

Ontwerp Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013 (9 november 2012)

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

Overheidsorganisatie	Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland
Officiële naam regeling	Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013
Citeertitel	Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013
Vastgesteld door	Algemeen Bestuur Holland Rijnland
Onderwerp	Volkshuisvesting
Eigen onderwerp	geen

Opmerking m.b.t. de regeling

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd

Artikel 2 Huisvestingswet

Artikel 25 Wet gemeenschappelijke regelingen

Artikel 5 zesde lid onder c Gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland

Artikel 22 Gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland

Regelgeving die op deze regeling is gebaseerd (gedelegeerde regelgeving)

Nadere regels Woonruimteverdeling

Datum inwerkingtreding	Terugwerkende kracht t/m	Datum uitwerkingtreding	betreft	Datum ondertekening Bron bekendmaking	Kenmerk voorstel
	n.v.t.	n.v.t.	Nieuwe regeling		

Preambule

Met de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013 wordt een rechtvaardige en doelmatige verdeling van schaarse woonruimte in de sociale sector in de regio nagestreefd. De nieuwe regionale verordening beoogt één eenduidige, samenhangende, transparante regeling te zijn met oog voor de subregionale en lokale verschillen in vraag en aanbod. Er is keuzevrijheid voor woningzoekenden op basis van een simpel, transparant en rechtvaardig woonruimteverdeelsysteem. Verhuurders moeten op efficiënte wijze de doelgroep kunnen huisvesten en zorgen dat urgenten een passende woning krijgen. Voor de particuliere verhuurders is het vooral van belang dat zij gestimuleerd worden sociale huurwoningen te blijven verhuren, waarbij zij juist ook een rol kunnen vervullen voor de lagere middeninkomens (circa € 34.000 en € 45.000, prijspeil 2012), die nu buiten de boot vallen bij corporaties. Deze laatste mogen immers van rijkswege slechts een beperkt deel van hun voorraad toewijzen aan deze inkomensgroepen. Voor zowel corporaties als particuliere verhuurders geldt dat door het werken met een convenant, het aantrekkelijk voor ze wordt om hun bijdrage te leveren. De verordening is daartoe een kader voor afspraken met verhuurders in Holland Rijnland.

Uitgangspunten

De uitgangspunten voor het woonruimteverdeelsysteem zijn door het Dagelijks Bestuur vastgelegd in de nota beleidsuitgangspunten. Voor de uitwerking heeft de regionale stuurgroep woonruimteverdeling de uitgangspunten op de volgende punten nader gedefinieerd:

- A. Uitgangspunt is de vigerende Huisvestingswet, waarbij wordt gekeken naar de richtingen in de nieuwe wet.
- B. Er wordt gekozen voor een publiekrechtelijk systeem waarbij de huisvestingsverordening centraal staat, die gaat gelden voor alle verhuurders van sociale huurwoningen. Door uitwerking middels nadere (uitvoerings)regels kan snel worden ingespeeld op ontwikkelingen zonder dat hiervoor de huisvestingsverordening eerst gewijzigd moet worden. Overleg vooraf met vertegenwoordigers van de corporaties (als uitvoerders) en huurders (als woningzoekenden) beschermt tegen willekeur in de regelgeving.
- C. De huisvestingsvergunning wordt als instrument in de verordening opgenomen met een vrijstelling voor de partijen die een convenant ondertekenen.

Hoofdpijnen Huisvestingsverordening

Hoofdstuk I Algemene Bepalingen

De verordening richt zich op alle zelfstandige sociale huurwoningen van verhuurders met tien of meer sociale huurwoningen en op standplaatsen voor wagens. Doel is te zorgen dat met alle corporaties een gemeenschappelijk convenant wordt afgesloten en met particuliere verhuurders een convenant op basis van een modelconvenant. Bij particuliere verhuurders gaat het dan om de grotere verhuurders met tenminste 10 sociale huurwoningen.

Er wordt een beleidscommissie ingesteld, paritair samengesteld uit gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties, die het Dagelijks Bestuur adviseert bij het vaststellen van nadere regels, waarin verdere uitwerking van de verordening wordt geregeld. Deze beleidscommissie adviseert tevens inzake het convenant met de corporaties.

Hoofdstuk II Inschrijving woningzoekende

De verordening regelt een register van woningzoekenden met het oog op het bepalen van de rangorde bij het verdelen van woonruimtes.

Hoofdstuk III Huisvestingsvergunning

De huisvestingsvergunning is bedoeld als instrument voor rechtvaardige toewijzing van sociale huurwoningen van grotere verhuurders die geen convenant willen afsluiten. Indien een convenant wordt afgesloten, vervalt voor de woningen van de betrokken verhuurder het vergunningsvereiste. Wel moeten partijen jaarlijks verantwoording afleggen over de verhuurde woningen en aan wie deze verhuurt zijn.

Hoofdstuk IV Rangorde

De rangordebepaling is vooral gericht op de corporaties. Het is belangrijk dat zij volgens de met de gemeenten afgesproken wijze de woningen gaan verdelen. In het convenant met de corporaties zal daarom worden aangegeven dat de rangordebepaling wordt toegepast. Geregeld is dat de rangorde voor een beperkt deel van het aanbod nader gespecificeerd mag worden door middel van lokaal maatwerk, dat dan wel gebaseerd moet zijn op een woonvisie of prestatieafspraken. Bij particuliere verhuurders staat het belang voorop dat zij de doelgroep tot en met de lagere middeninkomens bedienen..

