

Behoort bij:

reg.nr.: 421245
d.d.: 17-05-01

CONCEPT

ONTWERP

**REGIONALE HUISVESTINGSVERORDENING
STADSGEWEST HAAGLANDEN 2005**

Vastgesteld bij besluit van 2004

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN.....	5
§ 1 BEGRIPSBEPALINGEN.....	5
§ 2 WERKINGSGEBIED	8
§ 3 ACTIEGEBIED.....	8
§ 4 HUISVESTINGSOVEREENKOMSTEN.....	8
HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE.....	8
§ 1 HUURPRIJS- EN KOOPPRIJSGRENZEN	8
§ 2 HUISVESTINGSVERGUNNING.....	9
§ 3 CRITERIA VOOR VERGUNNINGVERLENING	10
§ 4 MELDING LEEGSTAND EN TER BESCHIKKING KOMEN VAN WOONRUIMTE	12
§ 5 AANBOD VAN WOONRUIMTE.....	13
§ 6 TOEWIJZING VAN WOONRUIMTE	13
§ 7 TIJDELIJKE MAATREGELEN WOONRUIMTEVERDELING	16
HOOFDSTUK 3 INSCHRIJVING STANDPLAATSZOEKENDEN.....	16
§ 1 REGISTER VAN STANDPLAATSZOEKENDEN	16
§ 2 INSCHRIJVING	17
§ 3 GELDIGHEIDSDUUR VAN INSCHRIJVING	17
§ 4 WIJZIGING VAN INSCHRIJVING	17
§ 5 DOORHALING VAN INSCHRIJVING	18
HOOFDSTUK 4 VOORRANGSVERKLARING.....	18
§ 1 VOORRANGSPOSITIE OP GROND VAN EEN VOORRANGSVERKLARING	18
§ 2 REGISTRATIE VAN WONINGZOEKENDEN MET EEN VOORRANGSVERKLARING.....	21
HOOFDSTUK 5 WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD.....	21
§ 1 SPLITSING IN APPARTEMENTEN.....	21
§ 2 ONTTREKKINGEN, SAMENVOEGING EN OMZETTING	24
HOOFDSTUK 6 OVERIGE BEPALINGEN	27
§ 1 OVERLEG BIJ WIJZIGING.....	27
§ 2 VERSLAGLEGGING EN MONITORING.....	27
§ 3 HANDHAVING EN SANCTIES	27
§ 4 RESTBEPALINGEN	28
HOOFDSTUK 7 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN.....	28
BIJLAGE I	30
BEGRIPOMSCHRIJVINGEN ALS BEDOELD IN ARTIKEL 20, DERDE LID (WONINGTYPEN).....	30
BIJLAGE II	31
CATEGORIEËN GEBOUWEN ALS BEDOELD IN ARTIKEL 38 (SPLITSING).....	31
BIJLAGE III	32
CATEGORIEËN WOONRUIMTEN ALS BEDOELD IN ARTIKEL 45 (ONTTREKKINGEN)	32
BIJLAGE IV	33
HUUR/INKOMENSTABEL ALS BEDOELD IN ARTIKEL 13, DERDE LID.....	33
TOELICHTING	34
I. ALGEMENE TOELICHTING.....	34
II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING.....	37

AANHEF

Het algemeen bestuur van het stadsgewest Haaglanden;
gezien het voorstel van het dagelijks bestuur d.d.;
gelet op artikel 2 van de Huisvestingswet;
gelet op artikel 15 van de Kaderwet bestuur in verandering;
gelet op artikel 7, vijfde lid, van de Regeling stadsgewest Haaglanden 1995;

Overwegende

- dat in het Regionaal Structuurplan Haaglanden, de Regionale Woonvisie Haaglanden en de Overeenkomst regionale prestatieafspraken 2002 tot en met 2004 met de vereniging Sociale verhuurders Haaglanden de voornaamste doelstellingen en beleidskeuzen voor het beleidsterrein Wonen zijn weergegeven;
- dat onder meer verbetering van de aansluiting van het woningmarktaanbod op de huidige en toekomstige vraag belangrijke doelstellingen zijn;
- dat de sociaal-economische versterking van de stedelijke kwaliteit en het tegengaan van de ruimtelijke tweedeling qua inkomensverdeling en aard en omvang van de woningvoorraad binnen de steden, tussen stad en rand en tussen grote stad en rest van de regio belangrijke doelstellingen zijn;
- dat hiervoor onder meer het vergroten van de keuzemogelijkheden van de financiële doelgroep van (rijks)beleid op de woningmarkt en het behoud van voldoende betaalbare huisvestingsmogelijkheden voor deze groep beleidskeuzen zijn;
- dat de komende jaren een inhaalslag gemaakt dient te worden ten behoeve van een meer evenwichtige ruimtelijke spreiding van de financiële doelgroep van (rijks)beleid in de regio;
- dat, om die reden, de zogenaamde 70% toewijzingsnorm van verhuringen aan de financiële doelgroep van (rijks)beleid in de bestaande huurvoorraad herziening behoeft ten gunste van het extra toewijzen van woonruimte aan de financiële doelgroep van (rijks)beleid in de regio (exclusief eenzijdig Den Haag);
- dat in op te stellen regionale prestatieafspraken voor de periode vanaf 1 januari 2005 deze herziene norm expliciet vastgelegd dient te worden;
- dat een huisvestingsverordening een ondersteunend instrument is;

BESLUIT

vast te stellen de volgende verordening:

Regionale Huisvestingsverordening stadsgewest Haaglanden 2005

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

§ 1 Begripsbepalingen

Artikel 1. In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. *actiegebied*: een gebied dat burgemeester en wethouders hebben aangewezen met het doel de daarin gelegen woonruimte vrij van bewoning te maken, zodat sloop en/of verbetering van woonruimte kan plaatsvinden;
- b. *algemeen bestuur*: het algemeen bestuur van de Regeling stadsgewest Haaglanden 1995;
- c. *ambtshalve inschrijving*: het zonder formele aanvraag opnemen van huishoudens, woonachtig op te deconcentreren of op te heffen woonwagenlocaties, als standplaatszoekenden in het Register;

- d. *burgemeester en wethouders*: burgemeester en wethouders van een aan de Regeling stadsgewest Haaglanden 1995 deelnemende gemeente;
- e. *dagelijks bestuur*: het dagelijks bestuur van de Regeling stadsgewest Haaglanden 1995;
- f. *doorstromer*: een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd over zelfstandige woonruimte beschikt en deze leeg achterlaat voor verkoop of verhuur;
- g. *economische binding*: binding aan het stadsgewest overeenkomstig het in artikel 1, onder l, van de Huisvestingswet (Stb. 1992, 548) bepaalde, alsmede het duurzaam volgen van een dagopleiding in het stadsgewest;
- h. *eigenaar*: de eigenaar als bedoeld in artikel 1, tweede lid, van de Huisvestingswet;
- i. *gebruiksoppervlakte*: het totaal van de tussen omsluitende wanden gelegen vloeroppervlakte van de ruimten in een woonruimte;
- j. *gemeente*: een aan de Regeling stadsgewest Haaglanden 1995 deelnemende gemeente;
- k. *gemeenteraad*: de gemeenteraad van een aan de Regeling stadsgewest Haaglanden 1995 deelnemende gemeente;
- l. *gepubliceerd woningaanbod*: het periodiek openbaar gemaakt aanbod van voor verhuur of verkoop beschikbaar komende woonruimte, waarop elke woningzoekende op eigen initiatief kan reageren;
- m. *goedkope koopwoning*: een te bouwen koopwoning waarvan de kosten van verkrijgen in eigendom niet hoger zijn dan de door het rijk gehanteerde prijsgrens voor de afbakening van goedkope en middeldure woningen. Deze prijsgrens wordt jaarlijks met ingang van 1 januari bij ministeriële circulaire vastgesteld.
- n. *herstructureringskandidaat*: een woningzoekende die op het moment van een actiegebiedaanwijzing:
 - a. met toestemming van de eigenaar als hoofdbewoner/huurder woonachtig is in een in het betreffende actiegebied gelegen zelfstandige woonruimte; of
 - b. aantoonbaar tenminste anderhalf jaar inwonend is in een in het betreffende actiegebied gelegen woonruimte die met toestemming van de eigenaar door de hoofdbewoner/huurder wordt bewoond;
- o. *huishouden*: een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;
- p. *huisvestingsvergunning*: de vergunning, bedoeld in artikel 7 van de Huisvestingswet;
- q. *huur/inkomenstabel*: de door het algemeen bestuur vast te stellen tabel, waarin de verhouding tussen de huurprijs en het daarbij tenminste en ten hoogste toegestane inkomen is opgenomen;
- r. *huurprijs*: het daaromtrent in artikel 1, eerste lid, onder j, juncto vierde en vijfde lid, van de Huisvestingswet bepaalde;
- s. *huurprijsgrens*: het daaromtrent in artikel 6, derde lid, van de Huisvestingswet bepaalde;
- t. *huurwoning*: een woonruimte waarvoor de gebruiker een vergoeding verschuldigd is aan de zakelijk gerechtigde, of ten aanzien waarvan de gebruiker een huurovereenkomst is aangegaan;
- u. *ingezetene*: degene die opgenomen is in de basisadministratie van een gemeente van het stadsgewest en feitelijk in de regio hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- v. *inkomen*: onder inkomen wordt verstaan het rekeninkomen zoals bedoeld in artikel 3 van de Huursubsidiwet;
- w. *inschrijvingsduur*: de periode dat een woningzoekende aaneensluitend is inge-

- schreven bij een woningcorporatie als bedoeld in artikel 21;
- x. *inwoning*: het bewonen van een deel van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen;
 - y. *kamer*: hetgeen in het Bouwbesluit (Stb. 2002, 518) wordt verstaan onder verblijfsruimte;
 - z. *koopprijs*: het daaromtrent in artikel 1, onder k, van de Huisvestingswet bepaalde;
 - aa. *kooprijsgrens*: het daaromtrent in artikel 6, derde lid, van de Huisvestingswet bepaalde;
 - bb. *koopwoning*: een woonruimte, waarvan de gebruiker volgens het kadaster tevens eigenaar is, of waarvan de gebruiker tevens lid is van een coöperatieve vereniging welke volgens het kadaster staat ingeschreven; of waarvan de gebruiker op deugdelijke wijze kan aantonen dat hij als eigenaar moet worden beschouwd;
 - cc. *leegstaan*: het daaromtrent in artikel 1, eerste lid, onder i, van de Huisvestingswet bepaalde;
 - dd. *maatschappelijke binding*: het daaromtrent in artikel 1, onder m, van de Huisvestingswet bepaalde;
 - ee. *onttrekkingsvergunning*: de vergunning als bedoeld in artikel 30 van de Huisvestingswet;
 - ff. *onzelfstandige woonruimte*: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
 - gg. *reactieduur*: de periode vanaf de datum waarop een woningzoekende voor het eerst op een aanbod heeft gereageerd met een juist ingevulde woonbon. Reactieduur gebaseerd op de datum van een goede reactie uit de periode na 1 januari 1996 is geldig indien tevens een goede reactie in de periode 1 juli 2001 tot 1 januari 2005 is ingezonden. Tevens moet voor het behoud van de oudste reactieduur vanaf 1 juli 2001 tenminste minimaal eenmaal per half kalenderjaar een goede reactie door de betreffende woningzoekende zijn ingezonden.
 - hh. *Register*: het register van standplaatszoekenden in het stadsgewest Haaglanden als bedoeld in artikel 25, eerste lid;
 - ii. *splitsingsvergunning*: de vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet;
 - jj. *stadsgewest*: het grondgebied van de aan de Regeling stadsgewest Haaglanden 1995 deelnemende gemeenten;
 - kk. *stadsgewestelijke adviescommissie voorrangsbepaling*: de door het dagelijks bestuur ingestelde commissie die het dagelijks bestuur adviseert bij de uitvoering van artikel 31. In de commissie zijn vertegenwoordigers opgenomen van de toetsingscommissies;
 - ll. *standplaats*: een standplaats als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder e, van de Huisvestingswet;
 - mm. *standplaatszoekende*: degene die in het Register is ingeschreven;
 - nn. *starter*: een woningzoekende die op dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd geen zelfstandige woonruimte leeg achterlaat voor verkoop of verhuur;
 - oo. *SVH*: vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden;
 - pp. *toetsingscommissie*: de door burgemeester en wethouders in te stellen commissie die burgemeester en wethouders adviseert ter zake van de uitvoering van artikel 31;
 - qq. *woonduur*: de onafgebroken periode gedurende welke een woningzoekende

de huidige woonruimte zelfstandig bewoont conform de gegevens van de gemeentelijke basisadministratie;

- rr. *woonoppervlakte*: met woonoppervlakte wordt bedoeld het totaal van de oppervlakten van vertrekken, zoals gedefinieerd in het Woningwaarderingstelsel. Vertrekken: woonkamer, badkamer/doucheruimte, slaapkamer(s), zolderkamer indien bereikbaar via vaste trap en met ruimte mate van daglichtaanwezigheid. Overige ruimtes: kelder, bijkeuken, wasruimte, bergruimte/schuur, ingebouwde kasten groter dan 2m², garage, zolder niet zijnde vertrek, en verkeersruimten worden niet meegeteld.
- ss. *woonruimte*: woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, juncto derde lid van de Huisvestingswet;

§ 2 Werkingsgebied

Artikel 2 Het bepaalde in deze verordening is van toepassing op woonruimten gelegen in de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer.

§ 3 Actiegebied

Artikel 3 Burgemeester en wethouders kunnen in het kader van herstructurering of wijkverbetering gebieden aanwijzen met het doel de daarin gelegen woonruimten vrij van bewoning te maken, zodat sloop- en/of verbetering van woonruimte kan plaatsvinden.

§ 4 Huisvestingsovereenkomsten

- Artikel 4
1. Gemeenten kunnen met een eigenaar van één of meer woonruimten een overeenkomst sluiten over het in gebruik geven van woonruimte. De overeenkomsten mogen niet in strijd zijn met de aard en strekking van deze verordening.
 2. Overeenkomsten als bedoeld in het eerste lid dienen een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte te bevorderen en dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het dagelijks bestuur.
 3. De inhoud van de overeenkomsten als bedoeld in het eerste lid wordt in ruime mate bekend gemaakt aan de ingezetenen van het stadsgewest en aan andere belanghebbenden.

HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE

§ 1 Huurprijs- en koopprijsgrenzen

Artikel 5 Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op:

- a. woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens, en
- b. woonruimten met een koopprijs beneden de koopprijsgrens.

Artikel 6 In afwijking van artikel 5 is het bepaalde in dit hoofdstuk niet van toepassing op:

- a. woonruimten, als bedoeld in artikel 6, eerste lid, van de Huisvestingswet ;
- b. onzelfstandige woonruimten;
- c. ligplaatsen voor een woonschip.

