

Versie PHO 22 mei 2019

Was/wordt tabel Concept Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019

Zuiver technische aanpassingen aan de verordening zijn in dit overzicht niet meegenomen.

artikel	Huisvestingsverordening 2015	Huisvestingsverordening 2019	opmerkingen
Artikel 1 sub h	economische binding: hiervan is sprake als de woningzoekende werkt binnen of vanuit een regiogemeente of plaats en met dit werk in het levensonderhoud voorziet, alsmede bij het duurzaam volgen van een dagopleiding in een regiogemeente;	vervalt	De definitie geeft in de praktijk te veel verwarring, om voor urgentie in aanmerking te komen vanwege een economische binding moet er ook sprake zijn van een noodzaak. Deze ontbreekt bijna altijd. Mocht het voor een woningzoekende zonder regionale binding toch noodzakelijk zijn om in de regio met voorrang te komen wonen, dan kan hiervoor de hardheidsclausule worden gebruikt.
Artikel 1 sub n	maatschappelijke binding: hiervan is sprake als de woningzoekende een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in een regiogemeente te vestigen, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest in een gemeente in de regio	vervalt	De definitie geeft in de praktijk te veel verwarring, om voor urgentie in aanmerking te komen vanwege een maatschappelijke binding moet er ook sprake zijn van een noodzaak. Deze ontbreekt bijna altijd. Mocht het voor een woningzoekende zonder regionale binding toch noodzakelijk zijn om in de regio met voorrang te komen wonen, dan kan hiervoor de hardheidsclausule worden gebruikt.
Artikel 2 lid 3		Op basis van deze verordening kan het Dagelijks Bestuur op voordracht van een college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente besluiten dat particuliere verhuurders met tien of meer sociale huurwoningen in woningmarktregio Holland Rijnland deelnemen aan het regionaal woonruimteverdeelsysteem	Uit de discussies in aanloop naar deze verordening kwam de wens naar voren om ook particuliere verhuurders van sociale huurwoningen in de regio toe te kunnen laten tot het regionale woonruimteverdeelsysteem. Door toevoeging van lid 3 aan dit artikel is deze mogelijkheid (weer) gecreëerd.
Artikel 3	1. Op basis van deze verordening kan het Dagelijks Bestuur een uitvoeringsovereenkomst met de in	1. Op basis van deze verordening kan het Dagelijks Bestuur een uitvoeringsovereenkomst met de in de	Toegevoegd zijn als partij in lid 1 particuliere verhuurders. Toegevoegd is sub c in lid 2.

	<p>de regio werkzame corporaties sluiten, waarmee de uitvoering van de woonruimteverdeling in de praktijk wordt geregeld.</p> <p>2. In een uitvoeringsovereenkomst als bedoeld in het 1^e lid kunnen afspraken worden gemaakt over:</p> <p>a. het aanleggen en bijhouden van een register voor woningzoekenden;</p> <p>b. het aanvragen van een (stadsvernieuwings)urgentie</p>	<p>regio werkzame corporaties sluiten dan wel op grond van artikel 2 lid 3 van deze verordening aangesloten particuliere verhuurders, waarmee de uitvoering van de woonruimteverdeling in de praktijk wordt geregeld.</p> <p>2. In een uitvoeringsovereenkomst als bedoeld in het 1^e lid kunnen afspraken worden gemaakt over:</p> <p>a. het aanleggen en bijhouden van een register voor woningzoekenden;</p> <p>b. het aanvragen van een (stadsvernieuwings)urgentie</p> <p>c. het al dan niet huisvesten van doelgroepen zoals benoemd in artikel 14 lid 3 sub d (bijzondere doelgroepen), artikel 18 t/m 25 (urgentie) en artikel 26 (vergunninghouders) door particuliere verhuurders,</p>	
Artikel 5		<p>3. Een inschrijving eindigt niet na aanvaarding van een woning indien:</p> <p>a. nadat een huurder een zelfstandige woonruimte heeft betrokken met een tijdelijke huurovereenkomst voor 2 tot maximaal 5 jaar als bedoeld in artikel 7:274c lid 1 onder c juncto artikel 274c van het Burgerlijk Wetboek, dan wel artikel 22 a Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 dan wel artikel 7:271 eerste lid tweede volzin van het Burgerlijk Wetboek in relatie tot artikel 11 b van de huisvestingswet 2014, indien deze overeenkomst is gesloten na inwerkingtreding van deze verordening.</p>	<p>Nieuw lid toegevoegd aan artikel 5 zodat het mogelijk wordt om tijdelijke huurovereenkomsten af te sluiten waarbij de woningzoekende de reeds opgebouwde inschrijftijd behoudt.</p>
Artikel 12 lid 2b	<p>Indien de toe te wijzen woonruimte onder lid a een standplaats betreft, heeft de woningzoekende met de meeste inschrijfwaarde die</p>	Vervalt	<p>Er komt voor de woonruimteverdeling en de rangordebepaling m.b.t. standplaatsen een apart artikel in de Huisvestingsverordening (zie artikel 12A).</p>