Hoofdstuk V Urgentie

Doel van de urgentie is om een goed evenwicht te bereiken tussen het belang van mensen die urgent een woning nodig hebben en het belang van andere woningzoekenden om zoveel mogelijk woningen voor de reguliere verdeling beschikbaar te hebben. De urgent krijgt altijd de gelegenheid eerst zelf te zoeken, maar verliest wel zijn positie op de ranglijst bij het aanvaarden van een woning. Urgentie is namelijk niet bedoeld om een woon carrière mogelijk te maken. Daarom wordt in de verordening duidelijk afgebakend wanneer de mogelijkheid voor een urgentie aanwezig is. In het convenant zal de verdere uitvoering worden geregeld, zoals het door de corporaties doen van de intakegesprekken.

Hoofdstuk VI Stadsvernieuwingsurgentie

Doel is vast te leggen wanneer iemand in aanmerking komt voor een stadsvernieuwingsurgentie. In de regio is afgesproken dat stadsvernieuwingsurgenten niet alleen in aanmerking komen voor woningen van de eigen verhuurder. Daarom is het belangrijk goed te regelen wanneer ze in aanmerking komen. Omdat een terugkeerregeling naar nieuwbouw in sociale statuten is opgenomen, is deze buiten de verordening gehouden.

Hoofdstuk VII Overige bepalingen

Doel is om te zorgen dat bezwaren rond de woonruimteverdeling worden behandeld via een publiekrechtelijk systeem.

Hoofdstuk I Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. **aanbodmedium**: een door of in opdracht van de verhuurders uitgegeven medium waarin vrijkomende woonruimten wordt aangeboden;
- b. **beleidscommissie**: adviescommissie die voorstellen kan doen voor de bijstelling van (de uitvoering van) het woonruimteverdeelbeleid;
- c. **chalet**: voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats maar dat niet in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en waarvoor toestemming is gegeven voor permanente bewoning;
- d. **convenant**: het convenant Woonruimteverdeling Corporaties Holland Rijnland 2013;
- e. **corporatie**: toegelaten instelling die ingevolge artikel 70 lid 1 Woningwet sociale huurwoningen exploiteert;
- f. **Dagelijks Bestuur**: het dagelijks bestuur van het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland;
- g. **economische binding**: de binding van een persoon aan een gebied, daarin gelegen dat die persoon, met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in dat gebied te vestigen, met dien verstande dat een economische binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die voor de voorziening in het bestaan zijn aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit dat gebied;
- h. **huishouden**: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- i. **huurprijsgrens**: maximale huurprijs waarboven men niet meer in aanmerking komt voor huurtoeslag zoals omschreven in artikel 13 lid 1 sub a van de Wet op de huurtoeslag;
- j. **huurdersorganisaties**: vertegenwoordigers van huurdersorganisaties uit de koepelorganisaties FHLO, SRH en huurdersorganisaties Rijnstreek
- k. **inkomen**: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de bewoners van een woongelegenheid, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor 'belanghebbende' telkens wordt gelezen: huurder.
- l. **inschrijftijd**: de periode die de woningzoekende op grond van deze verordening is ingeschreven als woningzoekende in de regio Holland Rijnland, vanaf de datum dat hij staat ingeschreven in het register zoals bedoeld in artikel 5;
- m. **maatschappelijke binding**: de binding van een persoon aan een gebied, daarin gelegen dat die persoon een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die ten minste zes jaar onafgebroken ingezet zijn, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest van dat gebied;
- n. **modelconvenant**: het modelconvenant Woonruimteverdeling Particuliere Verhuurders Holland Rijnland 2013
- o. **particuliere verhuurder**: verhuurder van sociale huurwoningen niet zijnde een toegelaten instelling
- p. **passende woonruimte**: een woonruimte die voldoet aan het zoekprofiel.
- q. **regio Holland Rijnland**: het gebied bestaande uit het grondgebied van de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnwoude, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude;