§ 2 Huisvestingsvergunning

- Artikel 7
1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 5, in gebruik te nemen voor bewoning.
 2. Het is verboden de in het vorige lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden, dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.
- Artikel 8
- Ten aanzien van de huur en verhuur van woonruimte waarvoor burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, van de Leegstandwet hebben verleend, blijft artikel 7 buiten toepassing.
- Artikel 9
1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door het stadsgewest Haaglanden beschikbaar te stellen en door de aanvrager in te vullen formulier.
 2. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning dient de aanvrager in elk geval een afdruk te overleggen van:
 - a. een geldig legitimatiebewijs;
 - b. een geldige verblijfstitel in Nederland indien de aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit bezit;
 - c. een uittreksel van de basisadministratie van zijn woonplaats, indien hij in een andere gemeente woont dan de gemeente waarin de woning of standplaats waarvoor hij een vergunning aanvraagt is gelegen;
 - d. (een) inkomenspecificatie(s) van de werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie danwel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien belanghebbende zelfstandig werkzaam is.
 3. Belanghebbende dient de in het tweede lid, onder b en c, bedoelde bescheiden van de andere leden van het huishouden eveneens te overleggen.
 4. Indien de aanvraag een huisvestingsvergunning voor een huurwoning of standplaats betreft, dient de aanvrager een schriftelijke verklaring van de eigenaar over te leggen, waaruit blijkt dat deze bereid is de woonruimte in gebruik te geven.
 5. Indien de aanvraag een huisvestingsvergunning voor een koopwoning betreft, dient de aanvrager een afschrift van de koopovereenkomst over te leggen.
 6. Indien de aanvraag een huisvestingsvergunning voor een standplaats betreft, is het bepaalde in het tweede lid, onder c, en het derde lid niet van toepassing.
 7. Burgemeester en wethouders besluiten de aanvraag niet verder te behandelen indien de aanvrager niet aannemelijk kan maken dat hij, indien hij een huisvestingsvergunning krijgt voor de in de aanvraag aangegeven woonruimte, die woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik zal kunnen nemen, één en ander echter met uitzondering van de gevallen, genoemd in artikel 23, derde lid, van de Huisvestingswet.
- Artikel 10
1. Burgemeester en wethouders beslissen op de in artikel 9, eerste lid, bedoelde aanvraag binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag en brengen de beslissing schriftelijk ter kennis van de aanvrager.
 2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste 4 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;
 - d. de mededeling dat binnen de in de vergunning genoemde termijn hiervan gebruik dient te worden gemaakt.
4. Indien de huisvestingsvergunning betrekking heeft op een te huren woonruimte, zenden burgemeester en wethouders aan de eigenaar een afdruk van de huisvestingsvergunning.

Artikel 11 Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- a. de vergunninghouder de erin vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening van de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

§ 3 Criteria voor vergunningverlening

- Artikel 12 1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- a. de aanvrager is 18 jaar of ouder;
 - b. de woonruimte wordt met toepassing van het bepaalde in artikelen 13 en 15 passend geacht voor het huishouden van de aanvrager van de huisvestingsvergunning;
 - c. er is voor de woonruimte geen andere gegadigde, die op grond van artikel 22 of artikel 23 ten opzichte van de aanvrager van de vergunning een voorrangpositie heeft;
 - d. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit dan wel beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland.
2. Het in het eerste lid, onder b, bepaalde blijft buiten toepassing voor standplaatszoekenden .
3. Het in het eerste lid, onder c, bepaalde blijft buiten toepassing, indien zich een situatie voordoet als aangegeven in artikel 9 van het Huisvestingsbesluit (Stb. 1993, 155).
4. De huisvestingsvergunning kan worden geweigerd indien het een woonruimte betreft waarvoor gezien de fysieke inrichting en/of de ruimtelijke positie van de woonruimte door het dagelijks bestuur is bepaald¹ dat hiervoor een door burgemeester en wethouders op advies van een door hen aangewezen instantie te verstrekken specifieke indicatie noodzakelijk is en de aanvrager niet over de daartoe vereiste indicatie beschikt.
5. De huisvestingsvergunning wordt geweigerd indien het verlenen van de vergunning het in gebruik hebben door de aanvrager van meer dan één woonruimte in het stadsgewest tot gevolg heeft.
6. Het bepaalde in het vijfde lid is niet van toepassing ten aanzien van degene die vanwege aan- of verkoop van een woonruimte tijdelijk twee woonruimten in gebruik heeft, wanneer ten genoegen van burgemeester en wethouders kan worden aangetoond, dat slechts één woonruimte feitelijk wordt bewoond.
7. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid wordt de vergunning altijd verleend, indien de woonruimte door de eigenaar op een wijze als bedoeld in ar-

¹ Protocol indicering aanleunwoningen 1996; vastgesteld dagelijks bestuur 22 mei 1996.

tikel 20, eerste lid, gedurende 13 weken vruchteloos is aangeboden aan woningzoekenden of standplaatszoekenden die ingevolge het eerste lid voor die woonruimte in aanmerking komen.

8. Burgemeester en wethouders weigeren de vergunning indien de woonruimte is gelegen in een actiegebied.

- Artikel 13
1. Het inkomen van het huishouden moet in een naar het oordeel van burgemeester en wethouders redelijke verhouding staan tot de huurprijs of de koopprijs van de woonruimte.
 2. Woonruimten worden verhuurd overeenkomstig artikel 8, tweede lid, van het Huisvestingsbesluit.
 3. Bij de toepassing van het gestelde in het eerste lid hanteren burgemeester en wethouders de door het dagelijks bestuur vast te stellen huur/inkomenstabel in bijlage IV van deze verordening.
 4. Indien voor een woonruimte geen gegadigde met een inkomen overeenkomstig de huur/inkomenstabel bij burgemeester en wethouders bekend is, wordt de woonruimte ook passend geacht voor een gegadigde met een hoger inkomen.
 5. Burgemeester en wethouders kunnen het in het vierde lid bedoelde inkomen nader vaststellen.
 6. Voor de bepaling van het inkomen dat in de huur/inkomenstabel wordt toegepast hanteren burgemeester en wethouders de volgende nadere uitvoeringsregels:
 - a. bij de bepaling van het rekeninkomen kan gebruik gemaakt worden van het meest recente inkomen van de woningzoekende;
 - b. Burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager verzoeken een zogenaamd IB-60 formulier met betrekking tot het meest recente kalenderjaar te overleggen, ter verificatie van het opgegeven inkomen;
 7. Bij de toepassing van het gestelde in het eerste lid hanteren burgemeester en wethouders voor nieuwbouw goedkope koopwoningen de maximum inkomens als bedoeld in artikel 14, eerste lid, van de Huursubsidiewet.

- Artikel 14
1. Artikel 13 is niet van toepassing op aangeboden woonruimte van woningcorporaties aangesloten bij de SVH indien het algemeen bestuur afspraken heeft gemaakt over percentages te huisvesten categorie woningzoekenden als bedoeld in artikel 13 van het Besluit Beheer Sociale-Huursector.
 2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op particuliere eigenaren van woonruimte waarmee burgemeester en wethouders een overeenkomst hebben gesloten als bedoeld in artikel 4.
 3. Eigenaren van woonruimte als bedoeld in het eerste en tweede lid kunnen voor vrijkomende woningen passendheidseisen stellen omtrent de verhouding tussen het inkomen van het huishouden en de huur, indien dit noodzakelijk is met het oog op het nakomen van de gemaakte afspraken.
 4. Indien eigenaren van woonruimte als bedoeld in het eerste en tweede lid voor een aangeboden woning passendheidseisen stellen als bedoeld in het tweede lid, dienen deze bij de publicatie van het aanbod te worden vermeld.

- Artikel 15
1. Het is verboden een woning te betrekken met, of toe te staan dat een woonruimte wordt betrokken door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoptervlakte.
 2. Ten aanzien van bepaalde typen woonruimte wordt de voorwaarde gesteld dat daarvoor alleen woningzoekenden in aanmerking komen indien de woonruimte passend is overeenkomstig de door het dagelijks bestuur vast te stellen

oppervlaktetabel, waarin de verhouding tussen de woonoppervlakte en het aantal leden dat het huishouden van de woningzoekende telt is opgenomen.

Oppervlaktetabel

Woonoppervlakte	Omvang huishouden
tot 80 m ²	maximaal 5 personen
50-80 m ² indien type: - eengezinswoning - maisonnette	minimaal 2 personen
80-110 m ²	minimaal 4 personen
Vanaf 110 m ²	minimaal 6 personen

3. Voor de toepassing van de in het tweede lid weergegeven tabel hanteren burgemeester en wethouders de volgende uitvoeringsregels:
 - a. bij éénouder-huishoudens telt het hoofd van het huishouden voor twee personen;
 - b. het ongeboren kind, waarvoor een verklaring van zwangerschap van ten minste vier maanden door een arts of een verloskundige wordt overgelegd, wordt als reeds geboren beschouwd.
4. Ten aanzien van een huishouden waarbij ingevolge een rechterlijke uitspraak sprake is van co-ouderschap over minderjarige kinderen, wordt het passendheids criterium inzake woninggrootte toegepast met inachtneming van de grootte van het thans nog gescheiden levende huishouden.
5. Ten aanzien van een huishouden met minderjarige kinderen, waarvan één of meer leden in het buitenland moet(en) achterblijven wegens het niet beschikken over voldoende woonruimte om volgens ministeriële regeling gezinshereniging te doen plaatsvinden, wordt het passendheids criterium inzake de woninggrootte toegepast met inachtneming van de grootte van het huishouden na gezinshereniging.

§ 4 Melding leegstand en ter beschikking komen van woonruimte

Artikel 16 Indien woonruimte langer dan twee maanden leeg staat, is de eigenaar verplicht deze leegstand aan burgemeester en wethouders te melden.

- Artikel 17
1. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar een vergunning voor tijdelijke verhuur verlenen, als bedoeld in artikel 15 van de Leegstandwet.
 2. De aanvraag van een vergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door het stadsgewest Haaglanden beschikbaar te stellen en door de aanvrager in te vullen formulier.

- Artikel 18
1. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van een woonruimte als bedoeld in artikel 5, onder a, verplichten het ter beschikking komen van die woonruimte onverwijld aan burgemeester en wethouders te melden. Het daaromtrent in artikel 18 van de Huisvestingswet bepaalde is van overeenkomstige toepassing.
 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 enigerlei andere wijze is gebleken dat de woonruimte te huur of vrij

- van huur te koop is.
3. a. Indien de eigenaar aan een in het eerste lid bedoelde woonruimte onderhouds- en/of verbeteringswerkzaamheden wil uitvoeren, ten gevolge waarvan de woonruimte enige tijd niet bewoond kan worden, is de eigenaar verplicht dit gelijktijdig met de in het eerste lid bedoelde melding te berichten.
b. De eigenaar van een in onder a bedoelde woonruimte is tevens verplicht opgave te doen van de geplande tijdsduur die met deze werkzaamheden zal zijn gemoeid, alsmede tot het melden van de beëindiging van de werkzaamheden.
 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 in de vorige leden genoemde gegevens.
- Artikel 19
1. Met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 19, 20 en 21 van de Huisvestingswet kunnen burgemeester en wethouders aan de eigenaar van een ter beschikking gekomen woonruimte een voordracht tot verhuring van de woonruimte aan een door burgemeester en wethouders aangegeven woningzoekende doen.
 2. Voor plaatsing op de in het vorige lid bedoelde voordracht komen in aanmerking de woningzoekenden met een hoge mate van urgentie.

§ 5 Aanbod van woonruimte

- Artikel 20
1. Eigenaren van huurwoningen, nieuwe koopwoningen en standplaatsen bieden hun voor verhuur of verkoop vrijkomende woonruimte als op geschikte wijze gepubliceerd aanbod te huur respectievelijk te koop aan, onder vermelding van in ieder geval:
 - a. het adres van de woonruimte;
 - b. het woningtype dan wel de grootte van de standplaats;
 - c. de overeenkomstig artikel 26, tweede lid, van de Huisvestingswet bepaalde huurprijs van de woonruimte, respectievelijk de koopprijs van de woonruimte;
 - d. de voorwaarden waaraan woningzoekenden moeten voldoen om voor toewijzing van de woonruimte in aanmerking te komen.
 - e. de wijze waarop en de termijn waarbinnen woningzoekenden op het gepubliceerde aanbod kunnen reageren;
 - f. de eigenaar of verhuurder van de woonruimte.
 2. Voor zover de voorwaarden bedoeld in het eerste lid, onder d, niet voortvloeien uit artikel 12 behoeven deze voorwaarden vooraf de instemming van burgemeester en wethouders.
 3. Voor de beschrijving van het woningtype als bedoeld in het eerste lid, onder b, dienen de begrippen te worden gehanteerd die zijn opgenomen in de door het dagelijks bestuur vast te stellen bijlage I van deze verordening.

§ 6 Toewijzing van woonruimte

- Artikel 21
1. Huishoudens die in aanmerking willen komen voor een huurwoning van een woningcorporatie laten zich inschrijven bij een woningcorporatie.
 2. Huishoudens worden op hun verzoek ingeschreven indien:
 - de aanvrager 18 jaar of ouder is;
 - de leden van het huishouden de Nederlandse nationaliteit bezitten of over een geldige verblijfstitel in Nederland beschikken.

3. Als inschrijvingsdatum geldt het moment waarop de voor de beoordeling van de aanvraag tot inschrijving benodigde gegevens zijn ingediend of overgelegd en de inschrijvingskosten zijn betaald.
4. De inschrijving is 1 jaar geldig.
5. De inschrijving kan telkens op verzoek van de woningzoekende met een periode van 1 jaar worden verlengd.
6. Woningcorporaties halen een inschrijving door indien:
 - a. de woningzoekende een aangeboden woning heeft aanvaard;
 - b. de woningzoekende niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
 - c. de woningzoekende daarom verzoekt.

- Artikel 22 1. De eigenaren van woonruimte dienen de woningzoekende die voor een overeenkomstig artikel 20 aangeboden woonruimte in aanmerking komt te selecteren uit de woningzoekenden die op de betreffende te huur aangeboden woonruimte hebben gereageerd en aan de in artikel 20, eerste lid, onder d, bedoelde voorwaarden voldoen. Zij nemen daarbij de volgende rangorde in acht:
- a. woningzoekenden met een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 31, eerste lid, onder a en b, ad 1;
 - b. woningzoekenden uit de gemeente waarin de aangeboden woonruimte is gelegen indien:
 - 1° - de woningzoekende een eengezinshuurwoning of minimaal een 5-kamerhuurwoning achterlaat en verhuist naar een niet-eengezinswoning dan wel eengezinswoning met een huurprijs hoger dan de huurprijsgrens. De achter te laten woonruimte moet een huurwoning van minimaal 80 m² gebruiksoppervlakte zijn, en verhuurd worden met een huurprijs onder de huurprijsgrens door een bij de SVH aangesloten woningcorporatie; hetzij
 - 2° - de woningzoekende 65 jaar of ouder is en met achterlating van zelfstandige voor verhuur beschikbaar komende woonruimte door een bij de SVH aangesloten woningcorporatie, verhuist naar een voor ouderen geschikte woning; hetzij
 - 3° - de woningzoekende 65 jaar of ouder is bij verhuizing naar een specifiek voor de doelgroep gebouwd nieuwbouw- dan wel verbouwcomplex. Dit geldt uitsluitend bij eerste verhuring en voor maximaal 50% van de woningen in het betreffende complex; hetzij
 - 4° - de woningzoekende jonger is dan 23 jaar bij verhuizing naar een specifiek voor die doelgroep gebouwd nieuwbouw- dan wel verbouwcomplex. Dit geldt uitsluitend bij eerste verhuring en voor maximaal 50% van de woningen in het betreffende complex; hetzij
 - 5° - het een eerste verhuring van nieuwbouwwoningen in de sociale sector in herstructureringsgebieden betreft. Dit geldt uitsluitend bij eerste verhuring en voor maximaal 50% van de woningen in het betreffende complex;
 - c. de woningzoekende niet uit de gemeente waarin de aangeboden woonruimte is gelegen die een eengezinshuurwoning of minimaal een 5-kamerwoning achterlaat en verhuist naar een niet-eengezinswoning dan wel eengezinswoning met een huurprijs hoger dan de huurprijsgrens. De achter te laten woonruimte moet een huurwoning van minimaal 80 m² gebruiksoppervlakte zijn, en verhuurd worden met een huurprijs onder de huurprijsgrens door een bij de SVH aangesloten woningcorporatie;
 - d. woningzoekenden met een voorrangsverklaring als bedoeld in het eerste lid, onder b, ad 2, en het tweede lid van artikel 31;
 - e. 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 inschrijvingsduur voor.
 - b. In de gevallen waarin meerdere woningzoekenden met een voorrangsverklaring hebben gereageerd gaat de woningzoekende met een verlengde voorrangsverklaring voor op degene die een eerste voorrangsverklaring heeft.
 - c. In de gevallen waarin meerdere woningzoekenden met een voorrangsverklaring hebben gereageerd gaat de woningzoekende van wie de voorrangsverklaring het eerst eindigt voor;
 - d. Ingeval meerdere woningzoekenden reageren met een gelijk aflopende voorrangsverklaring is voor de onderlinge volgorde de hoogste leeftijd van de (hoofd)aanvrager op het moment van de toekenning van de voorrangsverklaring bepalend.
 - e. In afwijking van het gestelde onder d. gaat in het geval dat twee kandidaten met herstructureringsvoorrang een voorrangsverklaring met gelijke vervaldatum hebben, de kandidaat waarvan de (CBS-)wijkcode van het huidig adres gelijk is aan de (CBS-)wijkcode van de geadverteerde woning voor.
3. De eigenaren van woonruimte dienen openbaar bekend te maken:
 - a. inschrijvingsduur of de duur van de voorrangsverklaring van de woningzoekende waaraan het gepubliceerde woningaanbod uiteindelijk is toegewezen;
 - b. de woningen die niet overeenkomstig artikel 20, eerste lid, zijn toegewezen.
4. Van artikel 20 en het bepaalde in het eerste tot en met het derde lid kan worden afgeweken indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders aannemelijk kan worden gemaakt dat wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid, onder c.
5. Van artikel 20 en het bepaalde in het eerste tot en met derde lid kan worden afgeweken ten behoeve van woningzoekenden die behoren tot een groep woningzoekenden ten aanzien waarvan aan een of meer gemeenten of het stadsgewest op grond van de Huisvestingswet of het Huisvestingsbesluit een specifieke taakstelling is opgelegd.
6. In afwijking van het bepaalde in artikel 20 kunnen burgemeester en wethouders eigenaren van nieuwe woningen met een koopprijs beneden de koopprijsgrens verplichten deze woningen aan te bieden aan woningzoekenden die zijn opgenomen in een door burgemeester en wethouders bij te houden register van koopwoningzoekenden. Burgemeester en wethouders bepalen daarbij de volgorde waarin de woningzoekenden voor de betreffende woningen in aanmerking komen.