	aantoonbaar legaal een standplaats bewoont of in de voorafgaande tien jaren ten minste zes jaar onafgebroken heeft bewoond, voorrang boven andere woningzoekenden, dit met inachtneming van de uitzonderingen genoemd in lid 1 van dit artikel.		
Artikel 12A		<p>Artikel 12A Rangordebepaling woonwagenebewoners</p> <p>1. In afwijking van artikel 12 geldt bij de toewijzing van een standplaats op een woonwagenlocatie de volgende volgorde:</p> <p>a. kinderen of kleinkinderen, ingeschreven als woningzoekende, die nog op het betreffende woonwagenlocatie bij hun (groot)ouders of andere eerste- of tweedegraads familie inwonen. Deze kinderen of kleinkinderen moeten volgens de Basisregistratie personen nog op de betreffende locatie inwonend zijn bij hun eerste- of tweedegraads familie;</p> <p>b. de woningzoekende die een standplaats huurt op de betreffende locatie en wil doorschuiven naar een vrijkomende standplaats op dezelfde locatie, onder de voorwaarde dat de eigen standplaats vrijkomt;</p> <p>c. woningzoekende die de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op de locatie heeft gewoond of naar verhouding zoveel korter indien de betreffende woonwagenlocatie nog geen tien jaar bestaat;</p> <p>d. woningzoekende die de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op een woonwagenlocatie binnen de regio Holland Rijnland heeft gewoond;</p> <p>e. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op</p>	Op verzoek van woonwagenebewoners is deze bepaling opgenomen in de Huisvestingsverordening, zodoende wordt het mogelijk dat (klein) kinderen voorrang krijgen op het eigen kamp en hebben zij de mogelijkheid de familieband en cultuur voort te zetten.

		<p>een woonwagenlocatie elders in Nederland heeft gewoond;</p> <p>f. overige woningzoekenden;</p> <p>g. voor lid a tot en met f geldt dat bij gelijke kandidaten, degene met de langste inschrijftijd voorrang heeft.</p>	
Artikel 14		<p>Sub b woonruimte specifieke leeftijdscategorieën</p> <p>Sub e: woningzoekenden waarbij tenminste 5 minderjarige kinderen tot het huishouden behoren en die aantoonbaar het hoofdverblijf bij de woningzoekende hebben</p>	<p>Sub b: senioren wordt gewijzigd in specifieke leeftijdscategorieën zodat er meer flexibiliteit mogelijk is om woningen voor een bepaalde leeftijdscategorie (bijvoorbeeld 65+ i.p.v. 55+) te labelen.</p> <p>Sub e: Zodoende kunnen grote woningen gelabeld worden voor grote huishoudens.</p>
Artikel 15 Specifieke toewijzing nieuwbouw	<ol style="list-style-type: none"> 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. Burgemeester en wethouders van de gemeente verschaffen jaarlijks inzicht aan het Dagelijks Bestuur over specifieke aanbieding en toewijzing van nieuwbouw. 	<ol style="list-style-type: none"> 2. Bij het onder lid 1 genoemde kan tevens bepaald worden dat de achter te laten sociale huurwoning een sociale huurwoning binnen de regio betreft dan wel binnen een specifieke gemeente en eigendom is van dezelfde corporatie als de nieuwgebouwde woonruimte dan wel eigendom is van een corporatie uit de regio; 	<p>Nieuw 2e lid toegevoegd zodat corporaties nieuw te bouwen wonen kan toewijzen aan hun eigen huurders of in ieder geval aan huurders uit de regio. Binnen de regio zijn er namelijk corporaties die niet alleen bezit hebben binnen de regio, maar ook elders in het land. Het is niet wenselijk dat huurders van buiten de regio op deze wijze kunnen doorstromen naar een nieuwbouw woning in de regio.</p>
Artikel 17		<ol style="list-style-type: none"> 1. HRW biedt voor verhuur beschikbare woonruimte aan via een digitaal aanbodsysteem 	<p>Technische toevoeging aan dit Artikel.</p> <p>lid 1 t/m 4 uit de huisvestingsverordening 2015</p>