- r. **regionaal gebundene:** een woningzoekende die tenminste twee jaar ingezetene is in een gemeente in de regio, dan wel van buiten deze regio komt, maar kan aantonen dat een noodzaak tot huisvesting in deze regio bestaat op basis van economische of maatschappelijke binding;
- s. **senior:** een woningzoekende van 55 jaar of ouder;
- t. **stadsvernieuwing:** het proces van renovatie of sloop en nieuwbouw;
- u. **standplaats:** een kavel bestemd voor (het plaatsen van) een woonwagen of chalet waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten;
- v. **starter:** een ingeschreven woningzoekende die geen zelfstandige woonruimte achterlaat in de regio Holland Rijnland;
- w. **sociale huurwoning:** een huurwoning met een huurprijs beneden de huurprijsgrens;
- x. **student:** een persoon die als dagstudent staat ingeschreven bij een instelling voor vervolgonderwijs (MBO, HBO of Universiteit);
- y. **urgente:** een woningzoekende die op grond van vastgestelde criteria een urgentieverklaring krijgt, waarmee hij/zij voorrang krijgt boven andere woningzoekenden bij de toewijzing van een woning;
- z. **Vereniging van Woningcorporaties Holland Rijnland (VWHR):** rechtspersoon, die de in de regio Holland Rijnland werkzame toegelaten instellingen vertegenwoordigt;
- aa. **vermogen:** het vermogen als aangenomen bij de vaststelling van het inkomen, alsmede het verschil tussen de WOZ-waarde en een eventuele Hypothecaire geldlening op de eigen woning;
- bb. **woningzoekende:** het huishouden dat in het register als bedoeld in Artikel 5 van de verordening is ingeschreven respectievelijk wil worden ingeschreven;
- cc. **woonruimte:** een ruimte met een eigen toegang en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat die afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- dd. **woonwaarde:** de uitkomst van de door het Dagelijks Bestuur vastgestelde waardebepaling van een woning uitgedrukt in de voor die woning benodigde inschrijftijd;
- ee. **woonwagen:** voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in gedeelten kan worden verplaatst;
- ff. **zoekprofiel:** een omschrijving van de woonruimte en/of de gemeente(n) waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking komt.

Artikel 2 Werkingsgebied

1. Deze verordening geldt voor de volgende gemeenten van de regio Holland Rijnland: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnwoude, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op de sociale huurwoningen van verhuurders met tien of meer sociale huurwoningen in de in lid 1 genoemde gemeenten en op woonwagenstandplaatsen tot de huurprijsgrens, met uitzondering van woonruimten die uitsluitend bestemd zijn voor de huisvesting van studenten.
3. Deze verordening heeft alleen betrekking op het bepaalde in hoofdstuk 2 van de Huisvestingswet.
4. In deze verordening en de daarop berustende bepalingen worden onder woonruimte mede begrepen standplaatsen, woonwagens en chalets.

Artikel 3 Convenanten

1. Op basis van deze verordening kan het Dagelijks Bestuur een convenant met de VWHR sluiten, waarmee de uitvoering van de woonruimteverdeling in de praktijk wordt geregeld.

2. Op basis van deze verordening kan het Dagelijks Bestuur op voordracht van een college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente convenanten sluiten met particuliere verhuurders met tien of meer sociale huurwoningen in hun gemeente
3. In een convenant als bedoeld in het 1^e of 2^e lid kunnen afspraken worden gemaakt over:
 - a. het aanleggen en bijhouden van een register voor woningzoekenden;
 - b. het al dan niet verlenen van een huisvestingsvergunning;
 - c. het aanvragen van een (stadsvernieuwings)urgentie;
 - d. de rangordebepaling/toewijzing.
4. Het Dagelijks Bestuur stelt een modelconvenant op voor particuliere verhuurders met sociale huurwoningen en gemeenten.

Artikel 4 Beleidscommissie

1. Het Dagelijks Bestuur stelt met de VVHR een beleidscommissie in die hen adviseert over het woonruimteverdeelbeleid, cq. de werking van deze verordening en het convenant. In de commissie zijn ook de huurdersorganisaties vertegenwoordigd.
2. Het Dagelijks Bestuur kan eerst na advies van de beleidscommissie nadere regels stellen met betrekking tot:
 - a. inschrijving van woningzoekenden (Hoofdstuk II)
 - b. rangordebepaling en woningtoewijzing (Artikel 15);
 - c. sancties bij het zonder goede reden herhaaldelijk weigeren van aangeboden woonruimte;
 - d. (het quotum voor) bijzondere doelgroepen (Artikel 17);
 - e. passendheid (Artikel 19)
 - f. bemiddeling bij stadsvernieuwingsurgentie (Artikel 29)
3. Het Dagelijks Bestuur en de VVHR horen de beleidscommissie bij voorstellen tot wijziging van deze verordening, nadere regels of het convenant.
4. Naast de samenstelling, zijn taken en bevoegdheden van de beleidscommissie nader uitgewerkt in het convenant.

Hoofdstuk II Inschrijving woningzoekenden

Artikel 5 Register van woningzoekenden

1. Het Dagelijks Bestuur draagt zorg voor het doen aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden ten behoeve van het bepalen van de rangorde.
2. Woningzoekenden worden in de gelegenheid gesteld zich als zodanig in te schrijven na betaling van inschrijfgeld.
3. Het bewijs van inschrijving blijft ten minste één jaar geldig mits het inschrijfgeld tijdig is voldaan.
4. Het Dagelijks Bestuur draagt er zorg voor dat de ingeschreven woningzoekenden tegen het einde van de geldigheidsduur van de inschrijving in de gelegenheid gesteld worden om binnen een door haar te bepalen periode de inschrijving te verlengen.
5. Voor inschrijving als woningzoekende komen in aanmerking personen van 18 jaar of ouder die de Nederlandse nationaliteit bezitten of rechtmatig in Nederland verblijven in de zin van artikel 8 onder a t/m e of l van de Vreemdelingenwet 2000.

