

Bijlage 4. Was/Wordt tabel 1e wijziging Toelichting Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015

NB. betreft alleen de belangrijke wijzigingen en niet de tekstuele wijzigingen

Hoofdstuk I Algemene bepalingen

artikel	was	wordt	toelichting
1 sub h	<p>De omschrijving is afgeleid van die in de Huisvestingswet (HW), artikel 1 sub l. De economische binding van een persoon aan een gebied is "daarin gelegen dat die persoon met het oog op voorziening in het bestaan, een redelijk belang hebben zich in dat gebied te vestigen, met dien verstande dat een economische binding in elk geval wordt aangenomen voor personen die voor de voorziening in het bestaan zijn aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit dat gebied". Het wordt ook aangenomen voor degenen die ten minste 19 uur per week aan een in de regiogevestigde en erkende instelling voor dagonderwijs een opleiding volgen. De definitieve toetsing vindt plaats op het moment van toewijzing. De overlegde stukken moeten op dat moment actueel en rechtsgeldig zijn.</p> <p>De omschrijving "met het oog op de voorziening in het bestaan" impliceert dat het hier wel een substantieel deel van de inkomensverwerving zal moeten betreffen. Er mag daarbij niet worden uitgaan van een bepaald aantal arbeidsuren. Parttimers die minder uren werken maar daarin wel hun hoofdbron van inkomsten hebben worden dan ten</p>	<p>De omschrijving is afgeleid van die in de Huisvestingswet (HW), artikel 14 lid 3 sub a. De economische binding van een persoon aan een gebied is "daarin gelegen dat die persoon met het oog op voorziening in het bestaan, een redelijk belang hebben zich in dat gebied te vestigen. De definitieve toetsing vindt plaats op het moment van toewijzing. De overlegde stukken moeten op dat moment actueel en rechtsgeldig zijn.</p> <p>De omschrijving "met het oog op de voorziening in het bestaan" impliceert dat het hier wel een substantieel deel van de inkomensverwerving zal moeten betreffen. Niet elke arbeid zal iemand economische gebonden maken. Verder moet niet alleen sprake zijn van werk met een duurzaam karakter, maar ook van een duurzame relatie tussen de arbeid en het betrokken gebied. "Binnen of vanuit de desbetreffende gemeente" impliceert dat het bedrijf (of de vestiging) van de woningzoekende in een van de regiogemeenten is gevestigd. <i>Economische binding en maatschappelijk binding zijn van belang bij de toekenning van urgenties en kunnen van belang zijn bij de toepassing van lokaal maatwerk.</i></p>	<p>In overeenstemming gebracht met de omschrijving van economische binding uit de nieuwe Huisvestingswet.</p>

	<p>onrechte uitgesloten. Uitgangspunt is dat ten minste 50% van het belastbaar huishoudeninkomen – ongeacht de bron van het inkomen, uit arbeid of uitkering – wordt verworven in of vanuit de regio. Verder moet sprake zijn van een duurzaam karakter van de arbeid als zodanig. Een contract of interim-overeenkomst van ten minste één jaar kan in elk geval als duurzaam worden beschouwd. “Binnen of vanuit de desbetreffende gemeente” impliceert dat het bedrijf (of de vestiging) van de woningzoekende in een van de regiogemeenten is gevestigd.</p> <p><i>Economische binding en maatschappelijk binding zijn van belang bij de toekenning van urgenties en kunnen van belang zijn bij de toepassing van lokaal maatwerk.</i></p>		
1 sub i		<p>Van een gemeenschappelijke huishouding is sprake indien twee personen hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en zij blijf geven zorg te dragen voor elkaar door middel van het leveren van een bijdrage in de kosten van de huishouding. Familieleden in de eerste graad (ouder die met meerderjarig kind in hetzelfde huis woont) voeren geen gezamenlijk huishouden.</p>	
1 sub r	<p>Regionale binding is vereist om in aanmerking te kunnen komen voor urgentie. Dit wordt toegepast om te voorkomen dat woningzoekenden vanuit een andere regio voorrang krijgen op die uit de regio Holland Rijnland. Personen uit die andere regio's hebben immers het alternatief om een urgentieverklaring aan te vragen in hun huidige regio.</p>	<p>Regionale binding is vereist om in aanmerking te kunnen komen voor urgentie. Dit wordt toegepast om te voorkomen dat woningzoekenden vanuit een andere regio voorrang krijgen op die uit de regio Holland Rijnland. Personen uit die andere regio's hebben immers het alternatief om een urgentieverklaring aan te vragen in hun huidige regio. Er zijn ook personen die nergens in Nederland regionale binding hebben, zij kunnen zich in principe vestigen in een regio waar geen</p>	