- Artikel 23
1. Standplaatsen worden alleen toegewezen aan standplaatszoekenden die ingeschreven staan in het Register van standplaatszoekenden.
 2. In afwijking van het bepaalde in artikel 22, eerste en tweede lid, nemen eigenaren van woonruimte bij het selecteren van een gegadigde voor een standplaats de volgende rangorde in acht:
 - a. standplaatszoekenden met wie burgemeester en wethouders voor 1 januari 2003 schriftelijk afspraken hebben gemaakt danwel waarover bij raadsbesluit of besluit van burgemeester en wethouders over verhuizing is besloten. Een voor 1 april 2003 bij het dagelijks bestuur gemelde lijst met na-

men van bewoners die in aanmerking komen voor een vervangende standplaats, opgesteld op grond van een raadsbesluit of besluit van burgemeester en wethouders wordt beschouwd als een lijst met namen van degenen waarmee burgemeester en wethouders schriftelijk afspraken hebben gemaakt.

- b. standplaatszoekenden met herstructureringsvoorrang;
- c. standplaatszoekenden met de langste registratieduur;
- d. bij gelijke registratieduur gaat de standplaatszoekende met de langste woonduur voor;
- e. bij gelijke registratieduur en woonduur gaat de standplaatszoekende met de hoogste leeftijd voor.

§ 7 Tijdelijke maatregelen woonruimteverdeling

- Artikel 24
- 1. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van het oplossen van specifieke knelpunten op de lokale woningmarkt maatregelen formuleren, waarbij in uitzonderlijke gevallen voor beperkte tijdsduur en na voorafgaande toestemming van het dagelijks bestuur wordt afgeweken van de bepalingen van hoofdstuk 2. De gemeente overlegt hierover met de lokaal werkzame woningcorporatie(s).
 - 2. Burgemeester en wethouders doen in een situatie als bedoeld in het eerste lid vooraf een gemotiveerd verzoek aan het dagelijks bestuur. Het dagelijks bestuur kan nadere voorwaarden formuleren ten aanzien van de onderbouwing en beschrijving van verzoeken.
 - 3. In het verzoek geven burgemeester en wethouders tenminste aan:
 - voor welk specifiek volkshuisvestelijk knelpunt de maatregel wordt voorgesteld;
 - op welke categorie woonruimte en zo mogelijk op welk aantal de maatregel betrekking heeft;
 - op welke categorie woningzoekenden de maatregel betrekking heeft;
 - voor welke beperkte tijdsduur de maatregel zou moeten worden toegepast;
 - welke meetbare effecten met de maatregel worden beoogd.Bij het gemotiveerd verzoek wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de gegevens afkomstig uit de regionale aanbodbestanden als bedoeld in artikel 55, tweede en derde lid.
 - 4. Het dagelijks bestuur besluit niet eerder op het verzoek dan nadat advies van het bestuur van de SVH is ingewonnen.
 - 5. Burgemeester en wethouders leggen binnen 3 maanden na afloop van de toepassingstermijn aan het dagelijks bestuur verantwoording af over effecten van de maatregel.

HOOFDSTUK 3 INSCHRIJVING STANDPLAATSZOEKENDEN

§ 1 Register van standplaatszoekenden

- Artikel 25
- 1. Het dagelijks bestuur draagt zorg voor het aanleggen en bijhouden van een regionaal Register van standplaatszoekenden.
 - 2. In het Register 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 vermeldt de standplaatszoekenden in volgorde van inschrijvingsdatum en/of herstructureringsvoorrang.

§ 2 Inschrijving

- Artikel 26
1. Het verzoek om in het stadsgewest als standplaatszoekende te worden ingeschreven in het Register wordt gericht aan burgemeester en wethouders op een door het dagelijks bestuur opgesteld inschrijvingsformulier en gaat vergezeld van:
 - een uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie, indien de inschrijving plaatsvindt in een andere gemeente dan de huidige woonplaats;
 - zonodig 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. Het dagelijks bestuur bepaalt of de standplaatszoekende voldoet aan de voorwaarden in artikel 25, tweede lid, en gaat over tot inschrijving in het Register 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 27
1. Het dagelijks bestuur verstrekt 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 25, tweede lid, is voldaan.
 3. Als datum van een ambtshalve inschrijving geldt de datum waarop de standplaatszoekende aan de voorwaarden in artikel 25, tweede lid, onder a en b, voldoet en het dagelijks bestuur de standplaatszoekende heeft ingeschreven.

§ 3 Geldigheidsduur van inschrijving

- Artikel 28
1. De inschrijving in het Register blijft behoudens het gestelde in artikel 30 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 het dagelijks bestuur aangaande de inschrijving in het Register, binnen de gestelde termijn zoals genoemd in de aanschrijving.

§ 4 Wijziging van inschrijving

- Artikel 29
1. Ingeval van bijschrijving in verband met een bestaand(e) dan wel voorgeno-

men 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 beslist het dagelijks bestuur of beide partners apart worden ingeschreven.
5. De ingeschrevenen als bedoeld in het eerste lid worden door het dagelijks bestuur van de wijziging van inschrijving schriftelijk in kennis gesteld.

§ 5 Doorhaling van inschrijving

- Artikel 30
1. Het dagelijks bestuur haalt een inschrijving door in het Register indien:
 - a. de standplaatszoekende naar het oordeel van dagelijks bestuur 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 het dagelijks bestuur aangaande de inschrijving of bedoeld als een controle op de inschrijving in het Register, binnen de gestelde termijn zoals genoemd in deze aanschrijving.
 2. Voor zover mogelijk worden ingeschrevenen als bedoeld in het eerste lid door het dagelijks bestuur van de doorhaling van inschrijving schriftelijk in kennis gesteld.

HOOFDSTUK 4 VOORRANGSVERKLARING

§ 1 Voorrangspositie op grond van een voorrangsverklaring

- Artikel 31
1. a. Voor zover woningzoekenden zelf een daartoe strekkend verzoek indienen, verlenen burgemeester en wethouders een voor het gehele stadsgewest geldende voorrangsverklaring aan woningzoekenden die:
 - gedurende de termijn van minimaal *één jaar* ingezetene zijn, dan wel beschikken over een economische of maatschappelijke binding, dan wel in de positie verkeren als bedoeld in artikel 13c, eerste lid, van de Huisvestingswet en
 - de Nederlandse nationaliteit bezitten dan wel beschikken over een

- geldige verblijfstitel in Nederland en
 - buiten eigen schuld en toedoen in een dusdanige situatie verkeren dat zij binnen 3 maanden andere woonruimte behoeven en
 - naar verwachting bij toepassing van de in artikel 22, eerste en tweede lid, bedoelde volgordecriteria niet binnen die termijn andere woonruimte zullen krijgen en
 - hun betreffende situatie niet op een andere wijze kunnen oplossen.
- b. Van een situatie als bedoeld onder a is sprake indien:
1. een woonsituatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders door sociale en/of medische omstandigheden zodanig is verstoord dat levensgevaar voor één of meer leden van het huishouden dreigt dan wel dat één of meer leden van het huishouden zodanig geestelijk, emotioneel en/of lichamelijk belast is, dat volledige ontwrichting uit het geheel waar betrokkene deel van uitmaakt, optreedt en zelf niet in staat is dit op te lossen;
 2. een woningzoekende een woonkostentoeslag ontvangt die qua bedrag hoger is dan het maximale toegestane huursubsidiebedrag op grond van de Huursubsidiewet volgens de geldende tabel.
2. Burgemeester en wethouders verlenen eveneens een voorrangsverklaring aan herstructureringskandidaten die woonachtig zijn in een binnen twaalf maanden te slopen of ingrijpend te verbeteren woonruimte en die naar verwachting bij toepassing van de in artikel 22, eerste en tweede lid, bedoelde volgordecriteria niet binnen die termijn andere woonruimte zullen of kunnen krijgen.
 3. De in het eerste en tweede lid bedoelde voorrangsverklaring geldt alleen voor de door burgemeester en wethouders aan te geven categorieën woonruimte waarmee enkel de situatie van de woningzoekende die aanleiding is voor een voorrangsverklaring binnen drie respectievelijk twaalf maanden kan worden opgelost.
 4.
 - a. De in het eerste lid bedoelde voorrangsverklaring geldt alleen voor een termijn van drie maanden.
 - b. De in het tweede lid bedoelde voorrangsverklaring geldt alleen voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden.
 - c. Indien de woningzoekende kan aantonen dat de voorrangsverklaring niet binnen de termijn waarvoor de voorrangsverklaring geldt kon worden benut én er niet sprake is van een (of meer) weigeringen van een passende woningaanbieding, kan de duur van de voorrangsverklaring ten hoogste één maal worden verlengd. Bij de verlenging kunnen burgemeester en wethouders de op grond van het derde lid aangegeven woonruimte wijzigen.
 - d. een verzoek tot verlenging als bedoeld onder sub c dient door de woningzoekende binnen twee weken na afloop van de geldigheidstermijn van de voorrangsverklaring te worden aangevraagd.
 5. Het dagelijks bestuur kan uitvoeringsregels vaststellen² voor het verlenen van een voorrangsverklaring aan woningzoekenden door burgemeester en wethouders. Het dagelijks bestuur stelt slechts nadere regels vast nadat de stadsgewestelijke adviescommissie voorrangsbepaling terzake advies heeft uitgebracht.
 6. Het dagelijks bestuur kan per gemeente per jaar een maximum vaststellen van het aantal woningzoekenden dat woonruimte krijgt toegewezen op grond van een voorrangsverklaring als bedoeld in het tweede lid.

² Uitvoeringsregels Voorrangsverklaring; vastgesteld door het dagelijks bestuur d.d. 8 oktober 1997.

- Artikel 32
1. Om in aanmerking te komen voor een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 31, eerste en tweede lid, moet een woningzoekende deze aanvragen bij burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de woningzoekende woonachtig is door middel van een daartoe door het stadsgewest Haaglanden beschikbaar te stellen en door de aanvrager in te vullen formulier.
 2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid dienen woningzoekenden die niet woonachtig zijn in het stadsgewest Haaglanden de voorrangsverklaring aan te vragen bij burgemeester en wethouders van één van de gemeenten waarin zij een woning zoeken.
 3. De aanvrager van de voorrangsverklaring dient op het aanvraagformulier als bedoeld in het eerste lid gemotiveerd aan te geven tot welke categorie woningzoekenden bedoeld in artikel 31, eerste en tweede lid, hij behoort en daartoe strekkende bewijsstukken, rapportages en andere bescheiden over te leggen.
 4. Een voorrangsverklaring bevat in ieder geval:
 - a. de datum waarop de voorrangspositie van kracht wordt;
 - b. de termijn waarvoor de voorrangsverklaring geldig is;
 - c. de soort woonruimte waarvoor de voorrangsverklaring geldig is.

- Artikel 33
1. Burgemeester en wethouders beslissen op de in artikel 32, eerste lid, bedoelde aanvraag binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag en de daarbij over te leggen bescheiden en brengen de beslissing ter kennis van de aanvrager.
 2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste 4 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.
 3. Burgemeester en wethouders beslissen slechts op de aanvraag nadat de toetsingscommissie terzake een advies heeft uitgebracht.
 4. Indien het advies van de toetsingscommissie betrekking heeft op een woningzoekende die met zijn minderjarig(e) kind(eren) buiten eigen schuld of toedoen tenminste 3 maanden verblijft in een van gemeentewege erkend (te)huis voor noodopvang betreft de toetsingscommissie daarbij het advies van de instantie op wiens advies de woningzoekende is opgenomen in het (te)huis voor noodopvang.

- Artikel 34
- Het indienen van bezwaar tegen het besluit van burgemeester en wethouders inzake de aanvraag van een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 31, eerste lid, juncto vierde lid, onder a, schorst de werking van het betreffende besluit.

- Artikel 35
1. Bij gewijzigde omstandigheden kunnen burgemeester en wethouders na advies van de toetsingscommissie, al dan niet op verzoek van de woningzoekende, besluiten de inhoud van de afgegeven voorrangsverklaring te wijzigen. Dit wordt ter kennis van de woningzoekende gebracht door middel van de verstrekking van een gewijzigde voorrangsverklaring, waarbij tevens wordt meegedeeld dat de voordien verstrekte voorrangsverklaring is vervallen. Op de termijnen voor beslissing tot en mededeling van een wijziging is het bepaalde in artikel 33 van overeenkomstige toepassing.
 2. Burgemeester en wethouders trekken een voorrangsverklaring in, indien:
 - a. aan de vereisten voor het verkrijgen van een voorrangsverklaring niet meer wordt voldaan;
 - b. de voorrangsverklaring is verstrekt op grond van gegevens waarvan de houder van de voorrangsverklaring wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;

- c. indien de houder van de voorrangsverklaring daarom verzoekt;
 - d. indien de houder van de voorrangsverklaring na de afgifte van de voorrangsverklaring zelfstandige woonruimte in gebruik genomen heeft;
3. De voorrangsverklaring vervalt van rechtswege als de termijn waarvoor zij geldig is afloopt.

§ 2 Registratie van woningzoekenden met een voorrangsverklaring

Artikel 36 Burgemeester en wethouders dragen in ieder geval zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden waaraan op grond van artikel 31 een voorrangsverklaring is verleend en/of een specifieke indicatie als bedoeld in artikel 12, vierde lid, is verstrekt.

- Artikel 37
1. Eigenaren van woonruimten die zelf een registratie van woningzoekenden als bedoeld in artikel 36 bijhouden kunnen door burgemeester en wethouders worden verplicht de informatie waarover zij in dat verband beschikken aan burgemeester en wethouders te verstrekken teneinde deze met de informatie uit het in artikel 36 bedoelde register van woningzoekenden samen te voegen tot een door het dagelijks bestuur aan te leggen en bij te houden voor het gehele stadsgewest geldend centraal register van woningzoekenden.
 2. Een woningzoekende die bezwaar heeft gemaakt tegen opname van zijn gegevens in het centrale register als bedoeld in het eerste lid wordt slechts geregistreerd door de instantie waarbij hij zich heeft aangemeld. Doorgifte van gegevens aan het centrale register blijft in dat geval achterwege.