		2. Bij het aanbieden van woonruimte wordt vermeld aan welke eisen de woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte;	zijn tekstueel anders geformuleerd maar inhoudelijk hetzelfde gebleven. Ook hebben ze een nieuwe plek in Artikel 17 gekregen.
Artikel 17 lid 5	Een corporatie kan na overleg met de huurdersorganisatie en de gemeente waarin de corporatie werkzaam is passendheidseisen stellen ten aanzien van huishoudensomvang en woninggrootte.	vervalt	Artikel 17 lid 5 is vervallen omdat dit al is geregeld in Artikel 16 lid 2.
Artikel 17 lid 8 t/m 9		8. Per kalenderjaar kan maximaal 10% van door de corporaties te huur aangeboden woonruimte bij loting verdeelt. Het bepaalde in artikel 12 (rangordebepaling) is hierbij niet van toepassing; 9. Bij loting wordt door de corporatie op elektronische wijze bepaald in welke volgorde de aan de loting deelnemende woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen.	Door een systeem van loting in te voeren hebben spoedzoekers die onvoldoende inschrijftijd hebben en geen recht op urgentie hebben of via de contingentregeling in aanmerking komen voor een woning, toch nog een (kleine) kans om snel aan een sociale huurwoning te komen.
Artikel 17A		Experimenten woonruimteverdeling 1. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimte, welke niet of op grond van deze verordening is geregeld maar wel in een op grond van de Huisvestingswet 2014 vast te stellen verordening zou kunnen worden geregeld; 2. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.	Artikelen 17A, 17B en 17C worden aan de verordening toegevoegd om flexwonen mogelijk te maken. Hiermee wordt een oplossing geboden voor spoedzoekers die zelf nog te weinig inschrijftijd hebben, geen recht op urgentie hebben of niet onder de contingentregeling vallen toch tijdelijk een onderdak te bieden. De uiteindelijke goedkeuring van het experiment komt te liggen bij burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente.
Artikel 17B		Experimenten met woonruimte van corporaties	

		<ol style="list-style-type: none"> 1. Corporaties kunnen een experiment organiseren. Zij stellen daartoe de opzet van het experiment vast, welke tenminste het volgende bevat: <ol style="list-style-type: none"> a. een beschrijving van de doel en de inhoud van het experiment; b. het toepassingsbereik van het experiment; c. de tijdsduur van het experiment; d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment; e. de wijze en punten waarop het experiment wordt geëvalueerd. 2. Een experiment heeft een maximale duur van vijf jaar en betreft per jaar maximaal tien procent van de in dat jaar toe te wijzen woonruimten van de corporatie(s) die bij het experiment zijn betrokken; 3. Een experiment vangt pas aan nadat goedkeuring is verkregen van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente. Bij de beslissing tot goed- dan wel afkeuring van het experiment worden de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht genomen. 	
Artikel 17c		<p>Experimenten met overige aangewezen woonruimten</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Andere verhuurders dan corporaties kunnen in samenwerking met één of meer corporaties dan wel regiogemeenten een experiment organiseren. Het bepaalde in artikel 17B, eerste lid is hierop overeenkomstig van toepassing; 2. Een experiment heeft een maximale duur van vijf jaar en vangt pas aan nadat burgemeester en wethouder van de betreffende gemeente de experimentopzet 	

