schriftelijk in kennis gesteld.

Artikel 5.7 Doorhaling van inschrijving
1. Burgemeester en wethouders halen een inschrijving door in het register indien:
   a. de standplaatszoekende naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
   b. de standplaatszoekende daarom verzoekt, met uitzondering van de ambtshalve ingeschrevenen;
   c. de standplaatszoekende komt te overlijden;
   d. de standplaatszoekende een standplaats in Nederland krijgt toegewezen en deze accepteert;

e. de standplaatszoekende een standplaats achterlaat bij toewijzing en acceptatie van een woning;
f. de standplaatszoekende al dan niet opzettelijk foutieve gegevens verstrekt heeft bij de inschrijving of verzuimd heeft belangrijke wijzigingen bijtijds door te geven;
g. de standplaatszoekende niet reageert op een aanschrijving van burgemeester en wethouders aangaande de inschrijving of bedoeld als een controle op de inschrijving in het register, binnen vier weken na de datum van de aanschrijving.

2. Voor zover mogelijk worden ingeschrevenen als bedoeld in het eerste lid door burgemeester en wethouders van de doorhaling van inschrijving schriftelijk in kennis gesteld.
3. Bij inschrijving in verband met een bestaand(e) dan wel voorgenomen huwelijk c.q. samenwoning, kan de inschrijving op naam van de beide partners worden gesteld.

HOOFDSTUK 6 OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 6.1 Verslaglegging door eigenaren van woonruimte

1. Burgemeester en wethouders en eigenaren van woonruimten, in het bijzonder woningcorporaties, zorgen jaarlijks voor een monitor van de huisvesting van nader aan te geven categorieën woningzoekenden. Jaarlijks vóór 1 april brengen eigenaren van woonruimten hiertoe verslag uit aan burgemeester en wethouders.
2. In aanvulling op het eerste lid leveren eigenaren van woonruimten vóór 1 april ook de voorraadgegevens en aanbodgegevens aan bij burgemeester en wethouders, conform de in een overeenkomst vastgelegde afspraken.
3. Op basis van de verslaglegging evalueren burgemeester en wethouders samen met eigenaren van woonruimten, in het bijzonder woningcorporaties en woonconsumentenorganisaties, vóór 1 juli van het jaar de werking van de woonruimteverdeling. Op grond van de evaluatie besluiten zij, na afstemming met de regio, over eventuele aanpassing van de verordening.

Artikel 6.2 Handhaving bij overtreding

Overtreding van het bepaalde in artikel 2:11 en 5:1 wordt gestraft met een geldboete met een hoogte van respectievelijk de eerste of vierde categorie, zoals bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.

Artikel 6.3 Bestuurlijke boete

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

Artikel 6.4 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 6.5 Onvoorziene omstandigheden en experimenten

1. In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbend op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.
2. Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in deze verordening afwijken, of afwijking daarvan toestaan, ten behoeve van experimenten met een looptijd van ten hoogste één jaar die vallen binnen de bepalingen van de Huisvestingswet 2014 en in het belang zijn van de volkshuisvesting.

Artikel 6.6 Mandatering
1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van bevoegdheden krachtens deze verordening te mandateren aan door hen daartoe speciaal aan te wijzen ambtenaren.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van bevoegdheden krachtens artikel 2.4 tot en met 2.7 van deze verordening te mandateren aan eigenaren van woonruimte.
3. Mandatering wordt in ruime mate bekend gemaakt aan de ingezetenen van de gemeente en aan andere belanghebbenden.

HOOFDSTUK 7 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 7.1 Overgangsbepaling bezwaar en beroep
Op procedures inzake bezwaar en beroep die zijn ingesteld vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening en voor zover daarop bij inwerkingtreding van deze verordening nog niet is beslist, blijft het recht zoals het gold voor die dag van toepassing.

Artikel 7.2 Overgangsbepaling urgentieverklaring en huisvestingsvergunning
Aanvragen van woningzoekenden voor een urgentieverklaring of voor verlening van een huisvestingsvergunning die vóór of op de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend worden behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor de belanghebbende gunstiger is.

Artikel 7.3 Overgangsbepaling doorstromer
Alle woningzoekenden die zich vóór 1 juli 2019 als doorstromer hebben ingeschreven in het register, worden behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor de belanghebbende gunstiger is.

Artikel 7.4 Titel
Deze verordening kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening Leidschendam-Voorburg 2019.

Artikel 7.5 In werking treden
Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juli 2019 en vervalt uiterlijk per 1 juli 2023.

Bijlage I

Begripsomschrijvingen als bedoeld in artikel 3.4, tweede lid

Woningen naar mate van toegankelijkheid

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

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

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

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

Bijlage II

Bestuurlijke boetes als bedoeld in artikel 6.3, vierde lid

Overtreding	1e keer	Recidive
Art. 8, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 *Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 7 voor bewoning in gebruik te nemen zonder vergunning van burgemeester en wethouders.*	€ 415	€ 415
Art. 8, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 *Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 7 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.*		
- niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.250
- bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.250	€ 20.750

Toelichting

Recidive

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

Onderscheid niet-bedrijfsmatige exploitatie en bedrijfsmatige exploitatie

Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezig houdt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.
2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.
3. Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan vier personen, kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. De exploitant dient bij een exploitatie van die omvang ook te zorgen voor een brandveilig gebruik en op de hoogte te zijn van de overige regelgeving.

TOELICHTING

A. Algemene toelichting

De Huisvestingswet 2014, die in aangepaste vorm op 1 juli 2017 in werking is getreden, bepaalt dat gemeenten, indien zij daarvoor kiezen, per 1 juli 2015 een nieuwe huisvestingsverordening moeten vaststellen ter vervanging van hun bestaande huisvestingsverordening. Bestaande verordeningen vervallen op die datum van rechtswege. De nieuwe huisvestingsverordening moet voldoen aan de nieuwe Huisvestingswet 2014 (2014, stb. 248). De wet stelt tevens dat een huisvestingsverordening maximaal vier jaar van kracht kan zijn. Na vier jaar vervalt de verordening opnieuw van rechtswege. Gemeente Leidschendam-Voorburg heeft daarom, in samenwerking en afstemming met de acht andere gemeenten die de woningmarktregio Haaglanden vormen, een nieuwe lokale huisvestingsverordening opgesteld, de Huisvestingsverordening 2019 Gemeente Leidschendam-Voorburg. Deze verordening vervangt de Huisvestingsverordening juli 2015 Gemeente Leidschendam-Voorburg.

De nieuwe huisvestingsverordening is aangepast conform de Huisvestingswet 2014. De belangrijkste wijzigingen, ten opzichte van vigerende huisvestingsverordening, zijn samengevat:
- de gebruikte taal is waar mogelijk vereenvoudigd met als doel de verordening leesbaarder en begrijpelijker te maken;
- de regels bieden ruimte om de doorstroming te bevorderen en ervoor te zorgen dat mensen kunnen doorverhuizen naar een passende woning, zodat andere (bijvoorbeeld grote) woningen weer beschikbaar komen voor andere woningzoekenden;
- de voorwaarden om in aanmerking te komen voor urgentie worden aangescherpt om het aandeel urgenties terug te dringen dat de laatste jaren steeds groter is geworden en waardoor reguliere woningenzoekenden minder kansen krijgen.

Onveranderd blijft dat:
- het in te zetten instrumentarium zich beperkt tot alle goedkope huurwoningen (huur tot huurprijsgrens (€ 720,42, prijspeil 2019), dus zowel woningen van woningcorporaties als particulieren;
- het maximum huishoudinkomen voor het huren van een woonruimte met een huur tot de huurprijsgrens 1,5 maal het norminkomen voor meerpersoonshuishoudens is volgens artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag;
- de regionale schaarste aantoont en rechtvaardigt dat 50% van het vrijkomend aanbod wordt toegewezen aan regionale woningzoekenden;
- het lokaal maatwerk wettelijk mag bestaan uit maximaal de helft van de regionale toewijzingen, per gemeente dus maximaal 25% van alle toewijzingen; hiervoor zijn nadere regels gesteld op basis van melding vooraf en verantwoording achteraf en dit moet worden onderbouwd op niveau van gemeente, kern of wijk;
- er geen wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een vergunningverplichting in te voeren voor wijzigingen in de goedkope woningvoorraad omdat hiervoor geen nut en noodzaak is.

Belangrijkste bepalingen en uitgangspunten Huisvestingswet 2014

***Schaarste*:** De wetgever stelt aan lokale sturing een aantal voorwaarden. De gemeenteraad zal enerzijds moeten aantonen dat er schaarste is en anderzijds dat de inzet van het instrumentarium van de Huisvestingswet 2014 in de concrete situatie geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste te bestrijden. Schaarste kan alleen betreffen: schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen en schaarste aan goedkope huurwoningen voor de huidige inwoners van een gemeente.
***Leefbaarheid*:** Het is niet toegestaan om in het kader van woonruimteverdeling eisen te stellen aan woningzoekenden met het oog op de bevordering van de leefbaarheid.
***Werkingsduur*:** De Huisvestingswet 2014 beperkt de werkingsduur van een huisvestingsverordening tot ten hoogste vier jaar. Deze termijn hangt onder meer samen met het feit dat woonruimteverdeling alleen de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste mitigeert, maar niet de schaarste zelf wegwerkt. De inzet van een huisvestingsverordening moet ingebed zijn in een bredere beleidsvisie, waarin gestreefd wordt naar een structurele oplossing.
***Categorieën goedkope woonruimte*:** De regels worden opgesteld voor goedkope huurwoningen, van particuliere verhuurders en/of woningcorporaties, die zijn aangewezen als schaarse woonruimte. De wetgever geeft eveneens aan dat het niet is toegestaan om buiten de huisvestingsverordening andere of aanvullende afspraken te maken over de verdeling van woningen. Prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties kunnen wel worden gemaakt, maar mogen geen elementen bevatten op het gebied van woonruimteverdeling, maar bijvoorbeeld wel over wat men als schaars of groepen in de knel opvat. Ook de beschikbaarheid van woningen is bij uitstek een onderwerp van prestatieafspraken, mede in het licht van Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting die voor vaststelling voorligt aan de Eerste Kamer.
***Huisvestingsvergunning*:** Overeenkomstig de nieuwe Huisvestingswet 2014 dient de gemeenteraad de goedkope woonruimte aan te wijzen waarvoor een huisvestingsvergunning moet worden verleend. Uitsluitend dat deel waar de schaarste betrekking op heeft, kan als vergunningplichtig worden aangewezen.
***Urgentieregeling*:** De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid om een urgentieregeling in te stellen. De wetgever heeft bepaald dat ten minste twee categorieën woningzoekenden moeten worden opgenomen in een urgentieregeling. Het gaat hierbij om:

a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld;
b. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.