HOOFDSTUK 5 WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTE-VOORRAAD

§ 1 Splitsing in appartementen

- Artikel 38
1. Het verbod als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is uitsluitend van toepassing op gebouwen, bevattende woonruimte, die behoren tot de in bijlage II van deze verordening opgenomen categorieën woonruimte.
 2. Op verzoek van burgemeester en wethouders kan het dagelijks bestuur bijlage II bij deze verordening wijzigen.

- Artikel 39
1. Voor het verkrijgen van een splitsingsvergunning moet een schriftelijke aanvraag worden ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door het stadsgewest Haaglanden beschikbaar te stellen en door de aanvrager in te vullen formulier.
 2. De aanvraag moet inhouden:
 - a. naam en correspondentieadres in Nederland van de aanvrager;
 - b. indien een gemachtigde is aangewezen, diens naam en correspondentieadres in Nederland;
 - c. straat en huisnummer; de kadastrale ligging en het jaar van het tot stand komen van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - d. de aard en het huidige gebruik van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - e. de namen en de adressen van de bewoners van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.
 3. Bij de aanvraag moet in drievoud worden overlegd een splitsingsplan dat

voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde besluit betreffende de splitsing in appartementsrechten.

4. Indien burgemeester en wethouders daartoe verzoeken, dient tevens in drievoud te worden overlegd een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, opgemaakt door een beëdigd taxateur.

Dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw en de huurprijzen van de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten.

- Artikel 40
1. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een splitsingsvergunning binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag.
 2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste 4 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.

- Artikel 41
1. Burgemeester en wethouders kunnen de gevraagde splitsingsvergunning weigeren, indien:
 - a. het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft één of meer woonruimten bevat die verhuurd worden of laatstelijk verhuurd zijn geweest, en
 - b. de huurprijs van één of meer van die woonruimten of voormalige woonruimten lager is dan de huurprijsgrens, en
 - c. niet gewaarborgd is dat die woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijven voor verhuur ter bewoning, en
 - d. het belang dat de vergunningvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor verhuur is bestemd.
 2. Burgemeester en wethouders kunnen de gevraagde splitsingsvergunning eveneens weigeren, indien:
 - a. het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, voor zover het geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (Stb. 1999, 302) of met enig wettelijk voorschrift geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is genomen, en
 - b. de huurprijs van één of meer van die voormalige woonruimte(n) lager is dan de huurprijsgrens, en
 - c. niet gewaarborgd is dat de voormalige woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing opnieuw bestemd zullen worden voor verhuur te bewoning, en
 - d. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor verhuur is bestemd.
 3. Burgemeester en wethouders kunnen de gevraagde splitsingsvergunning eveneens weigeren, indien:
 - a. voor het gebied waarin het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft is gelegen in een herstructureringsplan als bedoeld in artikel 31 van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing of een leefmilieuverordening als bedoeld in artikel 9 van die wet van kracht is, dan wel een ontwerp voor zodanig plan of een zodanige verordening of voor een herziening daarvan in procedure is, en

- b. het ontwerp voor het plan of voor die verordening, danwel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag om splitsingsvergunning is ingediend, dan wel, indien de aanvraag krachtens artikel 41, eerste lid, is aangehouden, voordat die aanhouding is geëindigd, en
 - c. de voorgenomen splitsing nadelige gevolgen kan hebben voor de met het plan of de verordening nagestreefde of na te streven doeleinden, en
 - d. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de herstructurering.
- 4. Burgemeester en wethouders kunnen de gevraagde splitsingsvergunning ten slotte weigeren, indien:
 - a. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich uit een oogpunt van indeling of de staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet, en
 - b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, danwel onvoldoende verzekerd is, dat die gebreken zullen worden opgeheven.
- 5. Van gebreken als bedoeld in het vierde lid is in ieder geval sprake, indien:
 - a. het gebouw met het Bouwbesluit strijdige gebreken vertoont, op grond waarvan burgemeester en wethouders ingevolge de artikelen 14 tot en met 25 van de Woningwet een aanschrijving hebben uitgevaardigd en nog niet aan deze aanschrijving is voldaan of een aanschrijving kunnen uitvaardigen;
 - b. het gebouw, waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, een of meer woonruimten bevat, die ingevolge de artikelen 29 tot en met 38 van de Woningwet onbewoonbaar zijn verklaard.

- Artikel 42
- 1. Burgemeester en wethouders houden de beslissing op de aanvraag om een splitsingsvergunning aan indien:
 - a. voor de datum van indiening van de vergunningaanvraag voor het gebied waarin het gebouw, waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, is gelegen een voorbereidingsbesluit ingevolge artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van kracht is geworden met het oog op de voorbereiding van een herstructureringsplan of van herziening daarvan;
 - b. redelijkerwijs verwacht mag worden dat de in het herstructureringsplan op te nemen maatregelen nadelig kunnen worden beïnvloed door de voorgenomen splitsing.
 - c. naar het oordeel van burgemeester en wethouders redelijkerwijs verwacht mag worden dat het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de herstructurering.
 - 2. De aanhouding als bedoeld in het eerste lid duurt tot het moment dat het voorbereidingsbesluit ingevolge artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is vervallen.
 - 3. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op de aanvraag om een splitsingsvergunning tevens aanhouden indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een redelijke termijn de gebreken als bedoeld in artikel 41, vierde lid, met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.
 - 4. Indien burgemeester en wethouders de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning op grond van het derde lid aanhouden, vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn zij dit redelijk achten. Indien de in het besluit tot aanhouding vermelde gebreken zijn hersteld

binnen de in datzelfde besluit aangegeven termijn wordt de vergunning verleend.

Artikel 43 Een door burgemeester en wethouders afgegeven splitsingsvergunning heeft een geldigheidsduur van 1 jaar, tenzij op de splitsingsvergunning een andere geldigheidsduur is vermeld.

Artikel 44 Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning op verzoek van degene op wiens naam de splitsingsvergunning is gesteld of van zijn rechtverkrijgende, overschrijven op naam van een ander dan degene op wiens naam de splitsingsvergunning is gesteld.

§ 2 Onttrekkingen, samenvoeging en omzetting

Artikel 45 1. Het verbod als bedoeld in artikel 30 van de Huisvestingswet is uitsluitend van toepassing op woonruimten die behoren tot de in bijlage III van deze verordeningen opgenomen categorieën woonruimten.
2. Op verzoek van burgemeester en wethouders kan het dagelijks bestuur bijlage III bij deze verordening wijzigen.

Artikel 46 1. Voor het verkrijgen van een onttrekkingsvergunning moet een schriftelijke aanvraag worden ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door de het stadsgewest Haaglanden beschikbaar te stellen en door de aanvrager in te vullen formulier.
2. De aanvraag moet inhouden:
a. naam en correspondentieadres in Nederland van de aanvrager en tevens van de eigenaar indien deze niet de aanvrager is;
b. indien een gemachtigde is aangewezen, diens naam en correspondentieadres in Nederland;
c. gegevens over de huidige situatie:
- het adres van de woning;
- de huur- of koopprijs;
- het aantal kamers;
- de gebruiksoppervlakte;
- de staat van onderhoud;
d. gegevens over de beoogde situatie:
- de bestemming;
- de bouwtekening / de bouwvergunning;
- het compensatievoorstel;
- de gronden waarop de aanvraag berust.
e. gegevens bij voorgenomen samenvoeging:
- de verwachte huur- of koopprijs;
- de naam van de toekomstige bewoner;
- de omvang van het huishouden van de toekomstige bewoner.

Artikel 47 1. Burgemeester en wethouder beslissen op de aanvraag om een onttrekkingsvergunning binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste 4 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.
3. Indien de onttrekkingsvergunning wordt gevraagd ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf dan kunnen burgemeester en wethouders advies in-

winnen bij de Kamer van Koophandel.

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

- Artikel 48
1. Burgemeester en wethouders verlenen of weigeren de onttrekkingsvergunning met inachtneming van artikel 31 van de Huisvestingswet.
 2. Burgemeester en wethouders verlenen de onttrekkingsvergunning indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en/of het belang van de leefbaarheid.
 3. Indien de aanvraag betrekking heeft op samenvoeging of omzetting van woonruimte en één of meer betrokken woonruimten een huur- of koopprijs heeft beneden de huur- of koopprijsgrens en er, ongeacht de nieuwe huur- of koopprijs, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende compensatie als bedoeld in artikel 49 wordt geboden, wordt de onttrekkingsvergunning in ieder geval verleend indien:
 - a. de samenvoeging of omzetting een woonruimte oplevert met een huur- of koopprijs beneden de huur- of koopprijsgrens, of
 - b. bij samenvoeging de vergunningaanvrager eigenaar-bewoner is, de woonbestemming gehandhaafd blijft en de na samenvoeging ontstane woonruimte overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 13 en 15 passend is voor het huishouden van de eigenaar-bewoner, of
 - c. de aanvraag om een onttrekkingsvergunning geschiedt door een verhuurder/beheerder voor een te krap wonend huishouden dat na samenvoeging passend woont overeenkomstig het bepaalde in artikelen 13 en 15.
 4. Indien burgemeester en wethouders hebben vastgesteld, dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad even groot of groter is dan het belang van de aanvrager, wordt de onttrekkingsvergunning verleend, indien voldoende compensatie als bedoeld in artikel 49 wordt geboden en overigens aan de door burgemeester en wethouders gestelde voorwaarden en voorschriften is voldaan.

- Artikel 49
1. Compensatie voor de onttrekking, samenvoeging of omzetting kan worden geboden door:
 - a. het toevoegen aan de woonruimtevoorraad van andere, vervangende woonruimte, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardig is aan de woonruimte die als gevolg van de onttrekkingen, samenvoeging of omzetting verloren gaat;
 - b. door betaling van een financiële compensatie volgens door burgemeester en wethouders vast te stellen tarieven.
 2. De compensatiegelden als bedoeld in het eerste lid, onder b, komen ten goede aan een door de gemeenteraad in te stellen fonds dat uitsluitend wordt aangewend binnen het kader van de volkshuisvesting.
 3. Bij de als compensatie toe te voegen woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onder a, dient door de aanvrager om een onttrekkingsvergunning binnen 4 weken na ontvangst van de onttrekkingsvergunning een waarborgsom te worden betaald, die gelijk is aan het bedrag dat had moeten worden betaald indien hij voor de in de onttrekkingsvergunning gestelde financiële compensatievoorwaarde zou hebben gekozen.
 4. Bij de als compensatie toe te voegen woonruimte als bedoeld in het eerste lid,

onder a, kunnen burgemeester en wethouders aan de vergunning de voorwaarde verbinden, dat binnen 12 maanden na de dag van verzending van het besluit de compensatie daadwerkelijk moet hebben plaatsgevonden.

5. De waarborgsom als bedoeld in het derde lid wordt aan de vergunninghouder terugbetaald binnen 8 weken nadat aan burgemeester en wethouders schriftelijk is medegedeeld dat de compensatie daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.
6. De waarborgsom als bedoeld in het derde lid vervalt aan het in tweede lid genoemde fonds indien de compensatie als bedoeld in het eerste lid, onder a, niet voldoet aan de in de vergunning vermelde voorwaarden, dan wel de compensatie niet binnen de gestelde termijn daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.
7. Burgemeester en wethouders kunnen beslissen tot gehele of gedeeltelijke vrijstelling van compensatie:
 - a. in gevallen, genoemd in artikel 48, derde lid, onder b;
 - b. bij samenvoeging, indien de eigenaar bewoner een eigen investering doet ten behoeve van noodzakelijk bouwkundig herstel. Daarbij geldt dat de vrijstelling afhangt van de hoogte van de investering in relatie tot de economische waarde van de (kleinste) woning.

- Artikel 50
1. Burgemeester en wethouders verlenen voor tijdelijke woonruimteonttrekking alleen een onttrekkingsvergunning indien de aanvrager aantoonst dat een situatie bestaat die een tijdelijke woonruimteonttrekking rechtvaardigt en waarbij vast staat dat die woonruimteonttrekking niet langer dan vijf jaar zal duren.
 2. Burgemeester en wethouders nemen in de vergunning een termijn op, waarna de onttrekking moet zijn beëindigd. Deze termijn bedraagt ook na verlenging niet meer dan vijf jaar.
 3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de onttrekkingsvergunning voor tijdelijke woonruimteonttrekking de voorwaarde van financiële compensatie verbinden. Deze compensatie bedraagt 10% van de compensatie als bedoeld in artikel 49, eerste lid, onder b, vermenigvuldigd met het aantal jaren waarvoor de tijdelijke onttrekkingsvergunning is verleend.
 4. Burgemeester en wethouders kunnen aan de onttrekkingsvergunning voor tijdelijke woonruimteonttrekking tevens de voorwaarde verbinden dat de vergunninghouder een waarborgsom stort. De hoogte van de waarborgsom mag niet meer bedragen dan het verschil tussen de compensatie als bedoeld in artikel 49, eerste lid, onder b, en de compensatie als bedoeld in het derde lid.
 5. De waarborgsom als bedoeld in het vierde lid wordt aan de vergunninghouder terugbetaald binnen 8 weken nadat de onttrekking binnen de termijn als bedoeld in het tweede lid is beëindigd.
 6. De waarborgsom als bedoeld in het derde lid vervalt aan het aan het in artikel 49, tweede lid, genoemde fonds indien de onttrekking niet binnen de termijn als bedoeld in het tweede lid is beëindigd.

- Artikel 51
- Indien sprake is van het gebruik van woonruimte zonder onttrekkingsvergunning anders dan voor permanente bewoning, kunnen burgemeester en wethouders de woonruimte verzegelen. Deze verzegeling wordt opgeheven op het moment dat de woonruimte in gebruik wordt genomen voor bewoning, of dat de woonruimte door verhuur of verkoop opnieuw voor bewoning wordt bestemd, of indien alsnog een onttrekkingsvergunning wordt verleend.

- Artikel 52
- Burgemeester en wethouders kunnen de toestemming tot onttrekking op verzoek van degene op wiens naam de toestemming is gesteld of van zijn rechtverkrijgen-

de, overschrijven op naam van een ander dan degene op wiens naam de toestemming is gesteld.

HOOFDSTUK 6 OVERIGE BEPALINGEN

§ 1 Overleg bij wijziging

Artikel 53 Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening pleegt het dagelijks bestuur overleg met burgemeester en wethouders en met de in het stadsgewest werkzame, ingevolge artikel 70, eerste lid, van de Woningwet (Stb. 1991, 439) toegelaten instellingen en met andere daarvoor naar zijn oordeel in aanmerking komende organisaties die binnen het stadsgewest op het gebied van de woonruimteverdeling werkzaam zijn.

§ 2 Verslaglegging en monitoring

Artikel 54 Burgemeester en wethouders verstrekken op eerste verzoek van het dagelijks bestuur alle door hem verlangde inlichtingen, welke naar zijn oordeel nodig zijn voor een juiste beoordeling van de wijze waarop burgemeester en wethouders deze verordening uitvoeren.

Artikel 55

1. Het dagelijks bestuur en burgemeester en wethouders kunnen eigenaren van woonruimten verplichten jaarlijks aan hen verslag uit te brengen over de wijze waarop zij zorg gedragen hebben voor de huisvesting van door het dagelijks bestuur nader aan te geven categorieën woningzoekenden.
2. De SVH levert de regionale aanbodgegevens en de voorraadgegevens van de bij de SVH aangesloten corporaties in de regio Haaglanden aan het dagelijks bestuur, overeenkomstig de in een overeenkomst vastgelegde afspraken³.
3. Het dagelijks bestuur draagt zorg voor verwerking van de aangeleverde gegevens tot een rapportage waarvan de SVH en burgemeester en wethouders een afschrift ontvangen.