Artikel 6 Uitschrijven uit register woningzoekenden

1. De woningzoekende wordt uit het register van woningzoekende uitgeschreven, indien:

- a. de inschrijving als woningzoekende heeft geresulteerd in het aanvaarden van een woonruimte, die valt onder deze verordening en die is aangeboden via het aanbodmedium;
- b. is gebleken dat de woningzoekende niet of niet meer voldoet aan de vereisten voor de inschrijving zoals gesteld in Artikel 5 lid 5 van deze verordening;
- c. de woningzoekende bewust onjuiste gegevens heeft verstrekt die van belang zijn voor de inschrijving. Het is aan de woningzoekende om aan te tonen dat de verstrekte gegevens wel juist zijn;
- d. de woningzoekende niet of niet tijdig zijn inschrijving heeft verlengd, met inbegrip van de vereiste betaling;
- e. de woningzoekende schriftelijk heeft verzocht om uitschrijving;
- f. de woningzoekende is overleden.

Artikel 7 Opbouw inschrijftijd

1. Een woningzoekende bouwt inschrijftijd op vanaf de datum dat de woningzoekende als zodanig in het register is opgenomen.
2. Een woningzoekende die op basis van het bepaalde in Artikel 6 van deze verordening is afgevoerd van het register van woningzoekenden, verliest daarmee de tot dan toe opgebouwde inschrijftijd

Artikel 8 Wijzigingen van inschrijving

1. Ingeval van bijschrijving in verband met een bestaand(e) dan wel voorgenomen huwelijk c.q. geregistreerd partnerschap, 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 ex-partners zich afzonderlijk laten inschrijven. De hoofdschrijver behoudt de inschrijftijd. Voor de ex-partner die geen hoofdschrijver is, geldt het moment van bijschrijven of als de ex-partner al voorafgaand aan de bijschrijving inschrijftijd had op- gebouwd, het moment van de oorspronkelijke inschrijving van de ex-partner, als inschrijftijd.
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. De ingeschrevenen als bedoeld in het eerste lid worden van de wijziging van inschrijving in kennis gesteld.

Hoofdstuk III Huisvestingsvergunning

Artikel 9 Vergunningvereiste

1. Het is verboden de in artikel 2 aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of in gebruik te geven.
2. Lid 1 van dit artikel is niet van toepassing op woonruimten van aanbieders op wie het convenant Woonruimteverdeling Corporaties Holland Rijnland 2013 van toepassing is.
3. Het Dagelijks Bestuur kan op voordracht van het college van de deelnemende gemeente waarin een convenant als bedoeld in Artikel 3 lid 2 is gesloten besluiten lid 1 niet van toepassing te verklaren.

Artikel 10 Aanvraag van een huisvestingsvergunning

1. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij het Dagelijks Bestuur op een door het Dagelijks Bestuur vastgestelde wijze.
2. Bij de aanvraag voor een huisvestingsvergunning moeten in ieder geval de volgende stukken worden overlegd:
 - a. een rechtsgeldig document waaruit de nationaliteit en de leeftijd van alle leden van het huishouden blijkt;
 - b. een rechtsgeldig verblijfsdocument indien de aanvrager of een van de leden van de huishouding niet de Nederlands nationaliteit heeft of hebben;
 - c. recente stukken aan de hand waarvan het inkomen en het vermogen van het huishouden kan worden vastgesteld;
 - d. een verklaring van de eigenaar waaruit blijkt dat deze bereid is de woonruimte, chalet of woonwagen aan het huishouden te verhuren.
3. Voor de aanvraag van een woonwagenstandplaats dienen tevens de volgende documenten te worden overlegd:
 - a. gegevens uit het GBA met betrekking tot het adres van herkomst;
 - b. gegevens met betrekking tot het adres, met aanduiding van huisnummer en gewenste locatie van de standplaats;
 - c. een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het oprichten van de woonwagen of het chalet van de aanvrager, indien geen woonwagen of chalet reeds op de standplaats aanwezig is.
4. Het Dagelijks Bestuur kan indien dit voor de beoordeling van de aanvraag noodzakelijk wordt geacht, aanvrager verzoeken in aanvulling op het bepaalde in lid 2 en/of lid 3 nadere documenten te overleggen.

Artikel 11 Criteria voor vergunningverlening

Het Dagelijks Bestuur verleent een huisvestingsvergunning indien:

- a. tenminste een van de leden van het huishouden 18 jaar of ouder is, en;
- b. de leden van het huishouden de Nederlandse nationaliteit bezitten of rechtmatig in Nederland verblijven in de zin van artikel 8 onder a t/m e en l van de Vreemdelingenwet 2000, en;
- c. de aanvrager op basis van de rangorde zoals omschreven in hoofdstuk IV van deze verordening voor de betreffende woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning wordt aangevraagd in aanmerking komt.

Artikel 12 Beslistermijn en gegevens van de vergunning

1. Het Dagelijks Bestuur beslist binnen drie weken na ontvangst van de aanvraag.
2. In de huisvestingsvergunning wordt in ieder geval vermeld:
 - a. de betreffende woonruimte;
 - b. de vergunninghouder of vergunninghouders;
 - c. de ingangsdatum;
 - d. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt.