		heeft goedgekeurd. Bij hun beslissing omtrent de goedkeuring nemen zij de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht.	
Artikel 18	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 HRW en een derde op voordracht van de koepels van huurdersorganisaties. De voorzitter wordt in gezamenlijk overleg voorgedragen.	Het Dagelijks Bestuur benoemt een urgentiecommissie	Door de specificatie m.b.t. de samenstelling van de commissie weg te laten bestaat er de ruimte om de komende tijd te bezien of de urgentieregeling en de contingentregeling in elkaar geschoven kan worden. Wanneer dat het geval is, zal dit ook betekenen dat binnen de Urgentiecommissie één of meerdere leden een achtergrond moeten hebben m.b.t. deze doelgroep.
Artikel 20 lid 4 sub d	woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen, waardoor verhuizen binnen zes maanden naar het oordeel van de urgentiecommissie noodzakelijk is.	Toegevoegd wordt: naar andere zelfstandige woonruimte	Uitgangspunt van de urgentiecommissie is dat een alleenstaande in de woonbehoefte kan voorzien door een kamer te huren (tenzij de woningzoekende niet in staat is vanwege een medische- of psychische stoornis om voorzieningen te delen met derden). Echter, de Urgentiecommissie is van mening dat een alleenstaande mantelverzorger in zijn woonsituatie er niet op achteruit mag gaan en vanwege het verhuizen om in de nabijheid van degene die wordt verzorgd te gaan wonen nu ineens een kamer moet gaan huren.
Artikel 20 lid 4 sub e		Toegevoegd wordt: een alleenstaande die aantoonbaar niet in staat is vanwege medische en/of psychische omstandigheden om voorzieningen zoals badkamer en keuken met anderen te delen. Waarbij sprake is van omstandigheden in de huidige woonsituatie waardoor naar het oordeel van de Urgentiecommissie verhuizen naar een zelfstandige woning binnen zes maanden noodzakelijk is	Uitgangspunt is dat een alleenstaande woningzoekende in de woonbehoefte kan voorzien door een kamer te huren. Echter, de urgentiecommissie heeft geconstateerd dat in toenemende mate (mede als gevolg van de extramuralisering van de zorg) in toenemende mate urgentie werd verleend met toepassing van de hardheidsclausule aan alleenstaanden omdat zij niet in staat worden geacht om voorzieningen zoals keuken en badkamer met

			<p>derden te delen.</p> <p>Om vast te stellen of hiervan in voorkomende gevallen sprake is moet dit door deskundigen (niet zijnde de eigen huisarts) worden vastgesteld en zal de urgentiecommissie eventueel advies vragen aan de GGD.</p>
Artikel 21 lid 4		<p>De Urgentiecommissie kan bepalen dat urgentie slechts wordt verleend nadat een drie-partijenovereenkomst is afgesloten. In voorkomende gevallen vindt een directe bemiddeling plaats en is artikel 22 niet van toepassing.</p>	<p>Om er voor te zorgen dat er geen concentratie ontstaat van huurders met “een rugzak(je)” en waarbij het van belang is dat betrokkene begeleidt wordt bij het zelfstandig wonen wordt aan de urgentieverklaring de voorwaarde gesteld dat betrokkenen een 3 partijenovereenkomst moet afsluiten. De begeleiding door een zorgpartij wordt door de Wmo gefinancierd. Hiervoor hebben gemeenten onderling ook afspraken gemaakt. De overeenkomst wordt afgesloten tussen huurder, verhuurder en de zorgpartij. Deze werkwijze wordt sinds 2017 toegepast en alle betrokken partijen zijn hier zeer tevreden over. Door toevoeging van dit artikel wordt de werkwijze nu ook juridisch ingebed.</p>
Artikel 25 lid 1		<p>Toegevoegd wordt: De urgente niet reageert op de aanbiedingsmail voor woonruimte dan wel niet aanwezig is bij de bezichtiging van de aangeboden woonruimte</p>	<p>Dit lid is toegevoegd aan artikel 25 zodat voor een urgent woningzoekende duidelijk is dat er maatregelen worden genomen wanneer men niet reageert op een aangeboden woning. Dit lid is aan artikel 25 toegevoegd op verzoek van de corporaties omdat zij te vaak zien dat een urgent woningzoekende niet meer reageert op een aanbiedingsmail of niet komt opdagen bij een bezichtiging. Hierdoor staan woningen onnodig lang leeg.</p> <p>Op grond van de Huisvestingsverordening kon de urgentie alleen worden ingetrokken wanneer de woningzoekende expliciet aangaf een passende woning te weigeren. Deze wijze waarop e.e.a. nu geformuleerd wordt geeft meer ruimte om in voorkomende gevallen de urgentie in te trekken.</p>

			Alvorens wordt besloten tot intrekking van de urgentie wordt altijd beoordeeld in hoeverre er al dan niet sprake is van verwijtbaarheid bij de urgent woningzoekende.
--	--	--	---