Artikel 56 Indien over een periode van een jaar blijkt dat de kansen van woningzoekenden behorende tot de doelgroep om een woning aangeboden te krijgen, aanzienlijk worden verkleind door het in beperkte mate stellen van passendheidscriteria bij het aanbieden van woningen of anderszins, besluit het dagelijks bestuur in overleg met de SVH en na instemming van burgemeester en wethouders, het woonruimteverdelingsbeleid aan te passen.

§ 3 Handhaving en sancties

Artikel 57 Overtreding van het bepaalde in artikel 7, 16, 18, 38 en 45 wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste vier maanden of geldboete van de derde categorie, zoals bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.

Artikel 58

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren.
2. Met de opsporing van de bij artikel 56 strafbaar gestelde feiten zijn, behalve de

³ Protocol uitwisseling van gegevens voor informatie d.d. 23 maart 2001

in artikel 141 van het Wetboek van Strafvordering en de in artikel 75 van de Huisvestingswet aangewezen ambtenaren, belast de in het eerste lid genoemde ambtenaren, voor zover zij door de minister van Justitie daartoe zijn aangewezen.

3. De in het eerste lid genoemde ambtenaren hebben de bevoegdheden als genoemd in artikel 77 van de Huisvestingswet.

§ 4 Restbepalingen

- Artikel 59
1. Ten aanzien van beslissingen als bedoeld in artikelen 26 tot en met 30 kan het dagelijks bestuur ten gunste van de aanvrager afwijken indien de toepassing van deze verordening naar zijn oordeel zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.
 2. 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.
 3. Het dagelijks bestuur kan aanwijzingen geven met betrekking tot de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan het bepaalde in het tweede lid.
- Artikel 60
1. In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslist het dagelijks bestuur, waarbij hij zich uitsluitend zal laten leiden door overwegingen betrekking hebbend op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.
 2. Het dagelijks bestuur kan van het bepaalde in deze verordening afwijken of afwijking daarvan toestaan ten behoeve van experimenten die in het belang zijn van de volkshuisvesting.
- Artikel 61
1. Het dagelijks bestuur kan de in artikel 26, derde lid, artikel 27, eerste en derde lid, artikel 28, tweede lid, artikel 29, vierde en vijfde lid, artikel 30, eerste en tweede lid, en artikel 59, eerste lid, genoemde bevoegdheden mandateren aan burgemeester en wethouders.
 2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van bevoegdheden krachtens deze verordening te mandateren aan door hen daartoe speciaal aan te wijzen ambtenaren. Van een besluit tot het mandateren van ambtenaren sturen burgemeester en wethouders een afschrift aan het dagelijks bestuur.
 3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van bevoegdheden krachtens artikel 9 tot en met 12 en artikel 31 tot en met 35 van deze verordening te mandateren aan eigenaren van woonruimte. Van een besluit tot het mandateren van eigenaren van woonruimte sturen burgemeester en wethouders een afschrift aan het dagelijks bestuur.

HOOFDSTUK 7 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

- Artikel 62 De Huisvestingsverordening stadsgewest Haaglanden 1996, de Huisvestingsverordening Westland 1996 en de Huisvestingsverordening voor woonwagendstandplaatsen in het stadsgewest Haaglanden 2003 worden ingetrokken.
- Artikel 63 Op procedures inzake bezwaar en beroep die zijn ingesteld voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel 71 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 64
1. Aanvragen van woningzoekenden om vaststelling van de urgentie of een voorrangsverklaring of om verlening van een huisvestingsvergunning welke 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.
 2. Aanvragen om verlening van een onttrekkingsvergunning of een splitsingsvergunning, welke 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 65 Bestaande overeenkomsten als bedoeld in artikel 4, die strijdig zijn met de inhoud van deze verordening blijven geldig tot 1 januari 2006.
- Artikel 66 De voor de inwerkingtreding van deze verordening gedane inschrijvingen van standplaatszoekenden worden geacht inschrijvingen te zijn als bedoeld in artikel 25 van deze verordening.
- Artikel 67 De, in verband met de invoering van het vraaggericht aanbodmodel in de gemeenten Westland en Midden-Delfland, aan die woningzoekenden die op 15 mei 2004 in het Westlands Register woningzoekenden ingeschreven staan toe te kennen overgangsunrechten eindigen uiterlijk op 1 januari 2006.
- Artikel 68 De voor de inwerkingtreding van deze verordening opgebouwde reactieduur van woningzoekenden wordt bij inschrijving als bedoeld in artikel 21 gelijk gesteld aan inschrijvingsduur.
- Artikel 69
1. Tot 1 januari 2009 wordt bij eerste inschrijving als woningzoekende als bedoeld in artikel 21, het aantal jaren woonduur omgezet in aantal jaren inschrijvingsduur, waarbij drie jaren woonduur gelijk wordt gesteld aan een jaar inschrijvingsduur.
 2. Het aantal inschrijvingsjaren berekend op basis van het aantal jaren woonduur bedraagt maximaal 4 jaar.
- Artikel 70 Deze verordening kan worden aangehaald als Regionale Huisvestingsverordening stadsgewest Haaglanden 2005.
- Artikel 71 Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2005.

Aldus vastgesteld door het algemeen bestuur van het stadsgewest Haaglanden in zijn openbare vergadering d.d.,

de secretaris,

DRS A. HARKES

de voorzitter,

DRS. W.J. DEETMAN

Bijlage I

Begripsomschrijvingen als bedoeld in artikel 20, derde lid (woningtypen)

- a. *eengezinswoning*: woonruimte met minimaal twee woonlagen zonder woonruimte er boven, met een tuin en met een voordeur aan de straat;
- b. *benedenwoning*: gelijkvloerse woonruimte met de voordeur aan de straat;
- c. *bovenwoning*: woonruimte op de eerste en/of tweede, tevens bovenste woonlaag en niet gelegen in een flatgebouw;
- d. *portiekwoning*: gelijkvloerse woonruimte met de voordeur in een portiek, gelegen in een gebouw met maximaal vier woonlagen;
- e. *flat zonder lift*: gelijkvloerse woonruimte aan een galerij in een gebouw met maximaal vier woonlagen.
- f. *flat met lift*: gelijkvloerse woonruimte aan een galerij, portiek of corridor in een gebouw met meerdere woonlagen en een lift;
- g. *benedenmaisonnette*: woonruimte met eigen toegang op de begane grond en bestaande uit minimaal twee door een inwendige trap verbonden woonlagen, waarvan één op de begane grond;
- h. *bovenmaisonnette*: woonruimte met een eigen toegang en bestaande uit minimaal twee door een inwendige trap verbonden woonlagen, waarvan geen op de begane grond;
- i. *HAT-eenheid* (Huisvesting voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens): kleine woonruimte met 1 of 2 kamers, meestal met een keukenblok in de (woon)kamer en dikwijls gebouwd in speciaal voor deze woongroep ontworpen panden of in bestaande aangepaste gebouwen; een *zelfstandige* HAT-eenheid heeft een eigen voordeur, keuken, douche en wc; een *onzelfstandige* HAT-eenheid deelt deze voorzieningen met andere HAT-eenheden.
- j. *seniorenwoning*: zelfstandige woonruimte waarvoor in verband met de fysieke inrichting en/of de ruimtelijke positie van de woonruimte bij de toewijzing en vergunningverlening een minimum leeftijd van de toekomstige bewoner is vereist van 55 of 65 jaar.
- k. *aanleunwoning*: zelfstandige woonruimte bij een zorgcentrum, waarbij het aanleunwoningencomplex fysiek is verbonden met het zorgcomplex en waarvan de bewoners geen aanspraak kunnen maken op verzorging, maar wel op het gebruik van de faciliteiten van het zorgcentrum.
- l. *vrije sectorwoning*: woonruimte waarvoor geen huisvestingsvergunning nodig is.

Bijlage II

Categorieën gebouwen als bedoeld in artikel 38 (splitsing)

Delft : alle gebouwen, bevattende woonruimte onder de huur- en kooprijsgrens.

Den Haag : alle gebouwen, bevattende woonruimte onder de huur- en kooprijsgrens.

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

- gebied 1: - Geestbrugkade;
 - Cromvlietkade;
 - Broekslootkade;
 - Tulpstraat;
 - Burgemeester Elsenlaan;
 - Sir Winston Churchilllaan;
 - Populierlaan;
 - Huis te Hoornkade;
 - Nassaukade.
- gebied 2: - Van Hardenbroeklaan;
 - Pasgeldlaan;
 - Jaagpad;
 - Delftweg;
 - Broekmolenweg;
 - Pauwhof.

Leidschendam-Voorburg, kern Voorburg: alle woongebouwen die voor 1 januari 1970 tot stand zijn gekomen.

Zoetermeer: alle gebouwen, bevattende woonruimte onder de huur- en kooprijsgrens.

Bijlage III

Categorieën woonruimten als bedoeld in artikel 45 (onttrekkingen)

Den Haag: alle woonruimten met uitzondering van standplaatsen voor woonwagens en ligplaatsen voor woonschepen.

Rijswijk: alle woonruimten (voor woningen onder de huur- en koopprijsgrens wordt geen vergunning verleend).

Leidschendam-Voorburg, kern Voorburg: alle woonruimten.

Westland, kern Monster: alle woonruimten

Bijlage IV

Huur/inkomenstabel als bedoeld in artikel 13, derde lid

Tijdvak 1 juli 2003 – 1 juli 2004

Huur-inkomenstabel voor verhuurders die geen prestatie-afspraken hebben gemaakt met de gemeente(n):

Huishoudens-categorie	3 of meer-persoonshuishoudens		2-persoonshuishoudens		1-persoonshuishoudens	
Leeftijdscategorie	jonger dan 65 jaar	65 jaar of ouder	Jonger dan 65 jaar	65 jaar of ouder	jonger dan 65 jaar	65 jaar of ouder
Huurklasse In €	Minimum / maximum (jaar)inkomen in €					
0 t/m 453,77*	n.v.t.	n.v.t.	max 35.740	max 33.135	max 30.551	Max 28.501
0 t/m 486,30*	max 38.450	Max 36.294	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
453,78 t/m 585,24	n.v.t.	n.v.t.	min 24.576 max 47.150	min 21.226 max 47.150	min 18.326 max 47.150	min 16.276 max 47.150
* 486,31 t/m 585,24*	min 24.576 max 47.150	min 21.226 max 47.150	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

- Op basis van lokale afspraken kan worden besloten de volgende groepen boven de aftoppingsgrenzen huursubsidie te verlenen:
 - grote gezinnen in grote woningen;
 - gehandicapten in aangepaste woningen;
 - ouderen in aanleunwoningen;
 - 65-plussers in specifieke ouderenwoningen.
- Ten behoeve van eenduidig omrekenen naar bruto maandinkomen geldt de volgende vuistregel: het jaarinkomen delen door 12 en daarbij naar beneden af te ronden op 10 euro voor het jaarinkomen dat bij een gegeven huurklasse vereist is, en naar boven af te ronden op 10 euro voor het maximum inkomen dat in die huurklasse is toegestaan.
- Bij de opgenomen huurprijzen die ontleend zijn aan de Huursubsidiewet (gemarkt met*) gaat het om rekenhuren als bedoeld in de Huursubsidiewet.
- De in de tabel opgenomen grenzen kunnen door het dagelijks bestuur worden gewijzigd, voorzover deze wijzigingen het gevolg zijn van het Besluit Beheer Sociale Huursector, de Huursubsidiewet of de stadsgewestelijke verordening woninggebonden subsidies.*

TOELICHTING

I. Algemene toelichting

1. Inleiding

Het algemeen bestuur van het stadsgewest Haaglanden heeft in zijn vergadering van 20 februari 2003 een motie aanvaard waarin onderzoek is gevraagd naar de mogelijkheid

- de twee systematieken van woonruimteverdeling volledig in elkaar op te laten gaan c.q. om de twee deelwoningmarkten om te vormen tot één regionale woningmarkt voor geheel Haaglanden;
- de twee huisvestingsverordeningen volledig te integreren.

Na evaluatie van de twee systematieken van woonruimteverdeling heeft het dagelijks bestuur de vereniging van Sociale Verhuurders Haaglanden verzocht een systeem van woonruimteverdeling te ontwerpen dat de voordelen van de twee modellen voor woonruimteverdeling combineert en oplossingen biedt voor de huidige ervaren nadelen daarvan.

In verband met het vervallen van de Woonwagenwet per 1 maart 1999 en de in dat kader in de Huisvestingswet opgenomen overgangsbepalingen, heeft het algemeen bestuur in 1999 een aparte Huisvestingsverordening voor woonwagenstandplaatsen vastgesteld.

Per 1 januari 2003 zijn van rechtswege de afwijkende bepalingen in de Huisvestingswet met betrekking tot woonwagens en standplaatsen vervallen. Met het oog op mogelijke integratie van de Huisvestingsverordening Westland 1996 en de Huisvestingsverordening Stadsgewest Haaglanden 1996 is een aparte huisvestingsverordening voor woonwagenstandplaatsen gehandhaafd.

Met de onderhavige huisvestingsverordening is uitvoering gegeven aan de motie van het algemeen bestuur:

- a. per 1 januari 2005 is sprake van één systematiek voor woonruimteverdeling c.q. één regionale woningmarkt,
- b. de drie vigerende huisvestingsverordeningen zijn volledig geïntegreerd.

2. Uitgangspunten

Het dagelijks bestuur van het stadsgewest heeft in zijn opdracht aan de SVH aangegeven dat er één regionaal, generiek systeem van woonruimteverdeling moest worden ontwikkeld waarbinnen lokaal maatwerk technisch mogelijk is en heeft daarbij vervolgens de volgende randvoorwaarden gesteld:

- Het woonruimteverdeelsysteem moet instrumenten bevatten om te kunnen sturen op volkshuisvestelijke doelen:
 - het realiseren van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte;
 - het huisvesten van met name de BBSH-doelgroep;
 - het vergroten van de keuzemogelijkheid voor de BBSH-doelgroep binnen de regio;
 - de slaagkans in de regio op een sociale huurwoning voor minima moet minstens gelijk zijn aan die van de BBSH-doelgroep, die weer minstens gelijk moet zijn aan die van de niet-BBSH doelgroep;
 - het versterken van de woon- en leefkwaliteit op buurt- en wijkniveau, onder andere door het realiseren van een evenwichtige en/of gedifferentieerde bevolkingsopbouw (woonmilieus) in de wijken van gemeenten in Haaglanden;
 - het garanderen van de huisvesting van bijzondere doelgroepen en voldoen aan de door de rijksoverheid terzake opgelegde taakstelling(en).

- Het woonruimteverdelingsysteem moet voldoende maatschappelijk draagvlak hebben, dat wil zeggen dat het systeem van woonruimteverdeling moet appelleren aan het rechtvaardigheidsgevoel van woningzoekenden.
- In het woonruimteverdelingsysteem moet de vraag centraal staan.
- Het woonruimteverdelingsysteem moet uitgaan van de erkenning dat het gaat om een proces (op zoek naar woonruimte) waarin de burger zelf de meest actieve rol speelt.
- Het woonruimteverdelingsysteem moet de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk hebben.
- De deelmarkten (bijvoorbeeld wijken) moeten met afzonderlijke selectiecriteria kunnen worden onderscheiden.
- Het woonruimteverdelingsysteem moet worden gekenmerkt door een eenvoud in regels en transparante selectiecriteria bevatten. Woningzoekenden moeten kunnen nagaan wat hun kansen zijn op woonruimte en binnen welke termijnen.
- De toewijzing van woningen moet aan woningzoekenden kunnen worden verantwoord.
- Het woonruimteverdelingsysteem moet voor alle betrokken partijen zo efficiënt mogelijk zijn en zo gering mogelijke administratieve handelingen met zich meebrengen.
- Het woonruimteverdelingsysteem moet informatie over woonwensen c.q. inzicht in de (potentiële) vraag kunnen bieden.