Artikel 13 Weigering van de vergunning

Het Dagelijks Bestuur kan de aanvraag om een huisvestingsvergunning weigeren, indien:

- a. de huidige of vorige huurovereenkomst van de aanvrager is of dreigt te worden ontbonden in verband met overlast, gevaar of schade veroorzaakt door de aanvrager of een huurschuld;

- b. de aanvrager van de huisvestingsvergunning zich op een onacceptabele wijze agressief heeft gedragen tegen een uitvoerder van de verordening;
- c. het verlenen van een huisvestingsvergunning tot gevolg heeft dat de aanvrager over meer dan één woonruimte beschikt;
- d. het onder c gestelde is niet van toepassing op degene die tijdelijk twee woonruimten ter beschikking heeft vanwege een verhuizing van de ene naar de andere woonruimte of vanwege de verkoop van een woonruimte en schriftelijk verklaart dat de te verkopen woning niet door hem wordt bewoond of zal worden bewoond.

Artikel 14 Intrekken van de vergunning

Het Dagelijks Bestuur kan de huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- a. de vergunninghouder de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de bij de verlening van de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen of;
- b. de vergunning is verleend op grond van de door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan de vergunninghouder wist of redelijkerwijs had moeten weten dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren;
- c. er geen feitelijk gebruik meer wordt gemaakt van de huisvestingsvergunning.

Hoofdstuk IV Rangorde

Artikel 15 Rangordebepaling

- 1. Woningzoekenden met een (stadsvernieuwings)urgentieverklaring hebben, binnen hun zoekprofiel en met uitzondering van het bepaalde in Artikel 16 (lokale beleidsruimte) en Artikel 18 (specifieke toewijzing nieuwbouw), voorrang boven alle andere woningzoekenden. De volgorde tussen urgenten wordt als eerste bepaald op basis van de oudste toekenningsdatum van de urgentie, daarna op de meeste inschrijftijd en ten slotte op basis van loting.
- 2. Indien meerdere woningzoekenden voor woonruimte die in het aanbodmedium wordt aangeboden in aanmerking komen, wordt de woonruimte toegewezen aan de woningzoekende met de meeste inschrijftijd.
- 3. Met in achtneming van het in het eerste lid bepaalde vindt bij gelijke inschrijftijd toewijzing plaats in volgorde van loting.

Artikel 16 Lokale beleidsruimte

- 1. Om specifieke lokale en subregionale volkshuisvestelijke knelpunten op te lossen, kan een deel van de vrijkomende woonruimten aan woningzoekenden met nadere bindingseisen, andere passendheidseisen, via een ander volgordecriterium of op andere wijze afwijkend van de regionale regels worden toegewezen.
- 2. Indien gebruik gemaakt wordt van lokale beleidsruimte, dan dienen de specifieke lokale of subregionale volkshuisvestelijke knelpunten waarvoor het wordt ingezet, vastgelegd te zijn in de lokale woonvisie of prestatieafspraken.
- 3. Het maximum aantal woningen zoals bedoeld in lid 1, is bepaald op 30% van het gemiddeld aantal verhuringen per jaar van sociale huurwoningen van corporaties per gemeente in de voorgaande drie jaar.
- 4. Een besluit over de invulling van de lokale beleidsruimte wordt genomen door burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente, na overleg met en mede op advies van de lokale corporatie(s) en de lokale huurderorganisatie(s).

5. De gemeente verschaft jaarlijks achteraf inzicht aan het Dagelijks Bestuur over de inzet van de lokale beleidsruimte. Dat gebeurt op basis van cijfers over het aantal aanbiedingen en toewijzingen op basis van de lokale beleidsruimte.

Artikel 17 Onderscheid naar doelgroepen

1. Het Dagelijks Bestuur kan onderscheid maken naar woonruimten, die in het bijzonder zijn voorbehouden voor volkshuisvestelijk te onderscheiden doelgroepen, te weten:
 - a. gehandicapten die aantoonbaar noodzakelijk zijn aangewezen op een ingrijpend aangepaste woonruimte;
 - b. senioren;
 - c. starters;
 - d. woningzoekenden die vallen onder door de rijksoverheid opgelegde taakstellingen of de jaarlijks door het Dagelijks Bestuur vastgestelde lijst van betrokken instellingen of nader overeen te komen taakstellingen.
2. Bij verlening van een huisvestingsvergunning voor woonruimten voor bijzondere doelgroepen, kan het Dagelijks Bestuur voorrang verlenen aan deze woningzoekenden.

Artikel 18 Specifieke toewijzing nieuwbouw

1. Nieuwgebouwde woonruimten kunnen bij de eerste aanbieding bij voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die in specifieke delen van de regio een sociale huurwoning achterlaten.
2. Een besluit over specifieke toewijzing bij nieuwbouw in het deel van de regio waarin een sociale huurwoning achtergelaten moet worden, wordt genomen door burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de nieuwgebouwde woonruimten zijn gelegen, na overleg met en mede op advies van de lokale corporatie(s) en de lokale huurdersorganisatie(s).
3. De gemeente verschaft jaarlijks inzicht aan het Dagelijks Bestuur over specifieke aanbieding en toewijzing van nieuwbouw.