***Maatschappelijke en economische binding*:** Bij de woningtoewijzing kan voorrang worden gegeven aan personen met een maatschappelijke of economische binding. Als er geen beperkingen zijn die voortvloeien uit de Wet ruimtelijke ordening, waarbij er slechts geringe of geen uitbreidingsmogelijkheden zijn, kan maximaal de helft van de aangewezen categorieën woonruimte met voorrang worden toegewezen aan regionaal gebondenen en maximaal de helft daarvan aan lokaal gebondenen. Echter bij het huisvesten van woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld, en bij statushouders mogen deze bindingsvoorwaarden niet worden gesteld. Het geven van voorrang aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding mag niet tot gevolg hebben dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden meer zijn voor woningzoekenden zonder binding. Daarnaast heeft de wetgever gedefinieerd wat onder economische en maatschappelijke binding mag worden verstaan, alsmede wat er niet onder mag worden verstaan.
***Wijzigingen in de woonruimtevoorraad*:** Wat betreft wijzigingen in de woningvoorraad biedt de Huisvestingswet 2014 de ruimte om een vergunningverplichting in te stellen bij onttrekking en splitsing van sociale huurwoningen. Het gaat dan om het onttrekken van woonruimte aan de woonbestemming, samenvoegen van woonruimten, omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte of splitsen van een woongebouw in appartementsrechten. Bij de vaststelling van de huisvestingsverordening in 2015 is gesteld dat de toen nog geldende vergunningverlening in de praktijk een formaliteit is, mede omdat er geen beleid ter zake is vastgesteld, en dat de regelgeving niet bijdraagt aan het doel: behoud van kwaliteit dan wel omvang van de sociale huurwoningvoorraad. Deze voorraad is grotendeels in eigendom en beheer van de woningcorporaties en met de corporaties worden afspraken ten aanzien kwaliteit en voorraadbeheer gemaakt in prestatieafspraken. Gelet hierop is geconcludeerd dat er geen nut en noodzaak is om de vergunningverplichting in de verordening op te nemen c.q. regels te stellen voor wijzigingen in de woningvoorraad.

Onderbouwing schaarste

Om de nieuwe verordening te mogen vaststellen, moet worden aangetoond dat binnen de lokale en regionale woningvoorraad sprake is van schaarste. Hieronder wordt aangetoond dat sprake is van schaarste in de sociale huurvoorraad van woningen met een huur tot de huurprijsgrens (€ 720,42, prijspeil 2019). Een doelmatige, rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de woningvoorraad staat hiermee onder druk en overheidsingrijpen is daarmee vereist. Dit is in het bijzonder het geval voor mensen die een urgente huisvestingsbehoefte hebben. Daarnaast zien we dat specifieke groepen woningzoekenden om bijzondere aandacht vragen in de woonruimtebemiddeling; denk bijvoorbeeld aan personen die uit een instelling weer in een zelfstandige woning gaan wonen.
Gemeente Leidschendam-Voorburg is voorstander van de vrijheid van vestiging van woningzoekenden en een open regionale woningmarkt. Niettemin legitimeren de aanwezigheid van groepen in de knel en de aanwezigheid van specifieke groepen woningzoekenden dat er tijdelijk wordt (bij-)gestuurd. Dit alles met het besef dat de structurele oplossing van het vraagstuk in de ontwikkeling van de woningvoorraad (zowel kwantitatief als kwalitatief) in brede zin ligt en niet in de verdeling ervan.
De verordening is hét geëigende instrument om te dienen als kader voor zowel sturingsinstrumentarium als het vergunningstelsel. Met de verordening kan worden geborgd dat het aanbieden en toewijzen van woningen op een evenwichtige, rechtvaardige en op een transparante wijze gebeurt. Doordat de verordening een publiekrechtelijke basis kent en bestuurlijk wordt vastgesteld, is bovendien geborgd dat de bepalingen omtrent het sturingsinstrumentarium alsmede het vergunningstelsel democratisch zijn gelegitimeerd.

Lokale schaarste
De Huisvestingswet 2014 verplicht de gemeente om aan te tonen dat er sprake is van schaarste in de woningvoorraad, voordat het instrument huisvestingsverordening in het schaars bevonden deel van de woningvoorraad mag worden ingezet.
De lokale vraag naar sociale huurwoningen overstijgt het aanbod ruim. De volgende ontwikkelingen en feiten uit de Aanbodrapportage 2017 van SVH tonen dit aan:

- De druk op de woningmarkt is sinds 2015 sterk toegenomen. De trek naar de (rand)stad versnelt.
- De mutatiegraad in de sociale voorraad loopt sterk terug, terwijl het aantal woningzoekenden toeneemt, hierdoor is de reële slaag kans voor een woning in Leidschendam-Voorburg teruggelopen van 16,6% in 2013 tot 12,2% in 2018. De gemiddelde wachttijd is toegenomen van 26 maanden in 2013 tot 47 maanden in 2017.
- Het gemiddeld aantal reacties per vrijgekomen woning is toegenomen van 86 in 2013 tot 205 in 2017. Voor woonruimten onder de aftoppingsgrens loopt het aantal reacties in 2017 op tot 246.
- Hoewel Gemeente Leidschendam-Voorburg werkt aan de bouw van nieuwe woningen, is dit vooralsnog niet voldoende om de toegenomen vraag naar goedkope woningen op te vangen.

Uit voorstaande kan worden geconcludeerd dat er duidelijk sprake is van schaarste op de woningmarkt in het sociale huursegment. Deze schaarste zal naar verwachting in de nabije toekomst niet afnemen. De inzet van het verdelingsinstrument huisvestingsverordening is daarmee gelegitimeerd.

Regionale schaarste
De Huisvestingswet 2014 stelt dat gemeenten binnen de regio hun huisvestingsverordeningen op elkaar afstemmen. Provincie Zuid-Holland stelt daarbij dat de schaarste regionaal moet worden aangetoond. In de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) uit 2014 stelt de provincie tevens dat er sprake moet zijn van een voldoende aanbod van sociale woningbouw.
De huisvestingsverordening is een instrument om schaarste te verdelen. Gemeenten moeten maatregelen nemen, gedurende de vier jaar dat de verordening geldig is, om de schaarste te beperken en als het kan te doen verdwijnen. De negen gemeenten binnen de woningmarktregio Haaglanden doen dit door het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties, op regionaal niveau en per gemeente. Tevens zetten de gemeenten in op de bouw van

tienduizenden nieuwe woningen in de jaren tot 2040. Dit betreft niet alleen sociale huurwoningen, maar ook (huur)woningen in duurdere segmenten die mede tot doel hebben de doorstroming in het sociale segment te bevorderen. De gemeentelijke woonvisies en de VRM bieden de basis voor deze prestatieafspraken. De huisvestingsverordening, de prestatieafspraken en de gemeentelijke en provinciale woonvisie vormen gezamenlijk de basis voor de aanpak van de schaarste en om te zorgen voor voldoende aanbod aan betaalbare huurwoningen.
In de woningmarktregio Haaglanden is een schaarste aan goedkope huurwoningen (huur tot de huurprijsgrens). De huisvestingsvergunningplicht in de verordening geldt daarom voor sociale huurwoningen tot de huurprijsgrens. Het is binnen dat deel van de regionale voorraad dat zich de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen voordoen.
De samenwerkende gemeenten hebben ervoor gekozen het schaarstebegrip voor de hele regio te definiëren. Op gemeentelijke niveau kan het mogelijk zijn dat sommige categorieën woonruimte met een huur onder de huurprijsgrens minder schaars zijn dan andere, maar nog steeds schaars. Dit kan echter per gemeente verschillen. Het maken van onderscheid tussen vergunningplichtige woonruimten per gemeente leidt ertoe dat sommige groepen huishoudens in de ene gemeente van de regio wel in aanmerking komen voor een bepaalde categorie woonruimte en in een andere gemeente niet. Dit is tegenstrijdig aan 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 mogelijk te houden voor de doelgroep is er daarom voor gekozen om het schaarste begrip niet verder te definiëren. Ook hier speelt het samenhangende stelsel van prestatieafspraken én huisvestingsverordening: in de lokale prestatieafspraken kunnen we heel nauwkeurig zien welke groepen mogelijk in de knel komen en daarop dynamisch (en op microniveau) (bij-)sturen. Het is een systeem van macro naar micro, immers andersom zou tot nadelige waterbed-effecten of verdringingseffecten in de regio gaan leiden.

De vraag in de regio naar sociale huurwoningen overschrijdt het aanbod ieder jaar in ruime mate. Enkele feiten van de huidige situatie uit de Jaarmonitor 2017 en Aanbodrapportage 2017 van SVH onderbouwen dit:

- In de regio staan ruim 141.000 zelfstandige huurwoningen van de woningcorporaties die worden verhuurd tegen een prijs onder de huurprijsgrens en bereikbaar zijn voor de huishoudens met een inkomen van onder de € 38.035. Ongeveer 120.000 daarvan hebben een huur onder de hoogste aftoppingsgrens (€ 651,03) en zijn bereikbaar voor de huishoudens met een inkomen van onder € 22.700/30.825 (eenpersoons-/meerpersoonshuishouden). NB Alle bedragen: prijspeil 2019.
- In regio Haaglanden staan ruim 130.000 huishoudens ingeschreven voor een sociale huurwoning. Daarvan zijn ruim 73.000 huishoudens actief woningzoekende (zij reageren op vrijkomend aanbod). Ruim 9.500 woningzoekenden zijn in 2017 geslaagd.
- In 2017 zijn ongeveer 7.200 vrijkomende woningen aangeboden. Dit is 5,1 % van de voorraad.
- Het aantal reacties op aangeboden woningen lag in het eerste halfjaar van 2018 op gemiddeld ruim 250 reacties per woning hetgeen kan worden gekenmerkt als een woningmarktsituatie waarin sprake is van schaarste. Tevens is de druk zo groot dat zonder nadere regels verdringing zal plaatsvinden in vrijwel alle deelsegmenten binnen het sociale segment.