3. Systeem van woonruimteverdeling: "Model op maat"

Klantgerichtheid

Centraal bij de ideevorming rond het nieuwe woonruimteverdelingsysteem staat een nieuwe klantbenadering. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat er verschillende typen woningzoekenden zich op de markt bewegen en dat deze een eigen benadering en serviceverlening nodig hebben. De verschillende klanten die onderscheiden zijn, zijn:

- *oriënterende* woningzoekende: deze woningzoekende weet nog niet precies welke woning hij of zij zoekt, bekijkt de markt, bekijkt een aantal woningen en kiest op basis daarvan een woning, wil gebruiksgemak bij zijn oriëntatie op de markt;
- *gerichte* woningzoekende: weet precies in welke woning of welk woningtype hij/zij wil wonen, wil zich verbeteren naar aanleiding van zijn huidige omstandigheden en wil service bij het zoeken naar een woning;
- *directe* zoeker: het maakt deze woningzoekende niet veel uit waar, hoe groot of welke kwaliteit de woning heeft, als er maar op korte termijn zicht is op een woning of duidelijkheid over de kans van slagen. Het zal in deze groep vooral gaan om starters (niet alleen jongeren) en specifieke doelgroepen bijvoorbeeld na relatiebreuk. Wil eigentijds worden aangesproken en wil duidelijkheid.

Eén van de uitgangspunten voor het "model op maat" is dat de woningzoekende zoveel mogelijk zelf moet kunnen kiezen voor een woning. Er dient alleen gestuurd te worden waar dit nodig is. Om die reden is ervoor gekozen in het nieuwe systeem geen onderscheid meer te maken tussen woningen voor starters en doorstromers. Urgenten en herstructureringskandidaten behouden hun voorrangpositie.

Inschrijving

Nieuw voor woningzoekenden in "oud-Haaglanden" is dat zij zich moeten inschrijven om om te kunnen reageren op een woning. Na betaling van het inschrijfgeld kunnen mensen reageren en inschrijvingsduur opbouwen. Voor woningzoekenden de gemeenten Westland en Midland-Delfland brengt dit geen verandering met zich mee.

Er wordt in het nieuwe systeem voor woningzoekenden in "oud-Haaglanden" geen onderscheid meer gemaakt tussen starters (reactieduur als volgordecriterium) en doorstromers (woonduur als volgordecriterium). Woningzoekenden worden voortaan alleen op inschrijvingsduur geselecteerd. Deze keuze beoogt dat zoekactiviteit wordt beloond. Het nadeel van

de toepassing van de huidige woonduur als volgordecriterium bij doorstromers is immers dat mensen die niet eerder actief op zoek zijn geweest naar een woning bij hun eerste reactie ineens bovenaan eindigen. Als overgangsmaatregel voor doorstromers zal gedurende twee jaar gelden dat zij op het moment dat zij zich inschrijven 1/3 van hun woonduur als basisinschrijvingsduur krijgen. Deze basisinschrijvingsduur is beperkt tot maximaal vier jaar. Voor mensen die scheiden wordt ook 1/3 van de woonduur meegeteld bij start van de inschrijving. Dit geeft deze mensen een goede positie en voorkomt dat scheidingsgevallen een urgentie moeten aanvragen. Jaarlijks zal een herinschrijving plaatsvinden om het bestand te schonen.

Meer en betere informatie

Het is belangrijk dat er duidelijke en meer informatie aan de woningzoekende wordt gegeven. Dit betekent meer aandacht voor de advertenties met meer gegevens over de woning, buurt en leefstijl. Tevens zal opgenomen worden wat de historische slaagkans van de woning is waarop men wil reageren. De klant moet meer inzicht hebben in de kans van slagen als hij/zij op deze woning reageert.

De verwachting is dat door meer en betere informatie mensen gerichter reageren en dus minder snel zullen bedanken als ze de woning aangeboden krijgen.

Twee keuzes per week en de mogelijkheid tot bedanken

Iedere woningzoekende mag indien ingeschreven binnen een week maximaal twee keer reageren. Woningzoekenden mogen voor woningen die zij aangeboden krijgen bedanken. De verwachting is wel dat doordat er meer informatie wordt gegeven mensen gerichter reageren en dus minder snel zullen bedanken als ze de woning aangeboden krijgen.

Zoekopdracht

Voor gerichte woningzoekenden wordt als extra service een zoekopdracht geïntroduceerd. Woningzoekenden die hun specifieke wensen kennen of in een bepaald complex willen wonen, kunnen via internet een zoekopdracht vastleggen. Als toets zal een indicatie van de slaagkans van deze woonwens op basis van een vergelijking tussen zijn inschrijfgegevens, passendheidscriteria en het aantal woningen dat voldoet aan zijn zoekopdracht in de regio met de mutaties in de door hem gewenste woning/wijk worden gegeven. De woningzoekende krijgt wekelijks bericht via mail of de bewuste woning(en) geadverteerd wordt. Welke woningen niet volledig voldoen aan het profiel maar mogelijk wel interessant zijn en de mogelijkheid om het zoekprofiel aan te passen. De woningzoekende zal voor deze extra service moeten betalen.

Experiment Categorie direct-zoekenden

Voor de in het nieuwe model te onderscheiden categorie "directe zoeker" heeft de SVH voorgesteld om een jaar te experimenteren met het direct aanbieden van een deel van de woningen, die voor deze groep interessant zijn. Internet en mogelijk sms zijn media die hieraan tegemoet komen. Het experiment houdt in dat woningzoekenden dagelijks kunnen reageren op nieuw aanbod, bereid zijn korte tijd veel energie te stoppen in het vinden van een woning. Hij/zij wil snel duidelijkheid of hij/zij in aanmerking komt voor deze woning.

Aangezien de categorie "directe zoeker" een belangrijk onderdeel is van het nieuwe model voor de woonruimteverdeling stemt het dagelijks bestuur hiermee in door voor 1 januari 2005 hierover een besluit te nemen ex artikel 48, tweede lid, van de Huisvestingsverordening Stadsgewest 1996.

Passendheidscriteria

Uitgangspunt in het nieuwe systeem van woonruimteverdeling is dat de woningzoekende zo min mogelijk wordt beperkt in zijn woonkeuze. Woningzoekenden die, gelet op hun inkomen,

in het bijzonder zijn aangewezen op woonruimten met een verhoudingsgewijs lage prijs, mogen echter niet in de knel komen. Voor woonruimte van woningcorporaties en eigenaren waarmee de gemeente een overeenkomst heeft gesloten, worden geen passendheidseisen gesteld voor wat betreft de verhouding tussen huur en inkomen, indien er afspraken zijn gemaakt over de percentages te huisvesten woningzoekenden behorend tot de doelgroep van beleid. Met de SVH heeft het algemeen bestuur in de overeenkomst Prestatieafspraken 2002-2005, vastgelegd dat bij het beschikbaar komen van woonruimte in ieder geval 70% van de bestaande voorraad en 90% van de nieuwbouw verhuurd dient te worden aan de doelgroep. Indien blijkt dat deze percentages niet gehaald zullen worden, kunnen woningcorporaties alsnog zelf passendheidseisen stellen inzake de verhouding tussen huur en inkomen. Hetzelfde geldt voor particuliere eigenaren met wie de gemeente afspraken heeft vastgelegd in een overeenkomst.

Het leeftijdscriterium zal alleen toegepast worden bij specifiek voor de doelgroep gebouwde woningen (jongeren onder 23 jaar en ouderen van 55 jaar en ouder).

II. Artikelsgewijze toelichting

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 3

Burgemeester en wethouders kunnen in het kader van stadsvernieuwing, herstructurering of wijkverbetering, gebieden aanwijzen met het doel de daarin gelegen woonruimte vrij van bewoning te maken, zodat er sloop en/of verbetering plaats kan vinden. In het belang van de bewoners en uit bestuurlijke zorgvuldigheid kan dan aan deze bewoners een voorrangspositie toegekend worden bij toewijzing van woonruimte: de herstructureringsvoorrang. Ook kunnen in een sociaal plan afspraken worden vastgelegd over terugkeer naar de nieuwe danwel verbeterde woonruimte in het betreffende gebied.

Artikel 4

De uitvoering van de Huisvestingsverordening is opgedragen aan burgemeester en wethouders van de stadsgewestgemeenten. Burgemeester en wethouders kunnen in dat kader met eigenaren van woonruimte overeenkomsten sluiten over samenwerking. Het spreekt vanzelf dat de overeenkomsten niet in strijd mogen zijn met de strekking van de verordening en een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte moeten bevorderen.

Een overeenkomst kan bijvoorbeeld de volgende onderwerpen bevatten:

- Afspraken over de wijze waarop de samenwerking op het terrein van de woonruimteverdeling vorm wordt gegeven;
- Het aanbieden van woningen boven de huurprijsgrens via een regionaal aanbodmodel;
- Eisen inzake inkomen of huishoudengrootte wanneer de situatie op buurt- of wijkniveau hier aanleiding toe geeft;
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Hoofdstuk 2: verdeling van woonruimte

Artikel 5

Overeenkomstig de Huisvestingswet is de reikwijdte van hoofdstuk 2 beperkt tot woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens of met een koopprijs beneden de koopprijsgrens. Aan de Westlandse gemeenten is indertijd in verband met de uit het planologisch beleid van de provincie Zuid-Holland voortvloeiende beperkingen echter toegestaan hogere koopprijsgrenzen te hanteren.

Artikel 8

Voor het in gebruik nemen van woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens is een huisvestingsvergunning vereist. In principe geldt dit ook voor huur en verhuur van woonruimte die bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw.

Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van woonruimte een vergunning verlenen voor het aangaan van een overeenkomst voor tijdelijke verhuur indien onder andere:

- a. van de eigenaar in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij de leegstaande woonruimte op een andere wijze dan door het aangaan van een of meer huurovereenkomsten, dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting en
- b. aantoonst dat de vernieuwbouw van ingrijpende aard zal zijn en voorts dat de afbraak of de vernieuwbouw binnen een redelijke termijn zal plaatsvinden.

Aangezien burgemeester en wethouders en wethouders door het verlenen van een vergunning voor tijdelijke verhuur op de hoogte zijn van het handelen van de eigenaar, kan de afgifte van een huisvestingsvergunning achterwege blijven.

Artikel 13 en 14

Artikel 2, tweede lid, van de Huisvestingswet bepaalt dat bij het in gebruik geven van woonruimten met een verhoudingsgewijs lage prijs zoveel mogelijk voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder op die woonruimten zijn aangewezen. Het passend huisvesten van met name de BBSH-doelgroep, is een regionale doelstelling. Daarnaast is het vergroten van de keuzevrijheid van woningzoekenden uitgangspunt van het nieuwe woonruimteverdelingsysteem. Het loslaten van de passendheidseisen vergroot de keuze van woningzoekenden. Om te sturen op volkshuisvestelijke doelen kunnen in plaats van het stellen van passendheidseisen met eigenaren van woonruimte afspraken worden gemaakt over percentages te huisvesten woningzoekenden die tot de BBSH-doelgroep behoren. In de overeenkomst Prestatieafspraken 2002 tot en met 2004 tussen het stadsgewest en de SVH is als bodemgarantie voor de huisvesting van de BBSH-doelgroep vastgelegd dat de SVH er zorg voor draagt dat in "oud-haaglanden" per gemeente jaarlijks minimaal 70% van de vrijkomende voorraad (exclusief de nieuwbouw) en 90% van de nieuwbouw onder de aftoppingsgrenzen aan de BBSH-doelgroep wordt verhuurd. Voor de gemeenten Westland en Midden-Delfland geldt inmiddels dezelfde afspraak.

Ook voor particuliere eigenaren van woonruimte waarmee de gemeentes een overeenkomst heeft gesloten over de uitvoering van de woonruimteverdeling en afspraken heeft gemaakt over de percentages te huisvesten woningzoekenden behorend tot de BBSH-doelgroep, blijven de passendheidseisen omtrent de verhouding tussen huur en inkomen buiten toepassing. Indien blijkt dat de te huisvesten percentages woningzoekenden die behoren tot de BBSH-doelgroep niet worden gehaald, zullen de passendheidseisen weer (moeten) worden gesteld.

Artikel 15

Artikel 15 stelt regels voor álle verhuurders, dus zowel voor woningcorporaties/toegelaten instellingen, (particuliere) verhuurders die overeenkomsten gesloten hebben met burgemees-

ter en wethouders, en (particuliere) verhuurders die geen afspraken hebben gemaakt.

Lid 1

Bij de relatie 'omvang woning - omvang huishouden', de zogenaamde bezettingsnorm, kan sprake zijn van 'overbewoning' en 'onderbewoning'. Om overbewoning - een te groot aantal personen gelet op de gebruiks- dan wel woonoppervlakte van de woning - op het moment van verlenen van de huisvestingsvergunning tegen te gaan is bepaald dat de gebruiksoppervlakte voor 1 persoon tenminste 12 m² moet bedragen. Het Bouwbesluit hanteert het begrip gebruiksoppervlakte. Ook gangbaar is het gebruik van het begrip woonoppervlakte. Ervaring leert dat een gebruiksoppervlakte van 12 m² vergelijkbaar is met een woonoppervlakte van 10 m².

Lid 2

Uitgangspunt bij de bezettingsnorm is zo veel mogelijk keuzevrijheid bieden voor de woningzoekenden. Het is dus zaak om uitsluitend om reden van schaarste en evenwichtige verdeling van de vrijkomende woningen label-eisen te formuleren bij verhuur van woningen. De normen in de tabel gelden voor alle typen woningen, met uitzondering van de 2^e regel, die specifiekere normen stelt voor de woningtypen eengezinswoning en maisonnette. Doelstelling van de tabel is te bereiken dat grote woningen (va 80m²) met name voor grote(re) huishoudens bestemd worden. Voor normen voor specifieke woningtypen is gekozen omdat eengezinswoningen in de regio haaglanden een schaars zijn, en de voorraad in de gemeenten waar deze woningen vooral wel staan voor een groot deel bestaat uit woningen van de gekozen oppervlakte. Beoogd wordt tenminste het aangeven aantal personen in dergelijke woningen te laten wonen (op het moment van verlening huisvestingsvergunning).

Ook maisonnettes zijn schaars.

Voor woningen tot 80m², met uitzondering van eengezinswoningen en maisonnettes, wordt keuzevrijheid geboden, dat wil zeggen dat hiervoor – met in achtneming van het eerste lid – geen passendheidseisen worden gesteld.

Verandering ten opzichte van de huisvestingsverordeningen Haaglanden en Westland 1996 is dat niet langer uitgegaan wordt van kameraantal, maar van woonoppervlakte (oppervlakte van vertrekken). Tevens is het verschil in bezettingsnormen in relatie tot de huurprijs van de woningen (onder of boven aftoppingsgrens) komen te vervallen.

Met woonoppervlakte wordt bedoeld: het totaal van de oppervlakten van vertrekken, zoals gedefinieerd in het Woningwaarderingstelsel. Vertrekken: woonkamer, badkamer/doucheruimte, slaapkamer(s), zolderkamer indien bereikbaar via vaste trap en met ruimte mate van daglichtaanwezigheid. Overige ruimtes: kelder, bijkeuken, wasruimte, bergruimte/schuur, ingebouwde kasten groter dan 2m², garage, zolder niet zijnde vertrek, en verkeersruimten worden niet meegeteld. Voor het ook in gebruik zijnde begrip gebruiksoppervlakte: zie onder lid 1.

Lid 4

Bij echtscheiding behouden de scheidende partners van rechtswege het ouderlijk gezag. Beiden behouden daarmee in gelijke mate de voogdij over hun minderjarige kinderen. Met co-ouderschap wordt een regeling aangeduid tussen de ouders over de feitelijke zorg voor de kinderen. Dit kan betekenen dat de praktische en financiële zorg voor de kinderen wordt gedeeld. Co-ouderschap wordt niet automatisch geregeld bij de aanvraag van echtscheiding, maar moet worden vastgelegd in het echtscheidingsconvenant. Dit convenant kan dienen als bewijs dat sprake is van co-ouderschap en in welke mate.