		schaarste is aan sociale huurwoningen (krimpregio).	
--	--	---	--

Hoofdstuk II Inschrijving woningzoekenden

artikel	was	wordt	toelichting
5 lid 4		Een persoon kan niet als zowel hoofdaanvrager als medeaanvrager ingeschreven staan. Daarmee wordt voorkomen dat een persoon dubbel ingeschreven staat en inschrijftijd opbouwt met twee inschrijvingen, waarvan er maar één komt te vervallen bij het accepteren van een woning via het aanbodsysteem.	
6 lid 3		Woningzoekenden mogen niet van inschrijving ruilen of de opgebouwde inschrijftijd op een andere manier overdragen. Wanneer een medeaanvrager aan een inschrijving wordt toegevoegd, wordt de datum van de inschrijving als medeaanvrager geregistreerd. Wanneer er later een splitsing van de inschrijving plaats vindt, krijgt de eerdere medeaanvrager de inschrijftijd vanaf het moment dat hij/zij zich heeft geregistreerd als medeaanvrager.	

Hoofdstuk III Huisvestingsvergunning

artikel	was	wordt	toelichting
9	Dit artikel beschrijft de criteria waaronder een huisvestingsvergunning wordt verstrekt. Een vergunning kan pas worden verleend als er een huurovereenkomst tot stand is gekomen. Corporaties kunnen die huurovereenkomst bijvoorbeeld weigeren als:	<i>vervallen</i>	Het wekt verwarring om in de toelichting voorbeelden te noemen van redenen van een corporatie om in verband met contractsvrijheid (op civielrechtelijke gronden) geen huurovereenkomst met een woningzoekende af te sluiten

	<p>a. het (vorige) huurcontract is/wordt ontbonden of een reële dreiging daarvan bestaat door toedoen van de aanvrager zelf en/of leden van zijn of haar huishouden;</p> <p>b. er sprake is van herhaaldelijk verbaal of fysiek gedrag jegens de uitvoerders van de verordening. Dat wordt dan bijvoorbeeld gestaafd door andere collega uitvoerders;</p> <p>c. er sprake was van onderhuur.</p>		<p>terwijl deze redenen overeenkomen met de (bestuursrechtelijke) gronden om een huisvestingsvergunning te weigeren op basis van artikel 9 en 12 lid 4 (overslaan in de rangordebepaling) van de Huisvestingsverordening.</p>
16	<p>Corporaties moeten vanaf 1 juli 2015 minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911,- (2015), maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.911,- en € 38.950,- en maximaal 10% aan andere doelgroepen. Per 1 juli 2016 zullen corporaties op grond van de Woningwet ook passend moet gaan toewijzen aan huishoudens die een inkomen hebben onder de huurtoeslaggrens. De regio heeft in het verleden gekozen voor keuzevrijheid voor woningzoekenden. Daarom worden naast deze eisen geen andere passendheidseisen gesteld.</p>	<p>Corporaties moeten vanaf 1 juli 2015 minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739,- (prijsspeil 2016), maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739,- en € 39.874,-(prijsspeil 2016) en maximaal 10% aan andere doelgroepen. Per 1 januari 2016 zullen corporaties op grond van de Woningwet ook passend moet gaan toewijzen aan huishoudens die een inkomen hebben onder de huurtoeslaggrens. Woningcorporaties moeten hun huurprijzen meer afstemmen op inkomensniveaus van de doelgroep. Woningcorporaties verhuren vanaf 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens(het maximumbedrag waarover de huurtoeslag wordt berekend). De aftoppingsgrens is in 2016 € 586,68 voor een één-en tweepersoonshuishouden en € 628,76 voor een meerpersoonshuishouden. Onderstaande tabel geeft wat de maximale huurprijs is voor woningzoekende (prijsspeil 2016)</p>	