Een blik in de (nabije) toekomst leert ons dat de situatie in de regio niet op korte termijn verbetert:

- In het onderzoek WoON2015 zijn woonwensen geïnventariseerd. Deze woonwensen zijn met de regionale huishoudensprognoses gecombineerd. Dit leidt tot een indicatie van de schaarste per type woning. Op basis van de woonwensen zal de schaarste in de huursector in de regio zich in alle segmenten voordoen, maar vooral ontstaan bij de (goedkopere) eengezinswoningen.
- Ook inkomensgegevens en woonsituatie van inwoners van de regio (op basis van regionaal inkomensonderzoek RIO van het CBS) zijn geanalyseerd in combinatie met de huishoudensprognose. Op basis van een beperkte welvaartsgroei en een gelijkblijvende scheefheid kan een indicatie worden gegeven van de benodigde huurvoorraad. Hieruit blijkt

dat de voorraad huurwoningen in de regio netto - dus nieuwbouw minus onttrekkingen door sloop of verkoop - moet toenemen tot in ieder geval 2024 met 17.000 woningen en dat dus de schaarste zal toenemen indien dit niet wordt gerealiseerd.[1]

- De voorraad sociale huurwoningen is echter met ruim 9.000 woningen afgenomen van 149.285 op 1-1-2015 tot 141.011 op 1-1-2018.[2]
- De regio heeft te kampen met de situatie dat een aantal van de grootste corporaties die in de regio actief zijn, te kampen hebben met zeer beperkte investeringsruimte. Dit speelt met name bij de corporatie Vestia.
- De al eerder genoemde instroom van arbeids-, asiel- , studie- en kennismigranten waarvan de provincie geraamd heeft dat dit leidt tot een extra druk van 4.000 huishoudens.
- In het kader van de regionale prestatieafspraken werkt de gemeente aan het verminderen van de schaarste door toevoeging van sociale huurwoningen, dan wel door het verminderen van scheefheid.
- In het convenant “Gaten dichten in Haaglanden” hebben de regionale gemeenten afspraken gemaakt over (her)verdeling van de sociale voorraad over de regio; hiermee wordt nadrukkelijk ingezet op totstandbrenging en behoud van een afdoende betaalbare woningvoorraad.

De verordening als onderdeel van een samenhangend stelsel

De verordening staat niet op zichzelf maar maakt nadrukkelijk onderdeel uit van een breder stelsel. Hieronder wordt per onderdeel van dat stelsel een toelichting gegeven op de inhoud en functie.

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

Prestatieafspraken
In de prestatieafspraken worden tussen de gemeente en de woningcorporaties afspraken gemaakt over de uitvoering van het woonbeleid. Dit gebeurt zowel op lokaal als op regionaal niveau. De prestatieafspraken zijn daarmee dé plek waar gemeente en woningcorporaties met elkaar vaststellen wie er specifiek tot de doelgroep van het woonbeleid behoort, welke groepen door schaarste in de knel komen en welke inspanningen gemeente en woningcorporaties leveren om dit aan te pakken. De prestatieafspraken gaan onder meer over huurprijsbeleid en woningvoorraadontwikkeling, factoren die sterk bepalend zijn voor het ontstaan van schaarste. Dit is ook precies de reden waarom rijk en provincie veel waarde hechten aan de congruentie tussen de huisvestingsverordening en de prestatieafspraken: het ondersteunt de gedachte van een brede en samenhangende inzet van de instrumentenkoffer voor het oplossen van de schaarsteproblematiek.
Prestatieafspraken of convenanten over woonruimtebemiddeling en woonruimteverdeling zijn niet toegestaan in de Huisvestingswet 2014. Als een gemeente hierop wil sturen, kan dit uitsluitend via een verordening. Door in de prestatieafspraken met de woningcorporaties wel op te nemen welke doelgroepen centraal staan in het woonbeleid en welke groepen door schaarste in de knel komen, ontstaat er voor zowel de gemeente als de woningcorporaties een duidelijk gemeenschappelijk handelingskader.

[1] Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021
[2] https://svh.woongemeente.nl/

Verordening
De verordening bevat uitsluitend een set regels en bepalingen, te weten:
- algemene regels ten aanzien van woonruimteverdeling en verlening huisvestingsvergunning;
- voorrangsregels bij woonruimtebemiddeling / verlening huisvestingsvergunning, inclusief regionale urgentieregeling;
- bepalingen t.a.v. monitoring.

De huisvestingsverordening is dus een uitvoeringsinstrument voor het verdelen van de jaarlijks vrijkomende, schaarse, sociale huurwoningen. In de prestatieafspraken staat het (beleidsmatig) kader. De huisvestingsverordening stelt gemeenten in staat om ter bestrijding van specifieke gevolgen van schaarste voorrangsregels in te zetten. Het kan daarbij gaan om voorrangsregels gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte, maar in ieder geval om voorrangsregels voor urgent woningzoekenden.

Inschrijving

Woningzoekenden moeten zich inschrijven om te kunnen reageren op een aangeboden woning. Na betaling van het inschrijfgeld kunnen woningzoekenden reageren en inschrijfduur opbouwen. Verhuurders houden hiertoe een inschrijfregister (Woonnet-Haaglanden) aan. In dit register zijn urgentieverklaringen aangetekend. De uitvoering van inschrijving is de verantwoordelijkheid van de verhuurders en wordt uitgevoerd door de Sociale Verhuurders Haaglanden, de koepel van de 15 actieve corporaties in de regio. Zij stellen hiertoe, in afstemming met de gemeenten waar zij werkzaam zijn, een protocol op.
Er wordt in het systeem voor woningzoekenden geen onderscheid gemaakt tussen starters en doorstromers. Woningzoekenden worden op inschrijfduur, en bij doorstromers inclusief woonduur, geselecteerd. Deze keuze beoogt dat zoekactiviteit wordt beloond. Starters bouwen inschrijfduur op vanaf het moment van inschrijving. Doorstromers krijgen woonduur opgeteld bij hun inschrijfduur gelijk aan de periode dat de huidige woonruimte wordt bewoond, met een maximum van vijf jaar. Jaarlijks vindt een aanschrijving plaats om het bestand van woningzoekenden te schonen.

Passendheidscriteria

Verhouding grootte huishouden en grootte van de woning
In de woningmarktregio Haaglanden zijn grote woningen over het algemeen schaarser dan kleine woningen. Om die reden worden grote woningen voor grote huishoudens gereserveerd en zijn er normen voor het minimum aantal leden dat een huishouden moet tellen om bepaalde grotere woningen te mogen betrekken.

Lokaal en regionaal maatwerk
In het woonruimteverdeelsysteem is het opnemen van lokale en regionale voorrangsregels mogelijk. Het gaat daarbij om maximaal 50% van het totaal aantal verhuringen. De helft hiervan kan worden benut voor lokaal maatwerk met als doel het wegnemen van lokale knelpunten waar sprake is van schaarste en verdringing, maar niet om leefbaarheidsaspecten.
De gemeenten in Haaglanden benutten de ruimte binnen de Huisvestingswet 2014 voor lokaal en regionaal maatwerk. Daarbij hebben zij in onderling overleg een aantal categorieën woningzoekenden bepaald waar regionaal maatwerk op van toepassing is. In eerste instantie zijn dat doorstromers uit bestaande uiterst schaarse huurwoningen. Daarnaast zijn er op lokaal niveau specifieke vraagstukken die vragen om lokaal maatwerk.

Spoedzoekers
De gemeenten en corporaties constateren dat er steeds meer woningzoekenden zijn die met spoed in de regio een huis willen huren, maar niet in aanmerking komen voor een urgentieverklaring. Voor deze spoedzoekers willen de gemeenten inzetten op een uitbreiding van de “flexibele schil”. Dat houdt in dat een deel van de voorraad via loting zal worden toegewezen

om ook personen met onvoldoende inschrijfduur een kans te geven op een woning. Het gaat dan vaak om tijdelijke contracten in tijdelijke woningen; complexen die in de toekomst worden gesloopt of gerenoveerd, of omgebouwde kantoorpanden. Ook mensen die na een verbroken relatie op zoek zijn naar een nieuwe woning kunnen met dit instrumentarium worden bediend.

Urgenties
De mogelijkheid om urgentie aan te vragen om met voorrang een woning te kunnen vinden, wordt aangescherpt. Om zeker te zijn dat alleen zij die het echt nodig hebben hiervoor in aanmerking komen, worden er weigeringsgronden toegevoegd aan de onderliggende beleidsregels. Daarnaast wordt een eventuele verlenging van een urgentie op sociaal medische gronden altijd ingevuld door een eenmalig aanbod. Daarbij zijn de regels voor de beschikbare zoekprofielen bij urgentie uitgebreid. Ter bevordering van de doorstroming zullen in voorkomende gevallen complexen of woningen worden uitgesloten voor toewijzing op basis van urgentie. De voorwaarden voor urgentie op basis van mantelzorg zijn verduidelijkt.

B. Artikelsgewijze toelichting

Nummering van de artikelen
Voor het overzicht en om toekomstige wijzigingen in de verordening makkelijker te kunnen invoegen is er voor gekozen de nummering van de artikelen te veranderen. Er wordt nu genummerd per hoofdstuk. Artikel 3:1 is dus het eerste artikel van hoofdstuk 3. Op deze manier blijft het eerste artikel van hoofdstuk 4 altijd 4:1, ongeachte welke wijzigingen later mogelijkerwijs in hoofdstuk 3 worden doorgevoerd.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1
In artikel 1 is een aantal begrippen die in de huisvestingsverordening voorkomen nader omschreven. Hoewel in het nieuwe systeem van woonruimteverdeling geen onderscheid wordt gemaakt tussen doorstromer en starter, blijven deze begrippen bij het monitoren van ontwikkelingen van belang. Deze begrippen zijn daarom in de Huisvestingsverordening opgenomen.

Artikel 1:1
- doorstromer
Wanneer een woningzoekende een woning accepteert in de woningmarktregio Haaglanden, wordt de woningzoekende uitgeschreven uit het register van woningzoekenden. Als de huurder die reeds is toegetreden tot de woningmarktregio Haaglanden wil doorstromen naar een andere , beter passende, woning krijgt de doorstromer woonduur mee. Woonduur is in de verordening eveneens gedefinieerd. Er kan maximaal vijf jaar woonduur worden opgeteld bij de inschrijfduur. Door de combinatie van inschrijfduur en woonduur heeft de doorstromer een grotere kans op een andere woning.

Een belangrijke reden voor deze regeling is het optimaal benutten van het woningaanbod binnen de woningmarktregio Haaglanden. Een doorstromer kan vanuit diens woning doorstromen naar een woning, welke beter past bij de samenstelling van diens huishouden. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld huishoudens die niet langer een woonruimte voor een meerpersoonshuishouden nodig hebben doorstromen naar een woonruimte passend voor een eenpersoonshuishouden, of andersom. Bij een door deze doorstroomregeling ontstane doorstroomketen zal uiteindelijk een woonruimte beschikbaar komen voor een starter.