Artikel 19 Passendheidscriteria

1. Het Dagelijks Bestuur kan nadere regels stellen voor de passendheid naar woninggrootte bij de toewijzing van woonruimte;
2. De bij het convenant aangesloten verhuurders kunnen in verband met de 'Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting' of andere door de Rijksoverheid bepaalde regels met betrekking tot diensten van algemeen economisch belang, inkomenseisen stellen.

Hoofdstuk V Urgentie

Artikel 20 Urgentiecommissie

1. Het Dagelijks Bestuur benoemt een regionale urgentiecommissie, bestaande uit een voorzitter en maximaal zes overige leden, waarvan een derde op voordracht van het Dagelijks Bestuur, een derde op voordracht van de VWHR en een derde op voordracht van de koepels van huurdersorganisaties.
2. De urgentiecommissie heeft tot taak het namens het Dagelijks Bestuur uitoefenen van de bevoegdheden als genoemd in hoofdstuk V en Artikel 35 van deze verordening.

3. Het Dagelijks Bestuur stelt ten behoeve van de werkzaamheden van de urgentiecommissie een reglement vast.

Artikel 21 Aanvraag van een urgentieverklaring

1. De aanvraag voor een urgentieverklaring wordt, via een in de regio werkzame corporatie, ingediend bij de urgentiecommissie.
2. Bij de aanvraag dienen alle bewijsstukken te worden overlegd die de urgentiecommissie nodig oordeelt om een weloverwogen besluit te kunnen nemen.
3. Een woningzoekende kan een verzoek om een urgentieverklaring indienen, wanneer:
 - a. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 10 van deze verordening, en;
 - b. de woningzoekende regionaal gebonden is, en;
 - c. de woningzoekende niet zelf binnen zes maanden kan voorzien in zijn (her)huisvesting.

Artikel 22 Criteria voor toekenning van urgentie

1. Een urgentieverklaring kan alleen verkregen worden als voldoende is aangetoond dat het medisch-, psychosociale- of maatschappelijke probleem alleen kan worden opgelost door een voorrangspositie voor een zelfstandige woonruimte.
2. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor een urgentieverklaring op basis van medische dan wel psychosociale gronden, als naar het oordeel van een door de urgentiecommissie aangewezen onafhankelijke deskundige is komen vast te staan dat:
 - a. er sprake is van medische dan wel psychosociale gronden die zodanig verbonden zijn met omstandigheden in de huidige woonruimte dat de daarmee verbonden gevolgen door voortdurende van die omstandigheden verergeren of het gebruik van de woonruimte feitelijk onmogelijk maken, en;
 - b. het niet aanvaardbaar is dat de onder a genoemde omstandigheden langer dan zes maanden zullen voortduren;
 - c. door ergonomische aanpassing van de woonruimte de onder a genoemde omstandigheden niet worden opgeheven.
3. Indien in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning een verhuisindicatie is gegeven, kan deze gelden als een medische indicatie voor het verkrijgen van een urgentieverklaring.
4. Onverlet het bepaalde in het tweede lid, kan een woningzoekende in aanmerking komen voor een urgentieverklaring, indien sprake is van:
 - a. onvoorziene financiële teruggang, buiten de schuld van de woningzoekende om, waarbij de woonlasten een onevenredig deel van het inkomen zijn gaan uitmaken, waardoor verhuizen binnen zes maanden naar het oordeel van de urgentiecommissie noodzakelijk is;
 - b. een (acuut dreigende) dakloosheid met aantoonbaar de zorg voor minderjarige kinderen, waarbij sprake is van een aantoonbare noodsituatie die tot een crisis leidt;
 - c. lichamelijke of geestelijke mishandeling, aangetoond door een politieaangifte en andere ter zake kundige en bevoegde instanties.
5. Een urgentieverklaring wordt alleen verleend, indien:
 - a. de gewenste verhuizing bijdraagt aan de verlichting en zo mogelijk de oplossing van de problematiek die ten grondslag ligt aan de gevraagde urgentieverklaring, en;
 - b. de aanvrager geen vrije keuze inzake de woonsituatie heeft, en geen andere mogelijkheid openstaat die in redelijkheid niet tot een urgentieaanvraag in de regio Holland Rijnland had mogen leiden, en;
 - c. sprake is van een acute woonnoodsituatie die niet door betrokkene zelf is veroorzaakt of kon worden voorkomen of kan worden opgelost.

Artikel 23 Toekenning urgentieverklaring

1. De urgentiecommissie beslist, namens het Dagelijks Bestuur, uiterlijk binnen acht weken na ontvangst van de volledige aanvraag.
2. De urgentieverklaring is zes maanden geldig.
3. De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
 - a. de personalia van de urgente;
 - b. de omvang van het huishouden van de urgente;
 - c. de ingangsdatum en de periode waarvoor de urgentieverklaring geldig is;
 - d. de mededeling dat aan de urgente, wanneer hij tot twee maanden voor beëindiging van de periode waarvoor de urgentieverklaring geldt nog geen andere woonruimte heeft, hem één keer een passende woonruimte wordt aangeboden;
 - e. het zoekprofiel, d.w.z. een beschrijving van de gemeente(n), kern(en) of wijk(en) en woningtype(n) waarvoor de voorrang wordt toegekend;
 - f. eventueel aanvullende eisen aan de urgente om recht te hebben op een urgentie.