		huishoudgrootte	huishoudinkomen		Maximale (kale) huurprijs per maand		
		Eenpersoonshuishouden beneden de AOW leeftijd	€ 22.100,--		€ 586,68		
		Tweepersoonshuishouden beneden AOW leeftijd	€ 30.000,--		€ 586,68		
		Meerpersoonshuishouden beneden AOW leeftijd	€ 30.000,--		€ 628,76		
		Eenpersoonshuishouden vanaf AOW leeftijd	€ 22.100,--		€ 586,68		
		Tweepersoonshuishouden vanaf AOW leeftijd*	€ 30.050,--		€ 586,68		
		Meerpersoonshuishouden vanaf AOW leeftijd*	€ 30.050,--		€ 628,76		
		* het gaat om huishouden waarvan de meestverdienende de AOW-leeftijd heeft bereikt.					

Hoofdstuk V Urgentie

artikel	was	wordt	toelichting
20 lid 4 sub a	Door de algemene omschrijving van de noodzaak tot herhuisvesting op financiële indicatie (te hoge woonlasten in relatie tot het inkomen) wordt voorkomen dat door een limitatieve opsomming bepaalde situaties (ongewenst) uitdrukkelijk worden uitgesloten. In elk geval kan een woningzoekende in aanmerking komen voor een urgentieverklaring op basis van een	Door de algemene omschrijving van de noodzaak tot herhuisvesting op financiële indicatie (te hoge woonlasten in relatie tot het inkomen) wordt voorkomen dat door een limitatieve opsomming bepaalde situaties (ongewenst) uitdrukkelijk worden uitgesloten.	Niet in alle gevallen van woonkostentoeslag is er recht op urgentie. Door dit in de toelichting op te nemen zou er wel in alle gevallen urgentie toegekend moeten worden indien een woonkostentoeslag is toegekend. Ook bij de overige voorbeelden is er niet altijd

	<p>financiële indicatie als een woonkostentoeslag in het kader van de Wet Werk en Bijstand is toegekend of als er sprake is van financiële problemen door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gedwongen verkoop eigen woning zonder eigen schuld op verzoek van hypotheekverstrekker; • problemen met huurbetaling door inkomsten derving (met eventueel gevolg ontruiming van de woning) buiten eigen schuld; • gedwongen verhuizing in verband met wegvallen huurtoeslag of woonkostentoeslag buiten eigen verantwoordelijkheid. 		<p>recht op urgentie (indien de situatie niet is ontstaan door een onvoorziene inkomensdaling). De toetsingsgrond is duidelijk zonder de voorbeelden te noemen.</p>
20 lid 4 sub b	<p>De criteria om voor urgentie op basis van artikel 19 4 b in aanmerking te komen, zijn als volgt uitwerkt:</p> <p><i>acuut:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • in ieder geval binnen zes maanden <p><i>dreigende dakloosheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • sloopwoning waarvan de huur/het gebruik is opgezegd door verhuurder en waarbij geen sprake was van een tijdelijk huurcontract/gebruik • relatiebreuk waarbij aantoonbaar de echtelijke woning verlaten moet worden (bijv. koopwoning en hypotheeklasten kunnen door aanvrager niet worden voldaan of de woning wordt verkocht, rechtelijke uitspraak dat woning verlaten moet worden, geen recht op de woning (behoort toe aan de ex partner), etc.) • aanvrager is inwonend en moet woning verlaten • aanvrager moet crisisopvang verlaten <p><i>aantoonbare zorg minderjarige kind(eren)</i></p>	<p>Om op deze grond in aanmerking te komen voor een urgentie moet aanvrager aangetoond hebben dat er sprake is van een dreigende dakloosheid voor aanvrager én de minderjarige kinderen. Wanneer aanvrager met de kinderen inwoont, is hiervan geen sprake. In het geval dat er sprake is van een relatiebreuk moet ook aangetoond worden dat het woonprobleem niet in overleg met de andere ouder opgelost kan worden. Het is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van beide ouders om voor huisvesting van de kinderen te zorgen. Als één van de ouders zelfstandige huisvesting heeft en er sprake is van gezamenlijk ouderlijk gezag, kan van de ouders worden verwacht het woonprobleem zelf op te lossen.</p>	<p>De uitleg komt zo overeen met de opvatting van de Raad van State (blijkt uit jurisprudentie).</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • ouderschapsplan • uitspraak rechter • bewijs kinderbijslag • verklaring jeugdzorg of dergelijke instantie dat uit huis geplaatste kind(eren) weer teruggeplaatst wordt/worden (en verder aan alle voorwaarden is voldaan voor de terugplaatsing) <p><i>aantonbare noodsituatie die tot een crisis leidt</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • geen andere woonmogelijkheid aanwezig (aanvrager kan bijvoorbeeld niet op kamers of gaan inwonen bij ouders) • het op straat komen te staan is op zichzelf voldoende om te spreken van een noodsituatie die tot een crisis leidt – deskundige rapporten zijn daarvoor niet noodzakelijk • deskundige rapporten die betrekking hebben op ouder dan wel kind(eren) kunnen de aanvraag onderbouwen dat er een crisissituatie dreigt – dus niet alleen rapporten over kind/kinderen 		
20 lid 5 sub b	Uitgesloten wordt dat woningzoekenden een urgentieverklaring kunnen krijgen als ze in een andere regio daarop aanspraak kunnen maken.	Uitgesloten wordt dat woningzoekenden een urgentieverklaring kunnen krijgen als ze in een andere regio daarop aanspraak kunnen maken of naar een krimpregio kunnen verhuizen omdat ze in geen enkele regio/gemeente binding hebben.	