In tegenstelling tot de definitie van ‘doorstromer’ in de vorige verordening zal een ‘doorstromer’ worden aangemerkt als een woningzoekende die reeds is toegetreden tot de woningmarktregio Haaglanden. Met de hoge druk op de woningmarktregio Haaglanden is het niet wenselijk om een woningzoekende van buiten de regio als ‘doorstromer’ toe te laten toe treden tot de woningmarktregio Haaglanden. Ook woningzoekenden die over een koopwoning beschikken en willen toetreden tot de sociale woningvoorraad worden niet als ‘doorstromer’ aangemerkt. Koopwoningen vallen buiten de reikwijdte van de Huisvestingswet 2014.

Woningzoekenden die op 1 juli 2019 als ‘doorstromer’ staan geregistreerd, behouden het recht om mee te dingen naar het aanbod als ‘doorstromer’. Voor nieuwe inschrijvingen geldt dat wanneer gedurende de inschrijfduur door huurverhogingen de huur boven het genoemde maximum stijgt men als 'doorstromer' kan blijven reageren.

Hoofdstuk 2 Huisvestingsvergunning

Artikel 2:1
In het eerste lid is, overeenkomstig de Huisvestingswet 2014 (bevestigd in kst-35036-2), de reikwijdte van hoofdstuk 2 beperkt tot woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens. Er is bewust voor gekozen om geen woningtypes uit te sluiten van de vergunningverplichting omdat de schaarste zo omvangrijk is dat kwantitatief alle woningen noodzakelijk zijn. Dit laat onverlet dat er woningen zijn die minder goed verhuren via de algemeen gangbare werkwijze, maar door een andere wijze van aanbieden wel verhuurd worden.
Lid 2
In het tweede lid zijn woonruimten opgenomen waarop hoofdstuk 2 van deze verordening niet van toepassing is, zoals onzelfstandige woonruimten.

Artikel 2:2
In dit artikel zijn woonruimten aangewezen, conform artikel 7 en 8 van de Huisvestingswet 2014, waarvoor een verbod geldt op het in gebruik nemen en geven zonder een huisvestingsvergunning.

Artikel 2:3
In dit artikel staat omschreven wie, krachtens artikel 10 van de Huisvestingswet 2014, behoort tot de categorie woningzoekenden die in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning voor een woonruimte met een huurprijs tot de huurprijsgrens.

Artikel 2:4 en 2:5
Dit artikel geeft invulling aan artikel 5 van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 2:6
Volgens de nieuwe Huisvestingswet 2014 is het uitgangspunt ‘keuzevrijheid voor de woningzoekende vergroten’ en mag er alleen worden gestuurd via een verordening als er sprake is van schaarste en onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste. Sturing op woonruimteverdeling blijft noodzakelijk en wenselijk in verband met schaarste in de open woningmarkt binnen de woningmarktregio Haaglanden. Hier is invulling aan gegeven, met de op grond van artikel 9 van de Huisvestingswet genoemde criteria, met betrekking tot de verhouding tussen oppervlakte en gezinssamenstelling.
Op grond van artikelen 11, 10, eerste lid en artikel 7 van de Huisvestingswet 2014 zijn in verband met de aard, grootte of prijs van de woonruimte categorieën woonruimten met bijzondere kenmerken benoemd, die met ‘voorrang’ worden toegewezen aan woningzoekenden voor wie die woonruimte bijzonder passend wordt geacht. Van deze criteria kan worden afgeweken indien de woning, op grond van artikel 17 van de Huisvestingswet 2014 vruchteloos is aangeboden, of op basis van artikel 3:10 en 3:11 van deze Huisvestingsverordening is bemiddeld aan een woningzoekende voor wie de woonruimte bijzonder passend wordt geacht.
Lid 1
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 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 de gemeenteraad aanleiding vormen tot het opnemen van een afwijkende normstelling in een bouwverordening. Wanneer in strijd met het Bouwbesluit 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.

Lid 2
Indien de aard van de woonruimte betrekking heeft op de bijzondere kenmerken van toegankelijkheid van de woning, in het bijzonder de toegankelijkheid van personen met een lichamelijke beperking, kan worden afgeweken van normen uit het eerste lid. Om woonruimten met bijzondere kenmerken van toegankelijkheid met voorrang aan te bieden aan mensen voor wie op grond van een indicatie voor zorg vanuit de Wet Langdurige Zorg (Centraal Indicatieorgaan Zorg) of voor specifieke ondersteuning vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning de woonruimte bijzonder passend worden, de normen uit het eerste artikel ondergeschikt geacht aan de passendheidsnorm van het tweede lid. Voor zover de aangepaste woonsituatie een bijdrage levert aan deze ondersteuning. Het sterrensysteem is hierbij aan de 'woningkant' de gestelde norm, zie voor toelichting hierop Bijlage I.
Lid 3
De passendheid met betrekking tot de toegankelijkheid uit het tweede lid wordt uitsluitend bepaald op grond van de in het derde lid benoemde.

Artikel 2:7
In dit artikel zijn de weigeringsgronden krachtens artikel 15, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 omschreven. Op basis van de bevoegdheid voortvloeiend uit artikel 9 van de Huisvestingswet 2014 zijn criteria vastgelegd voor het verlenen van een huisvestingsvergunning. De genoemde weigeringsgronden laten onverlet de toepassing van artikel 15 van de Huisvestingswet 2014.
Lid 1, onder a
Op grond van artikel 15, eerste lid, kan een huisvestingsvergunning niet worden verleend aan een woningzoekende die niet behoort tot de aangewezen categorie woningzoekenden.
Lid 1, onder b
Om verdringing te voorkomen en ongewenste effecten van schaarste op de woningmarkt te bestrijden, is het niet toegestaan om twee woonruimten in gebruik te hebben waarvoor een huisvestingsvergunning verplicht is. Dit zou immers betekenen dat een andere woningzoekende hierdoor onredelijk wordt benadeeld.
Lid 1, onder c
Bij het toewijzen van een woonruimte is het van groot belang dat de woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik wordt genomen en niet op andere wijze, door een ander dan de belanghebbende, in gebruik wordt genomen.
Lid 1, onder d
Gelet op artikel 10, 11 en 15 van de Huisvestingswet 2014 kan in deze verordening zijn bepaald dat een andere woningzoekende met voorrang recht heeft op een woonruimte. Indien een andere woningzoekende voorrang heeft kan een huisvestingsvergunning worden geweigerd.
Lid 1, onder e
Als een woonruimte is gelegen in een actiegebied is het niet doelmatig om een huisvestingsvergunning te verlenen op grond van de Huisvestingswet 2014. Een vergunning op grond van de Leegstandwet kan in die gevallen een betere uitkomst bieden.
Lid 1, onder f
Gelet op schaarste van woonruimten met een beperkte toegankelijkheid kan een huisvestingsvergunning worden geweigerd wanneer deze woonruimte op grond van artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 vanwege bijzondere kenmerken bijzonder geschikt is voor een woningzoekenden met een lichamelijke beperking.
Lid 1, onder g
Als niet is voldaan aan de criteria voor het verlenen van een huisvestingsvergunning kan een huisvestingsvergunning worden geweigerd.
Lid 2
De genoemde criteria uit het eerste lid zijn niet van toepassing op situaties omschreven in het tweede lid. Op grond van artikel 17 van de Huisvestingswet 2014 kan een huisvestingsvergunning niet worden geweigerd indien een woning vruchteloos is aangeboden.

Artikel 2:8
In dit artikel is invulling gegeven aan de mogelijkheid geboden in artikel 18, eerste lid, onder b, van de Huisvestingswet 2014 en laat onverlet de toepassing van overige intrekkingsgronden uit artikel 18 van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 2:9
Op grond van artikel 18, eerste lid, onder a, van de Huisvestingswet 2014 is het mogelijk om een huisvestingsvergunning in te trekken wanneer deze niet binnen de gestelde termijn in gebruik is genomen. Hieraan is invulling gegeven door de huisvestingsvergunning van rechtswege te laten vervallen.

Artikel 2:10
Om transparantie in het woningaanbod te waarborgen en vormen van ongeoorloofde onttrekking te bestrijden is in dit artikel invulling gegeven aan de bevoegdheden van artikel 20 en 21 van de Huisvestingswet 2014.

Hoofdstuk 3 Woonruimteverdeling

Artikel 3:1
Lid 1
De reikwijdte van dit hoofdstuk is, gezien de bijzondere regelgeving voor woningcorporaties, beperkt tot woonruimten onder de huurprijsgrens die worden verhuurd door woningcorporaties, met uitzondering van woonwagenstandplaatsen. De verdeling van woonwagenstandplaatsen is geregeld in hoofdstuk 5.
Lid 2
De regels over woonruimteverdeling gelden in principe niet voor woonruimten van een particuliere verhuurder. Gelet op de inzet van de gemeente om meer goedkope woningen te bouwen en de betrokkenheid hierbij van particuliere ontwikkelaars, kan het gewenst zijn om deze woningen beschikbaar te stellen aan bepaalde doelgroepen zoals doorstromers uit de gemeente.

Artikel 3:2
Op basis van de bevoegdheid voortvloeiend uit artikel 9 van de Huisvestingswet 2014, zijn criteria vastgelegd voor het verlenen van een huisvestingsvergunning.
Lid 1, onder a en b
Gelet op de aard van de woningvoorraad staan in artikel 2:5 van deze verordening criteria genoemd en wordt in artikel 2:9 een leeftijdsminimum gesteld waardoor de negatieve effecten van schaarste op de woningmarkt doelgericht kunnen worden bestreden zonder dat woningzoekenden bedoeld in artikel 9, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 worden uitgesloten van toegang tot de woningvoorraad in de gemeente. De nadere normen in artikel 3:2 van deze verordening bieden aanvullende criteria om bij de toewijzing van hun woongelegenheden uitvoering te geven aan het bepaalde bij of krachtens de artikelen 46, tweede lid, en 48, Woningwet.

Het inkomen van de huurprijsgrens wordt geïndexeerd overeenkomstig de indexeringsmethode van de doelgroepgrens in de Wet op de huurtoeslag. Bovendien is bij een algemene maatregel van bestuur (amvb) een wettelijke norm gesteld waarin staat dat woningcorporaties sociale huurwoningen met een huur onder de zogeheten aftoppingsgrens met ‘voorrang’ moeten toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Deze norm bepaalt de hoeveelheid woonruimten met een huur tot aan de aftoppingsgrens die woningcorporaties moeten toewijzen aan woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag. De aftoppingsgrens markeert het deel van de huur waarboven geen of nog maar weinig huurtoeslag wordt verstrekt.