Artikel 24 Verantwoordelijkheid urgente

1. De urgente is zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar een andere woonruimte.
2. Wanneer binnen de geldigheidsduur van de urgentieverklaring, buiten de verantwoordelijkheid van de urgente geen passende woonruimte wordt gevonden, kan de urgente eenmalig een verlenging van maximaal zes maanden aanvragen.

Artikel 25 Aanbod verhuurders

Als een urgente tot twee maanden voor beëindiging van de urgentieverklaring nog geen andere woning heeft, dan zal één van de verhuurders één keer een passende woning aanbieden. Op verzoek van de urgente kan directe bemiddeling eerder plaatsvinden.

Artikel 26 Weigering urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 22 of 23 van deze verordening.
2. Een urgentieverklaring kan worden geweigerd als de huurovereenkomst van een woningzoekende is of dreigt te worden ontbonden in verband met overlast, gevaar, schade of huurschuld.
3. Een urgentieverklaring kan tevens worden geweigerd indien bij de aanvraag om urgentie de aanvrager dreigementen heeft geuit of zich agressief heeft gedragen richting een uitvoerder van de verordening.

Artikel 27 Intrekking urgentieverklaring

De urgentiecommissie trekt, namens het Dagelijks Bestuur, de urgentieverklaring in, indien:

1. de urgente een aangeboden, passende woonruimte weigert;
2. de urgentieverklaring is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren;
3. de urgente een aangeboden woonruimte aanvaardt;
4. de urgente geen prijs meer stelt op inschrijving;
5. de urgente niet meer voldoet aan de vereisten om voor verlening van een huisvestingsvergunning in aanmerking te komen;
6. de urgente dreigementen heeft geuit of zich agressief heeft gedragen richting een uitvoerder van deze verordening.

Hoofdstuk VI Stadsvernieuwingsurgentie

Artikel 28 Stadsvernieuwingsurgentie

1. Urgentie op grond van stadsvernieuwing ontstaat:
 - a. bij sloop van woonruimte in de zin van artikel 1 van deze verordening;
 - b. bij ingrijpende woningverbetering van woonruimte in de zin van artikel 1 van deze verordening, als gevolg waarvan de bewoners niet kunnen terugkeren in die woonruimte.
2. Urgentie op grond van het bepaalde in het eerste lid wordt alleen verleend ten aanzien van woonruimte onder de huurprijsgrens.

Artikel 29 Toekenning stadsvernieuwingsurgentie

1. De urgentiecommissie beslist, namens het Dagelijks Bestuur, uiterlijk binnen acht weken na ontvangst van de volledige aanvraag.
2. De stadsvernieuwingsurgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
 - a. de personalia van de stadsvernieuwingsurgente;
 - b. de omvang van het huishouden van de stadsvernieuwingsurgente;
 - c. de ingangsdatum en de periode waarvoor de stadsvernieuwingsurgentieverklaring geldig is;
 - d. het zoekprofiel, dat wil zeggen een beschrijving van de gemeente en het woningtype waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie van toepassing is;
 - e. de mededeling dat aan de stadsvernieuwingsurgente, wanneer hij zes maanden voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen andere woonruimte heeft, door de corporatie zelf maximaal twee keer een passende woonruimte wordt aangeboden.
3. Indien de stadsvernieuwingsurgente één half jaar voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen vervangende woonruimte heeft gevonden in de gemeente waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie van toepassing was, wordt de stadsvernieuwingsurgentieverklaring van toepassing verklaard voor de gehele regio.

Artikel 30 Verantwoordelijkheid stadsvernieuwingsurgente

1. De stadsvernieuwingsurgente is tot zes maanden voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar een andere woonruimte.
2. Advies en ondersteuning van de zijde van de verhuurders zijn op verzoek van de stadsvernieuwingsurgente beschikbaar en worden ingezet naar de mate waarin de betrokkene zelf in staat is te reageren op vrijkomende woonruimte.

Artikel 31 Intrekking stadsvernieuwingsurgentie

Het Dagelijks Bestuur trekt de stadsvernieuwingsurgentieverklaring in, indien:

- a. de sloopdatum is gepasseerd;
- b. de stadsvernieuwingsurgentieverklaring is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren;
- c. de stadsvernieuwingsurgente een aangeboden woonruimte aanvaardt;
- d. de stadsvernieuwingsurgente geen prijs meer stelt op inschrijving;

- e. de stadsvernieuwingsurgente niet meer voldoet aan de vereiste om voor verlening van een huisvestingsvergunning in aanmerking te komen;
- f. de stadsvernieuwingsurgente dreigementen heeft geuit of zich agressief heeft gedragen richting een uitvoerder van de verordening.

Artikel 32 Nadere regels

Het Dagelijks Bestuur kan afwijkende toewijzingsregels opstellen als blijkt dat binnen een tijdsbestek van een jaar meer dan dertig procent van de vrijgekomen woonruimten in een gemeente wordt toegewezen aan stadsvernieuwingsurgenten uit andere gemeenten.