Artikelen 16, 17 en 18

Op grond van artikel 8 van de Huisvestingswet kan de eigenaar van woonruimte, voor zover

dat in het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte noodzakelijk is, worden verplicht leegstand van woonruimte te melden, zodra die leegstand langer duurt dan de twee maanden.

Artikel 18, eerste lid, van de Huisvestingswet bepaalt voorts dat eigenaren van woonruimte het ter beschikking komen van woonruimte onverwijld aan burgemeester en wethouders moeten melden indien die woonruimte is aangewezen om bij voorrang te worden toegewezen aan personen die zijn geplaatst op een door burgemeester en wethouders aan de eigenaar van betrokken woonruimte gedane voordracht. Er is weliswaar in algemene zin geen sprake meer van voordrachten door burgemeester en wethouders, maar in geval verhuurders op grond van artikel 22, vijfde lid, de woonruimte verdelen, zullen burgemeester en wethouders vanuit het register van woningzoekenden met een voorrangsbepaling naar aanleiding van de melding voordrachten kunnen doen aan de betreffende verhuurders.

Op grond van artikel 18 van de Huisvestingswet kan de eigenaar gelijktijdig met de melding, bedoeld in het eerste lid, aan burgemeester en wethouders een woningzoekende voordragen.

Artikel 20

Eigenaren dienen het vrijkomende aanbod op een voor alle woningzoekenden geschikte wijze te publiceren. Het vrijkomende aanbod kan gepubliceerd via diverse interactieve media en de woonkrant 'Beter wonen in Haaglanden' worden gepubliceerd. Van belang is dat de wijze waarop het aanbod wordt gepubliceerd is afgestemd op de categorieën woonruimtezoekenden waarvoor het aanbod is bedoeld. Niet iedereen beschikt bijvoorbeeld over internet en ouderen kunnen veelal niet met interactieve media omgaan of hebben daar hulp bij nodig.

Artikel 22

In dit artikel wordt de rangorde bij toewijzing aangeven indien meerdere woningzoekenden reageren op het aanbod:

1. woningzoekenden met een sociale en/of medische voorrangsverklaring
2. woningzoekenden uit de eigen gemeente (lokaal maatwerk),
3. woningzoekenden die een grote eengezinswoning achterlaten in de regio Haaglanden als zij verhuizen naar een niet-eengezinswoning of verhuizen naar een eengezinswoning met een huur boven de huurprijsgrens,
4. woningzoekenden die een voorrangsverklaring hebben in verband met herstructurering,
5. alle andere woningzoekenden.

In deze rangorde gaan woningzoekenden met sociaal/medische voorrangsverklaring voor op alle andere woningzoekenden omdat sprake is van een noodsituatie die binnen drie maanden moet worden opgelost. Herstructureringskandidaten hebben de gelegenheid om binnen twaalf maanden andere woonruimte te zoeken. Bovendien kunnen in een sociaal plan afspraken worden vastgelegd over herhuisvesting van herstructureringskandidaten in het herstructureerde gebied.

Lokaal maatwerk

In 2002 is gestart met het experiment Lokaal Maatwerk om met specifieke maatregelen

- regionale imperfecties van het woonruimteverdelingsysteem op te lossen,
- meer dynamiek op de woningmarkt tot stand te brengen en
- sociale netwerken en stabiliteit in buurten te behouden.

De genoemde redenen om deze maatregelen te treffen zijn nog steeds actueel. Naar aanleiding van de expertmeeting Sociale Cohesie op 16 februari 2004 is besloten de maatregelen in het kader van het experiment Lokaal maatwerk in aangepaste vorm regulier te maken. Toewijzing van woonruimte aan woningzoekenden uit de eigen gemeente kan slechts in de volgende gevallen plaatsvinden:

- 1° - de woningzoekende laat eengezinshuurwoning of minimaal een 5-kamerhuurwoning achter bij verhuizing naar een niet-eengezinswoning of eengezinswoning met een huurprijs hoger dan de huurprijsgrens. De achter te laten woonruimte moet een huurwoning van minimaal 80 m2 gebruiksoppervlakte zijn, en verhuurd worden met een huurprijs onder de huurprijsgrens door een bij de SVH aangesloten woningcorporatie;
- 2° - de woningzoekende is 65 jaar of ouder en laat een huurwoning van een corporatie achter bij verhuizing naar een voor ouderen geschikte woning;
- 3° - de woningzoekende is 65 jaar of ouder en verhuist naar een specifiek voor de doelgroep gebouwd nieuwbouw- dan wel verbouwcomplex. Dit geldt uitsluitend bij eerste verhuuring en voor maximaal 50% van de woningen in het betreffende complex;
- 4° - de woningzoekende is jonger is dan 23 jaar en verhuist naar een specifiek voor die doelgroep gebouwd nieuwbouw- dan wel verbouwcomplex. Dit geldt uitsluitend bij eerste verhuuring en voor maximaal 50% van de woningen in het betreffende complex;
- 5° - het betreft een eerste verhuuring van nieuwbouwwoningen in de sociale sector in herstructureringsgebieden. Dit geldt uitsluitend bij eerste verhuuring en voor maximaal 50% van de woningen in het betreffende complex;

De maatregelen zijn op deze categorieën gericht om doorstroming te stimuleren waarbij met name grote woningen c.q. eengezinswoningen vrij komen voor verhuur. Deze (schaarse) woningen worden vervolgens regionaal aangeboden.

Voorts is met de maatregel beoogd gemeenten te stimuleren tot (ver)nieuwbouw. Gemeenten zien zich voor het dilemma geplaatst dat zij investeringen doen voor de lokale bevolking en de eigen woningzoekenden daar dan ook baat bij moeten hebben en anderzijds zich geëncmitteerd weten aan de regionale doelstellingen.

Lid 2

In het nieuwe woonruimteverdelingsysteem wordt in principe de inschrijvingsduur als volgordecriterium gebruikt. Ingeval een woningzoekende gebruik maakt van een voorrangsverklaring om in aanmerking te komen voor een aangeboden woonruimte, dan is de datum waarop de termijn van de voorrangsverklaring eindigt, bepalend voor de volgorde.

Lid 5

In het vijfde lid wordt de mogelijkheid geboden om van het aanbodmodel af te wijken ten behoeve woningzoekenden waaraan op grond van artikel 31 een voorrangspostitie is verleend en die behoren tot een groep woningzoekenden ten aanzien waarvan aan een of meer gemeenten of het stadsgewest op grond van de Huisvestingswet of het Huisvestingsbesluit een specifieke taakstelling is opgelegd. Thans gelden voor alle gemeenten dergelijke taakstellingen voor de huisvesting van statushouders. De gemeenten kunnen statushouders via artikel 31, eerste lid, een voorrangspostitie verstrekken en ze zelf laten reageren op het woningaanbod. Indien burgemeester en wethouders verwachten dat bij toepassing van woonruimteverdelingsysteem deze taakstelling niet tijdig wordt vervuld, kunnen zij ervoor kiezen om de statushouders buiten het aanbodmodel om een woning aan te bieden.

Lid 6

Het aanbodmodel is ook van toepassing op de nieuwe sociale koopwoningen (koopwoningen met een koopprijs beneden de koopprijsgrens). Indien gemeenten ter zake met een wachtlijst werken wordt in het zesde lid de mogelijkheid geboden om in afwijking van het bepaalde in artikel 20 eigenaren van nieuwe voor verkoop vrijkomende woningen met een koopprijs beneden de koopprijsgrens te kunnen verplichten deze woningen aan te bieden aan woningzoekenden die zijn opgenomen in een door burgemeester en wethouders bij te houden register van koopwoningzoekenden. Burgemeester en wethouders bepalen daarbij de volgorde waarin de woningzoekenden voor de betreffende woningen in aanmerking komen.

Artikel 24

Aanhakend bij de mogelijkheid die de wijziging van de Huisvestingswet (EK 25 334) opent om voor specifieke lokale volkshuisvestingsknelpunten een oplossing te bieden door vergunning te verlenen aan bepaalde woningzoekenden zonder dat de betrokken woonruimte eerst vruchteloos is aangeboden, is er na ampele overweging voor gekozen voor specifieke aantoonbare lokale knelpunten lokaal een mogelijkheid voor gerichte oplossingen te bieden. Ook deze maatregel wordt op experimentbasis voor 1 jaar van toepassing en kent een uitgebreide procedure. Omdat sprake is van afwijking van toepassing van het aanbodsysteem is gekozen voor een procedure waarin het dagelijks bestuur vooraf goedkeuring moet geven aan een onderbouwde aanvraag. Tevens worden eisen gesteld aan onderbouwing en overleg vooraf, door raadpleging van het portefeuillehoudersoverleg en het bestuur van de SVH. Het is niet de bedoeling dat van dit artikel op grote schaal gebruik gemaakt zal worden, er dient sprake te zijn van een uitzonderlijke lokale situatie/knelpunt waarvoor een oplossing noodzakelijk is. De instelling van deze maatregel dient mede om ongewenst afwijken van het aanbodsysteem in gemeenten te voorkomen en te reguleren.

Een knelpunt als bedoeld kan de huisvestings(on)mogelijkheden van specifieke beroepsgroepen als politie, zorg of onderwijs in een gemeente betreffen of een structurele afwijkende slaagkans voor bijvoorbeeld jongeren of bepaalde groepen starters in een gemeente. Deze opsomming is niet limitatief, maar terughoudendheid van gemeenten bij het indienen van aanvragen wordt aangenomen. Het dient om uitzonderlijke situaties te gaan.

Hoofdstuk 3: inschrijving standplaatszoekenden

Artikel 25 tot en met 30

Hoewel bij het intrekken van de Woonwagenwet per 1 maart 1999 een verdere stap is gezet naar het normaliseren van het wonen in een woonwagen, ligt het voor de hand om voor deze bijzondere vorm van wonen vooralsnog afwijkende bepalingen inzake inschrijving en toewijzing te handhaven. Met het intrekken van de Woonwagenwet is in de Huisvestingswet in artikel 2, tweede lid, bepaald dat bij het vastleggen van regels voor het in gebruik nemen of geven van woonruimte moet worden nagegaan hoe kan worden bewerkstelligd dat bij het in gebruik nemen of geven van een standplaats voorrang wordt verleend aan woonruimte, die in een woonwagen wonen of hebben gewoond. Door het instandhouden van een register van standplaatszoekenden en standplaatsen uitsluitend toe te wijzen aan kandidaten die ingeschreven staan in dit Register, wordt aan deze bepaling voldaan. De toewijzing van standplaatsen verschilt per gemeente. Soms wijst een gemeente zelf de standplaatsen toe of heeft zij het beheer overgedragen aan een gespecialiseerd bureau of woningcorporatie. Indien de gemeente de standplaatsen in eigendom heeft overgedragen aan een woningcorporatie of een samenwerkingsverband van corporaties, dan wijst de woningcorporatie de standplaatsen toe. Aangezien nog niet alle standplaatsen in eigendom zijn overgedragen aan woningcorporaties, berust het beheer van het register vooralsnog bij het dagelijks bestuur van het stadsgewest.

Het dagelijks bestuur is belast met het instandhouden van een Register van standplaatszoekenden. Burgemeester en wethouders doen de daadwerkelijke inschrijving, wijzigingen en uitschrijving. Het dagelijks bestuur mandateert deze verantwoordelijkheden en burgemeester en wethouders verrichten de werkzaamheden namens dagelijks bestuur. Om dit mogelijk te maken verleent het dagelijks bestuur aan door burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren toegang tot het Register.

De inschrijving kan op verzoek van een standplaatszoekende of ambtshalve worden verricht. Dit laatste gebeurt bijvoorbeeld bij voorgenomen opheffing van standplaatsen. Meestal wenst een betrokkene zich niet als standplaatszoekende in te schrijven, terwijl dit toch in

zijn/haar belang is.

Het aantal standplaatsen is beperkt en de doorstroming is vrijwel nihil. Hierdoor is de wachttijd voor een standplaats lang en de kans op toewijzing van een standplaats geringer dan op toewijzing van een woning. Jaarlijkse verlenging op verzoek van de standplaatszoekende, zoals gebruikelijk is bij inschrijving van woningzoekenden, zou in dat licht te belastend zijn. De geldigheidsduur van de inschrijving is daarom op twee jaar gesteld en wordt de inschrijving ambtshalve met twee jaar verlengd, voorzover de standplaatszoekenden niet zijn aangeschreven. Om het Register van standplaatszoekenden actueel te houden worden de ingeschreven standplaatszoekenden na twee jaar aangeschreven.

Hoofdstuk 4: Voorrangsverklaring

Artikel 31

Binnen het woonruimteverdelingsstelsel wordt gestreefd naar een beperking van voorrangsposities tot 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 oplossing van de noodsituatie en niet op het anderszins maken van een stap in de wooncarrière. Artikel 31 bevat derhalve de mogelijkheden om:

- op grond van een individuele beoordeling de noodzaak van een voorrangspositie te bepalen,
- de voorrangspositie te beperken tot categorieën woonruimte waarmee enkel de noodsituatie kan worden opgelost, en
- een strikte beperking van verlengingsmogelijkheden tot die situaties waarin de woningzoekende gezien het woningaanbod zijn voorrangspositie niet heeft kunnen benutten.

De op grond van artikel 31 verleende voorrangsposities zijn geldig in de gehele regio Haaglanden.

Lid 1, onder b,

Dit betreft de situatie die aanleiding kan zijn voor een voorrangspositie is gekoppeld aan sociale en/of medische omstandigheden. Het gaat daarbij om de situatie die op het moment van de beoordeling van de aanvraag voor een voorrangspositie actueel is. Van anticipatie op een toekomstige situatie kan daarbij alleen sprake zijn indien vast staat dat medische omstandigheid van de aanvrager zich dusdanig zal ontwikkelen dat deze op korte termijn zeker zal leiden tot een voorrangspositie. Het 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. In de richtlijn waren 'woningzoekenden die met (een) minderjarig(e) kind (eren), die buiten eigen schuld of toedoen tenminste 3 maanden verblijven in een van gemeentewege erkend (te)huis voor noodopvang' als aparte categorie opgenomen. In de verordening is in artikel 19 bepaald dat de toetsingscommissie adviseert ter zake van het verlenen van voorrangspositie.

Het zonder meer opnemen van de categorie 'noodopvang' zou betekenen dat een andere adviesinstantie dan de toetsingscommissie bepalend is voor een voorrangspositie bij de toewijzing van woonruimte. Derhalve is er voor gekozen noodopvangkandidaten niet als aparte categorie op te nemen. In artikel 33, vierde lid, is vastgelegd dat het advies van de instantie die indiceert voor de noodopvang zal worden betrokken bij het advies van de toetsingscommissie. In het advies van die instantie moet dan wel worden aangegeven of de noodopvang moet leiden tot andere woonruimte of tot andere oplossingen. Overigens zullen de instanties die adviseren over de noodopvang worden betrokken bij het afstemmingsoverleg tussen de

lokale toetsingscommissies. Ook ten aanzien van een huishouden met kinderen beneden de leeftijd 18 jaar, waarvan een of meer gezinsleden in het buitenland moet(en) verblijven omdat de huidige woning te klein is om deze te laten overkomen geldt dat er alleen sprake kan zijn van een voorrangspositie indien de sociale en/of medische omstandigheden daartoe aanleiding geven. Er is dus geen sprake van het automatisch verlenen van voorrang.

Een woonkostentoeslag wordt verstrekt voor één jaar. Voor zover het vervallen van een woonkostentoeslag niet wordt gecompenseerd door een (hogere) huursubsidie dienen gemeenten betrokkenen 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 huursubsidiebedrag in aanmerking gebracht voor een voorrangspositie. Indien van de voorrangspositie geen gebruik wordt gemaakt kan de woonkostentoeslag wel worden ingetrokken.