Woningcorporaties kunnen binnen het kader van passend toewijzen op grond van de Woningwet een afwijkende huur-inkomenstabel zelf opstellen. Voor deze tabel geldt een aantal voorwaarden, zoals beperking afhankelijkheid huurtoeslag, regionaal uniforme aanpak, transparantie en

afstemming met de gemeente. De SVH maakt gebruik van deze mogelijkheid en hanteert eigen tabellen die de SVH publiceert uit het oogpunt van transparantie en duidelijkheid.

Artikel 3:3
Lid 1
Voor woonruimten die via een uniform medium te huur worden aangeboden, geldt een algemeen volgordecriterium. Voor dit uniform medium geldt een rangorde die bepaalt welke woningzoekende als eerste in aanmerking komt voor de huisvestingsvergunning. Bij deze rangordebepaling speelt de inschrijfduur een grote rol.
Lid 2
Om in aanmerking te komen voor woonruimte van een woningcorporatie moet de belanghebbende 18 jaar of ouder zijn om zich in te schrijven als woningzoekende. Ook minderjarige tienermoeders kunnen zich inschrijven om inschrijfduur op te bouwen en in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning, wanneer zij op grond van artikel 235 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek beschikken over meerderjarigverklaring.
Lid 5
Voor het beëindigen van de inschrijving (en het opnieuw opbouwen van inschrijfduur) is de verhuisdatum leidend, dat wil zeggen de inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) op het nieuwe woonadres. Bij de jaarlijkse herinschrijving is wijziging van het adres kenbaar. Deze bepaling geldt niet alleen voor verhuizing naar een woning van een sociale verhuurder, maar ook bij verhuizing naar een woning van een particuliere verhuurder.
Op grond van dit lid wordt een inschrijving doorgehaald wanneer een woningzoekende een woning heeft aanvaard. De verhuisdatum wordt vastgesteld aan de hand van de inschrijving op het nieuwe woonadres in de BRP.
Lid 6
Bepaalde categorieën woningzoekenden kunnen hun inschrijving en inschrijfduur behouden bij het aanvaarden van een aangeboden woning en inschrijving op het nieuwe woonadres in de BRP.
De mogelijkheid om de inschrijfduur te behouden is ook van belang voor bewoners die wegens herstructurering hun woning moeten verlaten. Dit zal in het sociaal plan bij herstructurering moeten worden geregeld.
Lid 6, onder a
Woningzoekenden die andere woonruimte accepteren op basis van een tijdelijke huurovereenkomst, aangegaan op grond van artikel 48, eerste lid, van de Woningwet, behouden hun inschrijving wanneer zij zelf het initiatief nemen en daarbij aantonen dat er sprake is van een tijdelijke huur.
Lid 6, onder b
Woningzoekenden die een woonruimte accepteren op basis van een tijdelijke huurovereenkomst op grond van artikel 228 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek met een huurovereenkomst voor bepaalde tijd, behouden hun inschrijving wanneer zij zelf het initiatief nemen en daarbij aantonen dat er sprake is van een tijdelijke huur.
Lid 6, onder c
Woningzoekenden die niet over zelfstandige woonruimte beschikken moeten voor het behoud van hun inschrijving zelf het initiatief nemen en daarbij aantonen dat er sprake is van tijdelijke huur of van onzelfstandige woonruimte.
Lid 6, onder d
Voor woningzoekenden die in een huurovereenkomst voor een bepaalde tijd zijn aangegaan op grond van het artikel 274, eerste lid, onder c, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zal overeenkomstig artikel 46, derde lid, van de Woningwet de inschrijving niet vervallen.

Artikel 3:4
Woningcorporaties dienen het vrijkomende aanbod op een voor alle woningzoekenden geschikte wijze te publiceren. Het vrijkomende aanbod wordt via een uniform medium (www.woonnet-haaglanden.nl) gepubliceerd. Van belang is dat de wijze waarop het aanbod wordt gepubliceerd, is afgestemd op de categorieën woningzoekenden waarvoor het aanbod is bedoeld.

Lid 1 en 2
Een uniforme typering is noodzakelijk bij het toewijzen van zoekprofielen van woningzoekenden die op grond van artikel 12 en 14 van de Huisvestingswet 2014 met voorrang op een woning kunnen reageren. Daarbij wordt extra aandacht besteed aan de toegankelijkheid van woningen die op grond van artikel 11 van de Huisvestingwet 2014 zijn bestemd voor woningzoekenden met een lichamelijke beperking.
Lid 3
Woningen die reeds zijn geclaimd voor een directe aanbieding op grond van deze verordening, of bedoeld zijn voor invulling van een specifieke taakstelling worden niet gepubliceerd. De woningen die zijn geclaimd en niet worden geaccepteerd, worden alsnog aangeboden op het uniforme medium.

Artikel 3:5
In dit artikel wordt de algemene rangorde voor de toewijzing van het aangeboden woningaanbod bepaald indien meerdere woningzoekenden reageren op het aanbod van voor verhuur beschikbaar gekomen woonruimten. In dit artikel is rekening gehouden met de verschillende vormen van voorrang die op grond van de Huisvestingswet 2014 mogelijk zijn gemaakt en in deze verordening invulling hebben gekregen. Deze algemene rangordebepaling is van toepassing op alle woonruimten die via het uniforme medium worden aangeboden, met uitzondering van gebouwen waarvoor een alternatieve rangordebepaling is voorgeschreven op grond van artikel 3:10, vijfde lid, van deze verordening en woonruimten die worden verloot.

Artikel 3:6
Bij het toewijzen via het uniforme medium wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën woningzoekenden. Hierbij kan een woningzoekende worden gezien als een starter, doorstromer of woningzoekende met een urgentieverklaring.
Lid 1
Voor een woningzoekende die geen zelfstandige woonruimte met een aanvangshuurprijs onder de huurprijsgrens leeg achterlaat in de woningmarktregio Haaglanden geldt bij de toewijzing van woonruimte de inschrijfduur.
Lid 2
Voor een doorstromer geldt dat inschrijfduur samen met (een maximum van 5 jaar) woonduur als volgordecriterium wordt gebruikt. Met de combinatie van inschrijfduur en woonduur zal een doorstromer eerder in aanmerking komen voor een andere woonruimte die via het uniforme medium wordt aangeboden. Dit is een bewuste keuze, omdat deze woningzoekende binnen dezelfde woningmarkt een woonruimte achterlaat voor een andere woningzoekende.
Lid 3
In het geval een woningzoekende gebruik maakt van een urgentieverklaring om in aanmerking te komen voor een aangeboden woonruimte, is de datum waarop de termijn van de voorrangsverklaring eindigt, bepalend voor de volgorde. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen verschillende vormen van urgentie.

Artikel 3:7 en 3:8
Het uitgangspunt bij de bestrijding van knelpunten in de woonruimteverdeling blijft: ‘Generiek oplossen waar mogelijk en lokaal oplossen indien noodzakelijk’. In dit artikel is invulling gegeven aan de bevoegdheid van artikel 14 van de Huisvestingswet om te sturen bij het toewijzen van woonruimte aan personen met een regionale of lokale binding, met betrekking tot regionale of lokale knelpunten in de woningmarktregio. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten om in overleg met de woningcorporaties toe te staan dat woningcorporaties gemotiveerd maximaal 50 % gericht toewijzen aan door burgemeester en wethouder aangewezen categorieën woningzoekenden met een regionale binding. Van deze 50% kunnen burgemeester en wethouders besluiten om de helft toe te wijzen aan door de burgemeester en wethouders aangewezen categorieën lokale woningzoekenden.
Dit moet onderbouwd worden met de volgende beleidsdoelstellingen:
1. Optimaliseren van het woonruimteverdelingssysteem (zoals het bevorderen van doorstroming uit lokaal schaarse woningen);

2. Gemeentelijke middelen efficiënt inzetten (voor specifieke lokale groepen).

Omdat er sprake is van een regionale woningmarkt zullen de regiogemeenten de onderbouwing vooraf aan elkaar melden en achteraf verantwoorden om te voorkomen dat het toegelaten percentage niet wordt overschreden en er ook daadwerkelijk sprake is van schaarste en verdringing. Vooraf dient een realistische inschatting te worden gemaakt, op basis van beschikbare regiorapportages.
Voor de toepassing en uitwerking van het regionale en lokale maatwerk zullen burgemeester en wethouders, in overleg met de woningcorporaties, een beleid opstellen.

Artikel 3:9
Voor woningzoekenden die uit een door burgemeester en wethouders aangewezen instelling uitstromen en waarbij, op grond van bijzondere omstandigheden, woonruimte met bijzondere kenmerken noodzakelijk is, kan een woonruimte direct worden aangewezen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de bevoegdheid op grond van artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 waarbij het is toegestaan om bepaalde woonruimten met voorrang aan te bieden aan categorieën woningzoekenden die op grond van bijzondere kenmerken bijzonder passend moet worden geacht. Indien de woonruimte niet wordt geaccepteerd, zal deze woonruimte aan andere woningzoekenden worden aangeboden.

Artikel 3:10
In afwijking van de algemene voorgeschreven wijze van aanbieding via het uniforme medium is het in uitzonderlijke situaties, ten gevolge van bijzondere omstandigheden, noodzakelijk om op andere wijze woonruimte aan te bieden.
Lid 1
Als verhuurder hebben woningcorporaties, op grond van de Woningwet, een verantwoordelijkheid en zorgplicht ten aanzien van de woonruimte die zij verhuren. In zwaarwegende gevallen heeft de woningcorporatie de mogelijkheid en verantwoordelijkheid om daarbij hun huurder een alternatieve woonruimte uit eigen beheer aan te bieden.
De volgende voorwaarden zijn hierbij van toepassing:
- de zwaarwegende situatie was niet te voorzien of te voorkomen op het moment dat de huurder bij de woningcorporatie is gaan huren; en
- bij het zwaarwegende geval is geen andere oplossing mogelijk; en
- het betreft de huisvesting van huishoudens wier specifieke situatie, wegens bijzondere omstandigheden, vraagt om een directe oplossing op maat; en
- de huisvestingen op grond van dit artikel worden geregistreerd en per kwartaal gerapporteerd aan de regiogemeenten. Daarbij wordt in ieder geval medegedeeld hoeveel gevallen het per gemeente betrof.