Hoofdstuk VII Overige bepalingen

Artikel 33 Bezwaarschriftencommissie

1. Het Dagelijks Bestuur stelt één regionale bezwaarschriftencommissie in als bedoeld in artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht.
2. De bezwaarschriftencommissie is voorts belast met de advisering over klachten als bedoeld in artikel 4, tweede lid, van de Huisvestingswet. Het gaat hier dus om klachten die voortkomen uit besluiten die verhuurders nemen op basis van het convenant. Adviezen over deze klachten zijn bindend.
3. De bezwaarschriftencommissie kan op verschillende locaties binnen de regio zitting houden.
4. De bezwaarschriftencommissie brengt jaarlijks een verslag uit van haar werkzaamheden.
5. De werkwijze, taken en bevoegdheden van de bezwarencommissie worden bij verordening vastgesteld.

Artikel 34 Mandatering

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd de uitoefening van de bevoegdheden krachtens deze verordening te mandateren aan functionarissen van aanbieders van woonruimte, colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in het werkingsgebied, ambtenaren die werkzaam zijn bij de gemeenten die onder het werkingsgebied vallen, dan wel aan de door het Dagelijks Bestuur benoemde leden in de op grond van deze verordening ingestelde commissies, behoudens de bevoegdheden als bedoeld in de artikelen 20, 31 en 36.

Artikel 35 Hardheidsclausule

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

Artikel 36 Handhaving

Het Dagelijks Bestuur is belast met het toezicht op de naleving van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 37 Restbepaling

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

Hoofdstuk VIII Overgangs- en slotbepaling

Artikel 38 Omzettingsmaatregel

1. De door woningzoekenden opgebouwde woonwaarde wordt omgezet in inschrijftijd.
2. De in het eerste lid genoemde inschrijftijd wordt berekend door de woonwaarde zoals deze op [datum]¹ aan de woningzoekende was toegekend te delen door 12.
3. De op basis van het bepaalde in het tweede lid verkregen inschrijftijd wordt opgeteld bij de aan de woningzoekende op [datum]¹ bestaande inschrijftijd.

Artikel 39 Overgangsbepaling

1. De voor de inwerkingtreding van deze verordening gedane inschrijvingen als woningzoekenden in Woonzicht dan wel bij de Stichting Woonmarkt Rijnstreek, worden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 41 geacht inschrijvingen te zijn als bedoeld in hoofdstuk II van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013.
2. Aanvragen om een huisvestingsvergunning op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2009, de Huisvestingsverordening 1994 Alphen aan den Rijn, de Huisvestingsverordening Kaag en Braassem Oost, de Huisvestingsverordening 2008 van de gemeente Nieuwkoop, de Huisvestingsverordening Noordwijk 2009, de Gewijzigde Huisvestingsverordening Gemeente Noordwijkerhout 2009 dan wel de Huisvestingsverordening 1994 gemeente Rijnwoude worden geacht aanvragen om vergunningen te zijn op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013.
3. Huisvestingsvergunningen verleend op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2009, de Huisvestingsverordening 1994 Alphen aan den Rijn, de Huisvestingsverordening Kaag en Braassem Oost, de Huisvestingsverordening 2008 van de gemeente Nieuwkoop, de Huisvestingsverordening Noordwijk 2009, de Gewijzigde Huisvestingsverordening Gemeente Noordwijkerhout 2009 dan wel de Huisvestingsverordening 1994 gemeente Rijnwoude worden geacht vergunningen te zijn op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013.
4. Aanvragen om een urgentieverklaring of stadsvernieuwingsurgentie ingediend op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2009, de Huisvestingsverordening Noordwijk 2009, de Gewijzigde Huisvestingsverordening Gemeente Noordwijkerhout 2009 dan wel het Convenant Woonruimteverdeling Rijnstreek en het Reglement Platform Urgenties 2007 worden geacht te zijn aanvragen om urgentie dan wel stadsvernieuwingsurgentie te zijn op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013.
5. Verleende urgenties dan wel stadsvernieuwingsurgenties op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2009, de Huisvestingsverordening Noordwijk 2009, de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2009 dan wel het Convenant Woonruimteverdeling Rijnstreek en het Reglement Platform Urgenties 2007 worden geacht te zijn verleend op basis van de Huisvestingsverordening 2009 of het Convenant Woonruimteverdeling Rijnstreek en het Reglement Platform Urgenties 2007.

¹ Het betreft de dag voorafgaande aan de dag waarop deze verordening in werking treedt.

6. Op een aanhangig beroep- of bezwaarschrift gericht tegen besluiten op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2009, de Huisvestingsverordening 1994 Alphen aan den Rijn, de Huisvestingsverordening Kaag en Braassem Oost, de Huisvestingsverordening 2008 van de gemeente Nieuwkoop, de Huisvestingsverordening Noordwijk 2009, de Gewijzigde Huisvestingsverordening Gemeente Noordwijkerhout 2009 dan wel de Huisvestingsverordening 1994 gemeente Rijnwoude worden beslist met toepassing van de op dat betreffende besluit van toepassing zijnde verordening.
7. Klachten ingediend op basis van artikel 12 van het Convenant Woonruimteverdeling Rijnstreek 2009, worden met toepassing van dat convenant afgehandeld.

Artikel 40 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013.

Artikel 41 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op [datum];
2. De Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2009 komt met ingang van deze datum te vervallen.