Lid 2

Aan stadsvernieuwingskandidaten, dat wil zeggen woningzoekenden die met toestemming van de eigenaar woonachtig zijn in woonruimte die gelegen is in een actiegebied en die binnen een termijn van 12 maanden moeten worden ontruimd vanwege de voorgenomen sloop of ingrijpende verbetering, wordt een voorrangspositie verleend, althans voor zover zij niet anderszins tijdig andere woonruimte kunnen verkrijgen. Ten aanzien van de herstructureringskandidaten is er sprake van een bijzondere verantwoordelijkheid van de betreffende gemeenten en verhuurder(s). Het belang van hen bij een goede voortgang van het proces is dusdanig, dat verwacht mag worden zij zich in zullen spannen om de herhuisvesting tijdig te laten plaats vinden, zowel voor wat betreft de in hun eigen gemeente te herhuisvesten kandidaten als de met in achtneming van de op grond van het zesde lid vastgestelde maxima, in andere gemeenten te herhuisvesten kandidaten. Veel te herhuisvesten woningzoekenden zullen echter in de eigen buurt, wijk of stad gehuisvest willen worden.

Over het aantal in enig jaar aan herstructureringskandidaten te verstrekken voorrangsposities moet overleg tussen de gemeenten plaatsvinden. Ten behoeve daarvan dienen gemeenten een overzicht te verstrekken van hun stadsvernieuwingsactiviteiten en het aantal daarbij betrokken herstructureringskandidaten. Indien uit de prognose blijkt het aantal herstructureringskandidaten waarvoor een beroep zal worden gedaan op de diverse gemeenten te groot is of in geval uit rapportages blijkt dat er sprake is van een overstijging van de prognose van de elders te huisvesten herstructureringskandidaten of van een onevenwichtig aandeel daarin van individuele gemeenten, zullen maxima kunnen worden gesteld aan het aantal per gemeente te huisvesten stadsvernieuwingskandidaten met voorrangspositie en zal artikel 31, zesde lid, kunnen worden geïnstrumenteerd.

De combinatie van de begripsbepalingen 'inwoning' en 'herstructureringskandidaat' maakt dat onder inwonenden alleen inwonenden vallen die als zodanig een zelfstandig huishouden voeren. Inwonende kinderen die geen zelfstandig huishouden voeren, komen derhalve niet in aanmerking voor een afzonderlijke voorrangspositie.

Alleen in uitzonderlijke situaties kan gebruik worden gemaakt van de hardheidsclausule.

Lid 3

Een voorrangspositie is niet bedoeld voor het maken van een stap in de wooncarrière. In de voorrangsverklaring wordt derhalve een zoekprofiel opgenomen waaruit blijkt voor welke woningcategorieën de voorrangsverklaring wel of niet kan worden benut. Het soort en het aantal aangewezen of uitgezonderde categorieën moet dusdanig zijn dat er, in samenhang met de specifieke eisen, een gerede kans is dat de woningzoekende zijn voorrangspositie ook daadwerkelijk binnen 3 maanden kan benutten. In hoeverre daarmee de regionale of de (sub)lokale markt als maatstaf wordt gehanteerd hangt af van de eventuele sociale nood-

zaak dat de betreffende woningzoekende in een bepaald territoir zou moeten wonen.

Lid 4

De voorrangspositie geldt in principe voor een termijn van drie maanden. Alleen voor stadsvernieuwingskandidaten geldt een termijn van twaalf maanden. Deze langere termijn voor stadsvernieuwingskandidaten zou er toe kunnen leiden dat andere woningzoekenden met een voorrangspositie in een zeer nadelige positie worden gebracht, terwijl zij juist in een voorrangspositie zijn gebracht in verband met een noodsituatie. In verband daarmee is in artikel 22, tweede lid, ten aanzien van onderlinge volgorde van woningzoekenden onder c bepaald dat degene wiens voorrangspositie het eerste eindigt de meeste voorrang heeft.

In beide gevallen kan de voorrangspositie éénmaal met 3 maanden worden verlengd.

De woningzoekende die een voorrangspositie heeft kan binnen de drie een woningaanbieding weigeren. Vervalt de voorrangsverklaring van rechtswege dan zijn daarmee de kansen van de woningzoekende om met voorrang geholpen te worden verkeken. Indien daarna verlenging van de voorrangsverklaring wordt gevraagd, dan zullen eerdere weigeringen bij de beoordeling worden betrokken. Wanneer woningen geweigerd zijn die passend zijn conform de passendheidscriteria van de verordening en voldoen aan het eventuele advies van de toetsingscommissie als bedoeld in artikel 33, derde lid, omtrent de (medisch noodzakelijke fysieke) bereikbaarheid van de woningen, dan zal de voorrangsverklaring *niet* worden verlengd.

De verlenging van de voorrangsverklaring dient aangevraagd te worden binnen twee weken nadat deze is verlopen. Een daarna aangevraagde verlening wordt beschouwd als een nieuwe aanvraag.

Uitgangspunt bij het toekennen van de voorrangsverklaring is dat er sprake is van een zodanig ernstige woonsituatie dat binnen drie maanden andere passende woonruimte beschikbaar dient te komen. Om die reden zal degene met een verlengde voorrangspositie voor moeten gaan op degene die een eerste voorrangspositie heeft. Dit betekent dat er een koppeling wordt gemaakt tussen een eerste en een verlengde voorrangstermijn.

Lid 5

Gezien de regionale geldigheid van een voorrangsverklaring is eenduidig beleid ten aanzien van de voorrangsbepaling noodzakelijk. In dat kader heeft het dagelijks bestuur de bevoegdheid om zonodig nadere regels vast te stellen voor het verlenen van voorrangsposities.

Lid 6

Lid 6 is reeds toegelicht bij lid 2.

Artikel 32

De voorrangspositie dient in principe te worden aangevraagd bij burgemeester en wethouders van de woongemeente. Weliswaar wordt op grond van artikel 31, eerste lid, alleen aan ingezetenen een voorrangspositie verstrekt, maar woningzoekenden van elders moeten wel de mogelijkheid hebben om een voorrangspositie aan te vragen, met name ook omdat hun noodsituatie alleen binnen één of meer gemeenten van het stadsgewest kan worden opgelost. In het tweede lid is bepaald dat woningzoekenden van elders een voorrangsverklaring dienen aan te vragen bij burgemeester en wethouders van één van de gemeenten waarin zij woonruimte zoeken.

Artikel 33

In het derde lid is bepaald dat burgemeester en wethouders slechts kunnen beslissen op een aanvraag voor een voorrangspositie nadat de toetsingscommissie een advies heeft uitgebracht. Er zal per gemeente een toetsingscommissie moeten worden ingesteld. Op stadsgewestelijk niveau wordt een adviescommissie ingesteld, bestaande uit vertegenwoordigers

van toetsingscommissies, aangevuld met vertegenwoordigers van instanties die medische en/of sociale indicaties verstrekken of adviseren in het kader van de noodopvang.

Artikel 34

Artikel 6:16 van de Algemene wet bestuursrecht stelt dat het indienen van een bezwaar of beroep de werking van het besluit waartegen het is gericht niet schorst tenzij bij of krachtens wettelijk voorschrift anders is bepaald. In artikel 34 is bepaald dat het indienen van een bezwaar het besluit waartegen het is gericht niet schorst, vastgelegd. Indien een woningzoekende bezwaar maakt tegen het zoekprofiel bij de afgegeven voorrangsverklaring op sociale en/of medische gronden, zal het bezwaarschrift in het algemeen niet behandeld zijn vóórdat de voorrangstermijn van 3 maanden is verstreken. Door te bepalen dat het indienen van een bezwaar tegen besluiten over aanvragen voor een voorrangsverklaring op medische en/of sociale gronden wordt de uitvoering van een besluit, i.c. het toekennen van een voorrangsverklaring die drie maanden geldig is, geschorst tot de beslissing over het primaire besluit. De schorsende werking geldt nadrukkelijk niet bij bezwaar tegen toegekende voorrangsverklaringen op grond van herstructurering waarbij een voorrangsverklaring wordt verkregen die 12 maanden geldig is.

Artikel 35

Lid 1

Bij gewijzigde omstandigheden kunnen burgemeester en wethouders de voorrangsverklaring wijzigen. De gewijzigde omstandigheden kunnen zowel de situatie van de woningzoekende als de woningmarktsituatie betreffen. Dit laatste is met name van belang indien het in de verklaring opgenomen zoekprofiel het niet mogelijk maakt om binnen drie maanden andere passende woonruimte te verkrijgen. In artikel 31, vierde lid, onder c, is reeds bepaald dat ook bij verlenging van een voorrangspositie de aangegeven woonruimte kan worden gewijzigd.

Lid 2

De voorrangsverklaring kan om verschillende redenen worden ingetrokken. De onder a t/m d opgenomen bepalingen geven geen aanleiding tot nadere toelichting.

Artikel 36

Artikel 15 van de Huisvestingswet verplicht tot het aanleggen van een register waarin woningzoekenden die op grond van artikel 31 dringend behoefte hebben aan (andere) woonruimte worden opgenomen. Aangezien burgemeester en wethouders de voorrangsverklaringen verstrekken worden zij verplicht om zelf een register aan te leggen, als basis voor een stadsgewestelijk register.

Artikel 37

Teneinde het in artikel 36 bedoelde register aan te kunnen leggen worden op grond van artikel 17 van de Huisvestingswet eigenaren van woonruimte die een dergelijk register bijhouden verplicht informatie waarover zij in dat verband beschikken, beschikbaar te stellen.

Hoofdstuk 5: wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad

Artikel 38

Het vergunningenregime inzake splitsing in appartementen is facultatief. In bijlage II wordt aangegeven voor welke gemeenten en categorieën woonruimte het regime van toepassing is.

Artikel 41

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

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

Artikel 42

Dit artikel bevat de mogelijkheid om, op grond van dreigende belemmering van de stadsvernieuwing, een aanvraag om splitsingsvergunning aan te houden indien voor het gebied waarin het gebouw waarop de aanvraag om splitsingsvergunning betrekking heeft, is gelegen, reeds een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 21, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van kracht is.

Artikel 45

De Huisvestingswet biedt de mogelijkheid om voor alle woningen bij onttrekking, samenvoeging en/of omzetting een vergunningplicht in te stellen. Onder het verbod om woonruimte 'aan de bestemming te onttrekken' (zie artikel 30 van de Huisvestingswet) zonder de daartoe vereiste vergunning valt zowel slopen als elk gebruik voor een ander doel dan bewoning. Omdat de vergunningplicht alleen geldt indien de onttrekking tot gevolg heeft dat die woonruimte niet langer geschikt is voor de bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is, kan niet elke geringe onttrekking van een gedeelte van een woonruimte gebonden worden aan een vergunning.

In de praktijk zal per geval moeten worden vastgesteld of al dan niet sprake is van onttrekken in de zin van artikel 30 van de Huisvestingswet. Als vuistregel kan gehanteerd worden dat geen vergunning nodig zal zijn voor zover de te onttrekken woonruimte minder dan 20% bedraagt van de gebruiksoppervlakte van de oorspronkelijk gebouwde woonruimte. Dit percentage kan uiteraard nog iets hoger liggen als het een zeer groot pand betreft. Voorwaarde hierbij is dat de woonfunctie niet wordt aangetast, d.w.z. dat de eigen opgang en wezenlijke voorzieningen van de woning gehandhaafd moeten worden. Door te spreken over permanente bewoning is, ingeval van het niet houden van het hoofdverblijf in de onderhavige woonruimte, een onttrekkingsvergunning vereist. Hiermee is het mogelijk om het gebruik van woonruimte als tweede woning te reguleren.

Het vergunningenregime inzake onttrekkingen, samenvoeging en omzetting is facultatief. In bijlage III wordt aangegeven voor welke gemeenten en categorieën woonruimte het regime van toepassing is.

Artikel 46, lid 2

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

Artikel 47

In het derde en vierde lid wordt de mogelijkheid geboden om aanvullende informatie in te winnen, waarmee de belangenafweging beter kan plaatsvinden. Jurisprudentie onder de Woonruimtetwet heeft uitgewezen dat de Raad van State hieraan wezenlijk belang hecht.

Artikel 48, lid 4

Bij de hier genoemde voorwaarden en voorschriften kan gedacht worden aan de voorwaarde van tijdelijkheid bij omzetting in onzelfstandige woonruimte of onttrekking voor een tijdelijke praktijkruimte van een huisarts.

Artikel 49, lid 1

Onder a. wordt met het toevoegen van andere, vervangende woonruimte aan de woningvoorraad bedoeld: woonruimte die buiten alle reeds vastgelegde nieuwbouwplannen om, extra aan het bestand wordt toegevoegd ter compensatie van de door onttrekking verloren gegane woonruimte.

Artikel 50, lid 1

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

Artikel 51

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

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

Hoofdstuk 6: overige bepalingen

Artikel 54

Aangezien een belangrijk deel van de uit de verordening voortvloeiende taken is opgedragen aan burgemeester en wethouders kan van hen informatie gevraagd worden over de uitvoering van die taken. De uitvoering van die taken kan niet los worden gezien van het woonruimteverdelingbeleid in zijn totaliteit.

De informatieplicht van burgemeester en wethouders is ook van belang in de gevallen dat het stadsgewest belast is met de afwikkeling van beroepen- en bezwaren inzake de uitvoering van deze verordening.

Artikel 55

Op grond van artikel 79 van de Huisvestingswet kunnen eigenaren van woonruimte worden verplicht jaarlijks verslag uit te brengen over de wijze waarop zij zorg hebben gedragen voor de huisvesting van bepaalde categorieën woonruimtezoekenden.

Artikel 56

Het vergroten van de keuzevrijheid van woningzoekenden door het stellen van passendheidseisen grotendeels los te laten, brengt met zich mee dat het monitoren van slaagkansen van de diverse categorieën woningzoekenden van essentieel belang is. In de voortgangsrapportages over de woonruimteverdeling worden de gevolgen van het verruimen van de keuzevrijheid in beeld gebracht. Zodra blijkt dat woningzoekenden uit de doelgroep in de knel

komen, zal moeten worden ingegrepen.

Artikel 67

Bij de overgang naar een aanbodmodel in de gemeenten Westland en Midden-Delfland zullen nog nadere overgangsrechten voor op 15 mei 2004 ingeschreven woningzoekenden worden vastgesteld.

Bij de invoering van het aanbodmodel in oud-Haaglanden was destijds sprake van een in tijd beperkte overgangsregeling gedurende 1 jaar na invoeringsdatum. Woningzoekenden die met toepassing van distributiesysteem binnen een jaar een reële kans op een woningaanbod gehad zouden hebben werd in het nieuwe aanbod model gedurende 1 jaar een lokale voorrang geboden. Die overgangspositie gold alleen in de gemeente(n) waar de rechten waren opgebouwd, en gold voor urgenten/woningzoekenden met een voorrangpositie en woningzoekenden die binnen een jaar gelet op hun puntenaantal een reële kans op een woningaanbod zouden hebben.

Artikel 69

Er wordt in het nieuwe systeem voor woningzoekenden in "oud-Haaglanden" geen onderscheid meer gemaakt tussen starters (reactieduur als volgordecriterium) en doorstromers (woonduur als volgordecriterium). Woningzoekenden worden voortaan alleen op inschrijvingsduur geselecteerd. Deze keuze beoogt dat zoekactiviteit wordt beloond. Het nadeel van de toepassing van de huidige woonduur als volgordecriterium bij doorstromers is immers dat mensen die niet eerder actief op zoek zijn geweest naar een woning bij hun eerste reactie ineens bovenaan eindigen. Als overgangsmaatregel voor doorstromers zal gedurende twee jaar gelden dat zij op het moment dat zij zich inschrijven 1/3 van hun woonduur als basisinschrijvingsduur krijgen. Deze basisinschrijvingsduur is beperkt tot maximaal vier jaar.