Lid 2 en 3
Zowel door burgemeester en wethouders als door een woningcorporatie kan in zwaarwegende gevallen, met hoge urgentie, een voordracht voor verhuur worden gedaan. Mits in goed overleg en uiterst terughoudend toegepast. Toewijzingen conform dit artikel worden toegerekend aan Lokaal maatwerk. Gebruik van deze situaties dienen nauwgezet te worden bijgehouden zodat zicht blijft bestaan op het maximum 25% Lokaal maatwerk. Toepassing van dit artikel kan slechts in hoge uitzondering en zeer specifieke noodsituaties.

Toewijzing op grond van dit artikel moet voldoen aan de volgende voorwaarden:
- de bepalingen ontnemen woningzoekenden niet de mogelijkheid om op te huur aangeboden woonruimte te reageren; en
- de bepalingen dienen uitsluitend aan de hand van objectieve en rechtmatige criteria de volgorde te bepalen; en
- de bepalingen zijn transparant; en
- de bepalingen worden vooraf afgestemd met de gemeente en worden terughoudend gehanteerd.

Lid 4
Dit artikel kan worden gebruikt indien blijkt dat voor bepaalde complexen/woningtypen tijdelijk een andere manier van toewijzing noodzakelijk wordt geacht, bijvoorbeeld voor moeilijk verhuurbare, niet zichtbaar schaarse woningen die via loting worden aangeboden.
Het is niet toegestaan om op grond van dit artikel een woonruimte toe te wijzen die wegens specifieke eigenschappen volgens deze verordening, in de zin van artikel 9, 11, 12 of 14 van de Huisvestingswet 2014, met voorrang dient te worden aangeboden aan de daartoe benoemde categorieën woningzoekenden.
Lid 5
Om te voorkomen dat een urgentieverklaring wordt gebruikt om wooncarrière te maken waardoor andere woningzoekenden niet in staat zijn om via de in deze verordening omschreven algemene wijze van aanbieding door te stromen naar een voor hen passendere woonruimte, is het toegestaan woonruimten aan te wijzen waar een andere rangorde geldt. Woonruimten kunnen niet zonder toestemming van burgermeester en wethouders worden aangewezen. Aanwijzing van deze woonruimten dient uitsluitend te worden gedaan in het kader van waarborgen dat er voldoende woonruimte beschikbaar is voor woningzoekenden zonder voorrang om passend te wonen. Dit artikel kan niet worden toegepast als het ertoe zou leiden dat er onvoldoende woonruimte beschikbaar is om woningzoekenden met een urgentieverklaring te huisvesten. Toepassing van dit artikel wordt geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan de regiogemeenten. Daarbij wordt in ieder geval medegedeeld hoeveel gevallen het per gemeente betrof.

Artikel 3:11
In afwijking van de in deze verordening algemeen voorgeschreven wijze van aanbieden via het uniforme medium kan er gebruik worden gemaakt van directe aanbieding. De rangordebepaling is daarbij niet van toepassing. Bij het direct aanbieden zal een woning met specifieke kenmerken worden geclaimd voor een eerder benoemde categorie woningzoekenden. Deze afwijkende wijze van aanbieden houdt in dat de corporatie een woonruimte rechtstreeks aan een woningzoekende te huur aanbiedt, zonder dat deze woningzoekende zelf gereageerd hoeft te hebben op het aanbod van de woonruimte op een aanbodinstrument. De woonruimte hoeft in dat geval niet te zijn aangeboden op het aanbodinstrument. Bij directe aanbieding zijn passendheidscriteria en mogelijk ook bindingscriteria van toepassing op een woonruimte. Directe aanbieding is uitsluitend toegestaan als er sprake is van een volgens dit artikel omschreven situatie.

Directe aanbieding is op grond van dit artikel toegestaan voor de huisvesting van woningzoekenden bij wie het niet doelmatig is om hen via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken. Dit betreft in ieder geval woningzoekenden die als gevolg van bijzondere, persoonlijke omstandigheden met een specifieke maatwerkoplossing aan woonruimte moeten worden gematcht. Bijvoorbeeld mensen met een bijzondere zorgvraag en daarmee samenhangende specifieke woonbehoeften.

Hierbij zijn de volgende voorwaarden van toepassing:
a. het betreft de huisvesting van huishoudens wier specifieke situatie vraagt om een oplossing op maat welke niet kan worden geboden met toepassing van het overige bepaalde in deze verordening;
b. het aantal huisvestingen op grond van dit artikel behoort tot en bedraagt per kalenderjaar niet meer dan het op grond van de Huisvestingswet 2014 toegestane regionale percentage van de te verhuren woonruimte;
c. de huisvestingen op grond van dit artikel worden geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan de regiogemeenten; daarbij wordt in ieder geval medegedeeld hoeveel gevallen het per gemeente betrof.

Artikel 3:12
Woonruimten onder de huurprijsgrens in de woningmarktregio Haaglanden zijn schaars. Indien een woonruimte op grond van de algemene wijze van aanbieding, via het uniforme medium, 13 weken vruchteloos is aangeboden, kan een woonruimte worden aangeboden door verloting. Conform artikel 17 van de Huisvestingswet 2014 kan de vruchteloos aangeboden woonruimte

worden aangeboden zonder dat de algemene rangordebepaling van toepassing is. Leegstand is, gezien de drukte op de woningmarkt, niet wenselijk. Bij loting worden kansen geboden aan woningzoekenden die via de reguliere rangorde niet snel in aanmerking komen voor toegang tot de woningmarkt.

Artikel 3:13
Alle toegewezen woningen worden verantwoord, ook woningen die niet zijn gepubliceerd. Transparantie en overzicht bieden in belangrijke mate inzicht in de noodzaak van het toepassen van bepalingen in deze verordening.

Artikel 3:14
Tegen beschikkingen zoals (weigering van) inschrijving, (weigering van) toewijzing of (weigering van) voorrangsverklaring staat bezwaar open conform de Algemene Wet Bestuursrecht.
Voor klachten samenhangend met de woonruimteverdeling moet het mogelijk zijn die in te dienen bij een onafhankelijke klachtencommissie. Het instellen van een klachtencommissie ligt bij de woningcorporaties. De commissie staat open voor klachten over toepassing en uitvoering van de regels voor woonruimteverdeling en de diverse protocollen. Woningcorporaties rapporteren jaarlijks over ingediende klachten.

Voorbeelden van bezwaar (beschikkingen):
- weigering inschrijving;
- weigering huisvestingsvergunning;
- niet verlenen urgentieverklaring.

Voorbeelden van klachten:
- verkeerd toepassen volgordecriteria;
- onterechte toepassing bemiddeling;
- foutieve inschrijving.

Hoofdstuk 4 Urgentie

Binnen het woonruimteverdeelsysteem wordt gestreefd naar een beperking van voorrangsposities, maar is een mogelijkheid geïmplementeerd om woningzoekenden “waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is” zoals in artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 te ondersteunen. Tot deze urgentiecategorie woningzoekenden behoren woningzoekenden die in een dusdanige situatie verkeren dat zij op korte termijn (3 maanden) andere passende woonruimte behoeven en die niet tijdig op eigen kracht kunnen krijgen of op andere wijze hun noodsituatie kunnen oplossen. Een voorrangspositie dient in principe alleen gericht te zijn op de noodzakelijke oplossing van de noodsituatie en niet op het anderszins maken van een stap in de wooncarrière. Dit komt onder meer tot uiting in het feit dat voor alle houders van een urgentieverklaring, met uitzondering van herstructuringskandidaten, de voorrang is beperkt tot het meest sobere woningtype waarmee het huisvestingsprobleem kan worden opgelost. Daarnaast is het uitgangspunt dat de urgentieverklaring een passend uiterste, laatste, redmiddel vormt voor de oplossing van een huisvestingsprobleem. In hoofdstuk 4 van deze verordening wordt invulling gegeven aan de verplichting van artikel 13 van de Huisvestingswet 2014 om te bepalen hoe woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecategorie. Deze bevoegdheden kunnen zowel aan ambtenaren als niet-ambtenaren worden gemandateerd.

Omdat de woningmarktregio Haaglanden een regionale woningmarkt vormt, welke benut wordt om deze woningzoekende urgentiecategorieën te huisvesten, is afstemming over de toepassing van deze bepalingen noodzakelijk. In regionaal afgestemde beleidsregels wordt beschreven hoe bij de uitvoering aan die criteria invulling wordt gegeven. Alleen in zeer uitzonderlijke situaties kan voor indeling in de urgentiecategorieën gebruik worden gemaakt van de hardheidsclausule.

Artikel 4:1
Lid 2
Voor een zorgvuldige beoordeling van aanvragen om urgentie stellen burgemeester en wethouders een toetsingscommissie in. Deze toetsingscommissie is met toepassing van deze bepaling belast met het adviseren over de toepassing van hoofdstuk 4 van deze verordening. De samenstelling en werkwijze van de toetsingscommissie wordt geregeld in een reglement.

Artikel 4:2
In dit artikel is geregeld waar een aanvraag voor een urgentieverklaring kan worden ingediend en welke gegevens en stukken daarbij dienen te worden geleverd.
Lid 1
De grondslag waarop een aanvraag wordt ingediend speelt een grote rol. In eerste instantie geldt dat een aanvraag dient te worden gedaan bij de gemeente waar een aanvrager volgens diens inschrijving in de basisregistratie zijn woonadres heeft. Voor urgentiecategorieën, die op grond van artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014, een aanvraag indienen wordt hier noodzakelijk van afgeweken.
Lid 4 en 5
Het vijfde lid van dit artikel somt op welke gegevens en bescheiden in ieder geval bij de aanvraag ingediend moeten worden.
Desgewenst kunnen burgemeester en wethouders ook andere gegevens en bescheiden opvragen, voor zover deze nodig zijn voor de behandeling van de aanvraag en voor zover de aanvrager redelijkerwijs over deze gegevens kan beschikken. Dit volgt uit artikel 4:2, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht. Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat afdeling 4.1.1 van de Algemene wet bestuursrecht diverse bepalingen bevat over de indiening en de behandeling van aanvragen. De belangrijkste zijn:
- artikel 4:5 Awb: dit artikel schrijft voor hoe omgegaan moet worden met een onvolledige aanvraag;
- artikel 4:8 Awb: dit artikel schrijft voor dat in bepaalde gevallen aanvrager moet kunnen reageren op een voorgenomen, voor hem negatief, besluit;
- artikel 4:13 tot en met 4:15 Awb: deze artikelen bevatten de regeling over de beslistermijn en de opschorting daarvan.