21 lid 3 sub e	Urgenten komen niet in aanmerking voor elke willekeurige woning. Voorkomen moet worden dat woningzoekenden urgentie aangrijpen om wooncarrière te maken. De urgentiecommissie stelt een zoekprofiel op met eisen waaraan een woning voor de urgente moet voldoen. Alleen de redenen voor de verlening van urgentie kunnen aanleiding zijn om een woning aan te bieden die ruimer is dan onder gunste van de passendheidscriteria in aanmerking zou komen. Voor woningen die buiten het zoekprofiel vallen, geldt geen recht op voorrang als urgente.	Urgenten komen niet in aanmerking voor elke willekeurige woning. Voorkomen moet worden dat woningzoekenden urgentie aangrijpen om wooncarrière te maken. De urgentiecommissie stelt een zoekprofiel op met eisen waaraan een woning voor de urgente moet voldoen. Hierbij geldt dat een zoekprofiel met voorrang voor een eengezinswoning zelden wordt afgegeven. Alleen als er een aantoonbare (medische) noodzaak voor is, kan men dit woningtype opgenomen krijgen in het zoekprofiel. Voor woningen die buiten het zoekprofiel vallen, geldt geen recht op voorrang als urgent woningzoekende.	Toelichting op dit lid is zo voor de woningzoekende duidelijker.
----------------	--	--	--

Hoofdstuk VII Overige bepalingen

artikel	was	wordt	Toelichting
31	Doel van één bezwaarschriftencommissie is dat er expertise wordt gebundeld en ervaring wordt opgebouwd voor een eenduidige afhandeling van bezwaren. De regio is echter groot. Om ervoor te zorgen dat de reistijd voor bezwaarmakers beperkt blijft en om het werk te spreiden zal de commissie drie kamers hebben, één in elke subregio. De commissie adviseert het Dagelijks Bestuur over bezwaren op beslissingen van het bestuur. Zij geeft bindend advies als het gaat om klachten in de zin van artikel 4 van de Huisvestingswet naar aanleiding van besluiten van verhuurders op basis van het convenant. Klachten over het systeem worden door HRW in samenspraak met de huurdersorganisaties behandeld. Klachten en vragen over het woonruimtebeleid worden behandeld door Holland Rijnland.	Doel van één bezwaarschriftencommissie is dat er expertise wordt gebundeld en ervaring wordt opgebouwd voor een eenduidige afhandeling van bezwaren. De regio is echter groot. Om ervoor te zorgen dat de reistijd voor bezwaarmakers beperkt blijft en om het werk te spreiden zal de commissie drie kamers hebben, één in elke subregio. De commissie adviseert het Dagelijks Bestuur over bezwaren op beslissingen van het bestuur. Klachten over het systeem worden door HRW in samenspraak met de huurdersorganisaties behandeld. Klachten en vragen over het woonruimtebeleid worden behandeld door Holland Rijnland.	Het gedeelte met betrekking tot artikel 4 Huisvestingswet verwijderd, omdat het verwijst naar de oude Huisvestingswet. In de nieuwe Huisvestingswet is een dergelijke bepaling niet opgenomen.