Lid 6
Een urgentieverklaring is uitsluitend bestemd voor de urgentiecategorie woningzoekenden die in staat zijn om zelfstandig, zonder bijzondere zorgbehoeften of toezichtstelling, een woonruimte in gebruik kunnen nemen. Wanneer een aanvraag wordt gedaan door een persoon die zijn verblijf heeft in een instantie voor noodopvang, zal de aanvraag tevens beschikken over een advies of verklaring waarin staat de aanvrager in staat is om zelfstandig te wonen.

Artikel 4:3
Voor de urgentiecategorieën benoemd in deze verordening geldt dat er op grond van een individuele beoordeling noodzaak van een voorrangspositie wordt bepaald. De voorrangspositie wordt beperkt tot categorieën woonruimte waarmee enkel de noodsituatie kan worden opgelost.
Lid 2
De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel met daarin omschreven de qua ligging, grootte, en aard het meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is voor het oplossen van het individuele huisvestingsprobleem. Wat ‘meest sober’ is, hangt af van de samenstelling van de woningvoorraad. Op gemeentelijk niveau kan daarom beleid worden opgesteld aan de hand waarvan bij de behandeling van concrete aanvragen het in het zoekprofiel op te nemen woningtype kan worden bepaald. Dit geldt voor urgentieverklaringen met uitzondering van de herstructureringskandidaten. Verder wordt opgemerkt dat de houders van een verleende urgentieverklaring zelf op het uniforme medium binnen de woningmarktregio Haaglanden kunnen zoeken en reageren op woonruimten die zijn gelabeld voor urgentiekandidaten. Voor enkele daartoe aangewezen woonruimten zal, wegens volkshuisvestelijk belang, de urgentieverklaring geen voorrangspositie bieden.

Artikel 4:4
De op grond van deze verordening verleende urgentieverklaringen zijn geldig in de gehele woningmarktregio Haaglanden. Gelet op het spoedeisend karakter van de noodsituatie en de drukte op deze woningmarkt wordt van de woningzoekende verwacht hier optimaal gebruik van te maken.
Lid 2
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de toekenning van de in het eerste lid genoemde reikwijdte af te wijken en het zoekgebied te beperken. Deze beperking kan uitsluitend worden toegepast, indien zij dit vooraf in beleidsregels hebben benoemd.

Artikel 4:5
Als de aanvraag volledig is ingediend en te beoordelen is, wordt getoetst of er zich één of meerdere algemene weigeringsgronden voordoen. De weigeringsgronden genoemd in het eerste lid zijn, voor zover ze toepasselijk zijn op de desbetreffende urgentiecategorie, verplichtend voor burgemeester en wethouders; als er zich één of meerdere van deze weigeringsgronden voordoen, moet de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden.
Lid 1, onder a
Wanneer het huishouden van de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.9 genoemde eisen, is de aanvrager geen belanghebbende voor een huisvestingsvergunning. Indien de aanvrager niet in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning kan een urgentieverklaring niet worden verleend.
Lid 1, onder b
Indien er geen sprake is van een urgent huisvestingsprobleem is er geen sprake van een situatie omschreven in artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingsverordening 2014. Uit deze weigeringsgrond volgt dat sprake moet zijn van een urgent huisvestingsprobleem.
Lid 1, onder c
Indien de aanvrager het huisvestingsprobleem redelijkerwijs kan voorkomen of het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze kan oplossen, is er geen sprake van een situatie bedoeld in artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014. In deze gevallen is nog geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem, de aanvrager kan het probleem redelijkerwijs zelf voorkomen. Bijvoorbeeld door in verband met een voorzienbare beperking tijdig te verhuizen naar meer geschikte woonruimte. Of door een beroep te doen op huurbescherming, wanneer de huurder hier recht op heeft.
Lid 1, onder d
Wanneer het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kon worden opgelost, door gebruik te maken van een voorliggende voorziening, is het huisvestingsprobleem verwijtbaar. Van een voorliggende voorziening is sprake wanneer een voorziening, gelet op haar aard en doel passend wordt geacht voor het toereikend en passend oplossen van het huisvestingsprobleem van de belanghebbende. Aan deze afwijzingsgrond kan eventueel in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden.
Lid 1, onder e
Een urgentieverklaring is bedoeld als een uiterste, laatste, redmiddel. Indien er door de belanghebbende gebruik kan worden gemaakt van een voorliggende voorziening, waarmee het huisvestingsprobleem gelet op haar aard en doel toereikend en passend kan worden opgelost, is er geen sprake van een situatie omschreven in artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014.
Lid 1, onder f
Wanneer het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van diens huishouden, wordt een urgentieverklaring niet passend geacht. Van deze weigeringsgrond is bijvoorbeeld sprake als aanvrager zijn vorige woning heeft moeten verlaten in verband met door hem ondernomen wietteelt of als aanvrager met zijn gezin is gaan inwonen, terwijl het redelijkerwijs voorzienbaar was dat dit tot problemen zou leiden.
Lid 1, onder g
Wanneer het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem niet of in onvoldoende mate kan worden opgelost met verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte, is

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

Lid 1, onder h

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

Lid 1, onder i

Indien aanvrager niet in de kosten van bestaan of de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte kan voorzien, is het, via een urgentieverklaring verkrijgen van zelfstandige woonruimte, geen duurzame oplossing van het huisvestingsprobleem.

Lid 1, onder j

Omdat een urgentieverklaring enkel kan dienen als passend laatste redmiddel voor een acuut huisvestingsprobleem zijn de normen op inkomen bij een aanvraag voor een urgentieverklaring strenger, dan de normen gesteld in artikel 2:9 van deze verordening. Indien het inkomen van de aanvrager het norminkomen van artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag overstijgt wordt de aanvrager verondersteld in beginsel zelf voor hun huisvesting te kunnen zorgen.

Lid 1, onder k

Wanneer een woningzoekende bij toepassing van de algemene woonruimteverdeling bepalingen in hoofdstuk 3 naar verwachting binnen drie maanden over een zelfstandige woonruimte kan beschikken is het voor die woningzoekende niet mogelijk om te worden ingedeeld in een urgentiecategorie.

Lid 1, onder l

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

Lid 1, onder m

Omdat een urgentieverklaring enkel kan dienen als passend laatste redmiddel voor een acuut huisvestingsprobleem, is inzicht nodig in de kansen van de aanvrager om zelf zonder urgentieverklaring in een passende woonruimte te kunnen voorzien. De positie van een woningzoekende wordt bepaald bij het reageren op de voor verhuur beschikbare geadverteerde woonruimte op het uniforme medium. Daarnaast is het van groot belang dat een woningzoekende zelf actief alle mogelijkheden benut om het huisvestingsprobleem passend op te lossen. Wanneer een woningzoekende een aanvraag voor een urgentieverklaring indient, zonder eerst zelf aantoonbaar naar passende woonruimte te hebben gezocht, is dit een indicatie dat de woningzoekende zelf dit middel niet als een uiterste, laatste redmiddel beschouwt. Voor een aanvraag op grond van artikel 4:6, eerste lid onder a, van deze verordening geldt een afwijkende termijn van twee maanden.

Lid 1, onder n

Gezien de druk op de woningmarkt in de woningmarktregio Haaglanden zeer hoog is, zal een voorrangspositie door verlening van een urgentieverklaring terughoudend moeten worden

toegewezen. De aanvraag wordt geweigerd wanneer de aanvrager in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag, blijkens diens inschrijving in de basisadministratie, niet tenminste twee jaar onafgebroken in de gemeente woonachtig is. Deze weigeringsgrond spreekt voor zich.

Artikel 4:6
In deze bepaling staan de urgentiecategorieën die volgens artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 in ieder geval behoren tot urgente woningzoekenden bij de toepassing van artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingsverordening 2014.
Onder a
Aanvragen van woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, kunnen niet worden geweigerd op grond van artikel 4:5, eerste lid onder l en n. Bij deze urgentiecategorie wordt opgemerkt dat deze urgentiegrond zich, naast de overige in het eerste lid onder a genoemde omstandigheden, pas voordoet als ‘de behoefte aan in de gemeente gelegen woonruimte’ naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is. Aan de voorwaarden voor indeling in deze urgentiecategorie kan in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden.
Onder b
Voor de genoemde urgentiecategorie wordt opgemerkt dat het enkele bestaan van een mantelzorgrelatie tussen een inwoner van de gemeente en een woningzoekende van elders, geen grond is voor toekenning van een urgentieverklaring. Het verlenen of ontvangen van mantelzorg moet een dusdanige impact op het leven van aanvrager hebben, dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders sprake is van een voor aanvrager dringend noodzakelijke behoefte aan andere woonruimte. Aan de voorwaarden voor indeling in deze urgentiecategorie kan in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden.

Artikel 4:7
Lid 1
Hoewel sociale en/of medische omstandigheden aanleiding kunnen zijn om voor een voorrangspositie in aanmerking te komen, kan een urgentieverklaring niet worden gebruikt voor het anderszins maken van een stap in de wooncarrière. Een urgentieverklaring kan niet worden gebruikt om toegang te krijgen tot de woningmarktregio Haaglanden, met uitzondering van de wettelijke urgentiecategorieën uit artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014, zijn de urgentiecategorieën in deze bepaling daarom beperkt tot woningzoekenden die reeds zijn toegetreden tot de woningmarktregio haaglanden.
Voor indeling tot deze urgentiecategorie dient de situatie, op het moment van de beoordeling van de aanvraag voor een voorrangspositie, actueel te zijn. Van anticipatie op een toekomstige situatie kan alleen sprake zijn, indien vaststaat dat de medische omstandigheid van de aanvrager zich dusdanig zal ontwikkelen dat deze op korte termijn zeker zal leiden tot een voorrangspositie. Aan de voorwaarden voor indeling in deze urgentiecategorie kan in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden.
Een advies van de met de medische indicering belaste instantie dient daarover helderheid te verstrekken. Bij de anticipatie op een situatie die op korte termijn gaat ontstaan, gaat het er om dat wordt voorkomen dat op korte termijn een nieuwe medische keuring zal moeten plaats vinden.
Lid 2
Indien een woonkostentoeslag wordt verstrekt, die de ontvanger verplicht tot het verhuizen naar een passende woonruimte, kan een woningzoekende worden ingedeeld tot deze urgentiecategorie. Voor zover het vervallen van een woonkostentoeslag niet wordt gecompenseerd door een (hogere) huurtoeslag, dient de gemeente de betrokkene in staat te stellen te verhuizen naar woonruimte die qua woonlasten beter past bij het inkomen. In verband daarmee worden woningzoekenden met een woonkostentoeslag die qua bedrag hoger is dan het maximaal toegestane bedrag van de huurtoeslag in aanmerking gebracht voor een voorrangspositie. Indien van de voorrangspositie geen gebruik wordt gemaakt kan de woonkostentoeslag worden ingetrokken.

Lid 3
Een derde urgentiecategorie betreft herstructureringskandidaten. Aan hen kan een voorrangspositie worden verleend, althans voor zover zij niet anderszins tijdig andere woonruimte kunnen verkrijgen. Ten aanzien van de herstructureringskandidaten is sprake van een bijzondere verantwoordelijkheid door de betreffende gemeenten en verhuurder(s). Het belang van een goede voortgang van het proces is dusdanig, dat verwacht mag worden zij zich zullen inspannen om de herhuisvesting tijdig te laten plaatsvinden. Over het aantal per jaar aan herstructureringskandidaten te verstrekken voorrangsposities zal, in verband met de gedeelde woningmarktregio, overleg tussen de regiogemeenten plaatsvinden. Dit kan leiden tot afspraken over het maximale aantal per gemeente te huisvesten herstructureringskandidaten met een voorrangspositie. Aan de voorwaarden voor indeling in deze urgentiecategorie kan in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden.

Artikel 4:8
De voorrangspositie door een urgentieverklaring geldt in principe voor een termijn van drie maanden, omdat de aard van het huisvestingsprobleem dusdanig dringend is dat op korte termijn een passende woonruimte noodzakelijk is. Voor herstructureringskandidaten geldt een afwijkende termijn van maximaal twaalf maanden, wanneer de aard van dit huisvestingsprobleem dit toelaat.
Lid 3 en 4
Wanneer een woningzoekende met een voorrangspositie binnen de periode dat een urgentieverklaring geldig is een woningaanbieding weigert, vervalt de urgentieverklaring niet. Op het moment dat de urgentieverklaring van rechtswege vervalt en een aanvraag voor verlenging van de urgentieverklaring wordt ingediend, zullen alle weigeringen bij de beoordeling van de verlenging worden betrokken. Woonruimten die zijn geweigerd welke passend worden geacht, volgens het bij de urgentieverklaring verleende zoekprofiel, zullen ertoe leiden dat een urgentieverklaring niet wordt verlengd. Het niet optimaal benutten van de voorrangspositie met een urgentieverklaring zal eveneens leiden tot een afwijzing van een aanvraag voor verlenging van de urgentieverklaring. Een voorrangspositie is niet optimaal benut wanneer de woningzoekende niet heeft gereageerd op aangeboden woonruimte die, volgens het bij de urgentieverklaring verleende zoekprofiel, passend wordt geacht en deze woonruimte aan de woningzoekende met voorrangspositie zou zijn aangeboden indien deze wel op het aanbod gereageerd had.
De verlenging van de urgentieverklaring dient aangevraagd te worden binnen twee weken nadat deze is verlopen.
Een advies van de toetsingscommissie is nodig bij de verlening van een urgentieverklaring, en is wenselijk bij de verlenging van de urgentieverklaring.
Om aanvragen van een urgentieverklaring op uniforme wijze te beoordelen en onrechtmatigheden, als gevolg van verschillen van interpretatie van de huisvestingsverordening, te voorkomen kunnen burgemeester en wethouders beleidsregels stellen.
Lid 5
In afwijking van de algemene voorrangspositie die aan een urgentieverklaring wordt toegekend, is het mogelijk om in sommige situaties een woonruimte toe te wijzen middels een éénmalige directe aanbieding. Deze mogelijkheid kan worden benut voor huisvesting van woningzoekenden bij wie het niet doelmatig is om hen via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken. Dit betreft in ieder geval woningzoekenden die als gevolg van bijzondere, persoonlijke omstandigheden met een specifieke maatwerkoplossing aan woonruimte moeten worden gematcht. Bijvoorbeeld mensen met een bijzondere zorgvraag en daarmee samenhangende specifieke woonbehoeften. Woningcorporaties dragen, conform het bepaalde in deze verordening, zorg voor de regionale bemiddelingslijst van de hiertoe behorende kandidaten.
Bij het direct aanbieden zal een woning met specifieke kenmerken worden geclaimd voor de woningzoekende met de daartoe specifieke behoefte, die is ingedeeld in een urgentiecategorie. Deze afwijkende wijze van aanbieden houdt in dat de corporatie een woonruimte rechtstreeks aan een woningzoekende te huur aanbiedt. Bij een weigering van de woonruimte die passend wordt geacht, volgens het bij de urgentieverklaring verleende zoekprofiel, zal geen nieuw aanbod worden gedaan en zal de urgentieverklaring vervallen. Een huisvestingsprobleem op grond van

artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 dient van dien aard te zijn dat een passende oplossing niet kan worden geweigerd.

Hoofdstuk 5 Standplaatsen

Medio 2018 heeft het Ministerie van BZK een nieuw beleidskader voor het gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid vastgesteld. De gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden gaan hun beleid hierop afstemmen. Onderdeel hiervan is de verdeling van woonwagenstandplaatsen. Vooralsnog wordt de regeling volgens de vorige huisvestingsverordening gehandhaafd. Op grond hiervan draagt de gemeente zorg voor het aanleggen en bijhouden van een lokale wachtlijst voor toewijzing van een woonwagenstandplaats. De bepaling dat de verdeling van standplaatsen plaatsvindt op volgorde van inschrijving of herstructurering is uitgewerkt in artikel 5.2 van de nieuwe verordening.

Artikel 5.2
Lid 1
Deze bepaling is overgenomen uit de vorige huisvestingsverordening.
Lid 2 en 3
Hier is geregeld dat bij gelijke registratieduur de standplaatszoekende met de langste woonduur vóór gaat en dat bij gelijke registratieduur en woonduur de standplaatszoekende met de hoogste leeftijd vóór gaat.
Lid 4
In aansluiting op het nieuwe beleidskader voor gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid is geregeld dat bij de toewijzing van standplaatsen rekening kan worden gehouden met het samenleven in familieverband.

Hoofdstuk 6 Overige bepalingen

Artikel 6:1
Verslaglegging is voorzien voor 1 april van elk jaar. Daarmee loopt de verslaglegging vooruit op het bod dat woningcorporaties op basis van de Herzieningswet jaarlijks voor 1 juli doen. Door 1 april als datum te kiezen, krijgen gemeenten de gelegenheid om tijdig te anticiperen op het bod en te kunnen bepalen wat in redelijkheid de bijdrage van woningcorporaties moet zijn.

Artikel 6:3
Lid 2
Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:
1.De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezig houdt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.
2.De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.
3.Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan vier personen, kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. De exploitant dient bij een exploitatie van die omvang ook te zorgen voor een brandveilig gebruik en op de hoogte te zijn van de overige regelgeving.
Ingevolge artikel 5:46, tweede lid, van de Awb moet de hoogte van de bestuurlijke boete worden afgestemd op de mate van verwijtbaarheid, de ernst van de gedraging en de persoonlijke omstandigheden van de betrokkene.
De maximaal op te leggen boete is vastgelegd in artikel 35 van de Huisvestingswet 2014. Differentiatie in de hoogte van de bestuurlijke boete is ter wille van de overzichtelijkheid in een

tabel aangegeven die als Bijlage II is opgenomen. Bij wijziging van de bedragen in artikel 35 van de Huisvestingswet 2014, kan deze tabel overeenkomstig worden aangepast door de gemeente.

Lid 3

De bestuurlijke boete is hoger indien binnen vijf jaar opnieuw dezelfde overtreding wordt begaan. Na een eerste overtreding wordt de overtreder immers geacht te weten dat overtreding van het bepaalde artikel beboet kan worden.

Er kan niet tweemaal een boete worden opgelegd voor hetzelfde feit, maar wel indien hetzelfde feit zich tweemaal voordoet. Wanneer is sprake van “opnieuw dezelfde overtreding”?

1. De eerste overtreding moet zijn beëindigd wanneer het gaat om dezelfde woonruimte. Wordt bij dezelfde woonruimte opnieuw dezelfde overtreding begaan, nadat er sprake is geweest van een beëindiging van de eerste overtreding, dan geldt dit als “opnieuw dezelfde overtreding”.
2. Wordt eenzelfde overtreding begaan met betrekking tot een andere woonruimte, dan is sprake van “opnieuw dezelfde overtreding”. Een overtreder overtreedt immers tweemaal hetzelfde artikel en de daarin beschermde norm.
3. Van “opnieuw dezelfde overtreding” is sprake indien het een overtreding betreft van hetzelfde artikel.

Termijn van vijf jaar: De bestuurlijke boete kan niet worden losgezien van het bestuurlijke traject dat naast de boete zelf wordt gevoerd. Voor lichtere overtredingen gelden lange begunstigingstermijnen om de overtredingen te beëindigen. Wanneer er bezwaar- en beroepsprocedures worden gevoerd, dan wordt de begunstigingstermijn opgeschort tot zes weken na beslissing op bezwaar/beroep. Een termijn van vijf jaar voorkomt dat procedures volgen lonend wordt, enkel en alleen om de beëindiging van de overtreding zolang mogelijk op te schorten. Een boete kan immers niet twee keer voor hetzelfde feit worden opgelegd. De overtreding moet beëindigd zijn geweest om een hogere boete op te kunnen leggen.
De termijn van vijf jaar sluit aan bij de verjaringstermijn voor het opleggen van een bestuurlijke boete en de bewaartermijn van (justitiële) gegevens over overtredingen.

Lid 4

De gemeenteraad is bevoegd de hoogte van de boetes vast te stellen binnen de door de Huisvestingswet 2014 aangegeven maximale bedragen.

Artikel 6:6

Op grond van artikel 19 van de Huisvestingswet 2014 is de mandatering van bevoegdheden aan verhuurders mogelijk, het gaat hierbij om het verlenen en intrekken van huisvestingsvergunning. Daarnaast biedt dit artikel de mogelijkheid om diverse taken aan de woningcorporatie te mandateren, met name ten aanzien van de uitvoering van de verordening. In het bijzonder geldt dit ten aanzien van de toepassing van inschrijvingsprotocol, passendheidstabel huur-inkomen en passendheidstabel naar grootte woning / huishouden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van Gemeente Leidschendam-Voorburg van .. juni 2019.

de griffier,	de voorzitter,
mr. G.A. van Egmond	dhr. K. Tigelaar