

Huisvestingsverordening 2015 Gemeente Rijswijk

De raad van de gemeente Rijswijk;
gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 21 oktober 2014;
gelet op artikel 2 van de Huisvestingswet en artikel 149 van de Gemeentewet;
gelet op de opheffing van de plusregio's per 1 januari 2015;

Overwegende

- dat in de 'Woonvisie 2007+' en de lokale prestatieafspraken "Rijswijk 2011-2014" 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 het behoud van sociale samenhang in gemeente een belangrijk aandachtspunt is;
- 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 stad, tussen stad en rand en tussen grote stad en andere gemeenten 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 er een inhaalslag gemaakt dient te worden ten behoeve van een meer evenwichtige ruimtelijke spreiding van de financiële doelgroep van (rijks)beleid in de regio Haaglanden;

BESLUIT

vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening 2015 Gemeente Rijswijk

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

§ 1 Begripsbepalingen

Artikel 1.

In deze verordening wordt verstaan onder:

- actiegebied*: een gebied dat burgemeester en wethouders hebben aangewezen met het doel de daarin gelegen woonruimte vrij van bewoning te maken, zodat sloop en/of verbetering van woonruimte kan plaatsvinden;
- ambtshalve inschrijving*: het zonder formele aanvraag opnemen van huishoudens, woonachtig op te deconcentreren of op te heffen woonwagenlocaties, als standplaatszoekenden in het Register;
- burgemeester en wethouders*: burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk;
- doorstromer*: een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd over zelfstandige woonruimte in Nederland beschikt en deze leeg achterlaat voor verkoop of verhuur; onder doorstromer wordt mede begrepen iemand die (aantoonbaar met in Nederland erkende documenten) na beëindiging van een duurzame gemeenschappelijke huishouding op zoek is naar zelfstandige woonruimte;
- economische binding*: binding aan een gemeente van het voormalige Stadsgewest Haaglanden overeenkomstig het in artikel 1, onder l, van de Huisvestingswet (Stb. 1992, 548) bepaalde, alsmede het duurzaam volgen van een dagopleiding in een gemeente van het voormalige stadsgewest;
- eigenaar*: de eigenaar als bedoeld in artikel 1, tweede lid, van de Huisvestingswet;
- gemeenteraad*: de gemeenteraad van de gemeente Rijswijk;
- gepubliceerd woningaanbod*: het periodiek openbaar gemaakt aanbod van voor verhuur of verkoop beschikbaar komende woonruimte, waarop elke woningzoekende op eigen initiatief kan reageren;
- 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;
- huishouden*: een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;
- huisvestingsvergunning*: de vergunning, bedoeld in artikel 7 van de Huisvestingswet;
- huurprijs*: het daaromtrent in artikel 1, eerste lid, onder j, juncto vierde en vijfde lid, van de Huisvestingswet bepaalde;
- huurprijsgrens*: het daaromtrent in artikel 6, derde lid, van de Huisvestingswet bepaalde;

- n. *huurwoning*: een woonruimte waarvoor de gebruiker een vergoeding verschuldigd is aan de zakelijk gerechtigde, of ten aanzien waarvan de gebruiker een huurovereenkomst is aangegaan;
- o. *ingezetene*: degene die opgenomen is in de basisadministratie van een gemeente van het voormalige Stadsgewest Haaglanden en feitelijk in de regio Haaglanden hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- p. *inkomen*: onder inkomen wordt verstaan het gezamenlijke verzamelinkomen als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet Inkomstenbelasting 2001 van de bewoners van een woongelegenheden, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Wet Awir, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor 'belanghebbende' telkens moet worden gelezen 'huurder'.
- q. *inschrijvingsduur*: de periode dat een woningzoekende aaneensluitend is ingeschreven bij een woningcorporatie als bedoeld in artikel 21;
- r. *inwoning*: het bewonen van een deel van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen;
- s. *kamer*: hetgeen in het Bouwbesluit (Stb. 2002, 518) wordt verstaan onder verblijfsruimte;
- t. *koopprijs*: het daaromtrent in artikel 1, onder k, van de Huisvestingswet bepaalde;
- u. *kooprijsgrens*: het daaromtrent in artikel 6, derde lid, van de Huisvestingswet bepaalde;
- v. *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;
- w. *leegstaan*: het daaromtrent in artikel 1, eerste lid, onder i, van de Huisvestingswet bepaalde;
- x. *maatschappelijke binding*: het daaromtrent in artikel 1, onder m, van de Huisvestingswet bepaalde;
- y. *onttrekkingsvergunning*: de vergunning als bedoeld in artikel 30 van de Huisvestingswet;
- z. *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;
- aa. *reactieduur*: de periode vanaf de datum waarop een woningzoekende voor het eerst op een aanbod heeft gereageerd met een juist ingevulde woonbon.
- bb. *Register*: het register van standplaatszoekenden als bedoeld in artikel 25, eerste lid;
- cc. *splitsingsvergunning*: de vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet;
- dd. *standplaats*: een standplaats als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder e, van de Huisvestingswet;
- ee. *standplaatszoekende*: degene die in het Register is ingeschreven;
- ff. *starter*: een woningzoekende die op dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd geen zelfstandige woonruimte leeg achterlaat voor verkoop of ver-huur;
- gg. *SVH*: vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden;
- hh. *toetsingscommissie*: de door burgemeester en wethouders in te stellen commissie die burgemeester en wethouders adviseert ter zake van de uitvoering van artikel 31;
- ii. *woonduur*: de onafgebroken periode gedurende welke een woningzoekende de huidige woonruimte in Nederland zelfstandig bewoont conform de gegevens van de gemeentelijke basisadministratie;
- jj. *woonoppervlakte*: met woonoppervlakte wordt bedoeld het totaal van de oppervlakten van vertrekken, zoals gedefinieerd in het Woningwaarderingstelsel. Vertrekken: woonkamer, keuken, badkamer/doucheruimte, slaapkamer(s), zolderkamer indien bereikbaar via vaste trap en met ruime mate van daglichtaanwezigheid. Overige ruimtes: kelder, bijkeuken, wasruimte, bergruimte/schuur, ingebouwde kasten groter dan 2 m², garage, zolder niet zijnde vertrek, en verkeersruimten worden niet meegeteld.
- kk. *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 gemeente Rijswijk.

§ 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. Burgemeester en wethouders 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. De inhoud van de overeenkomsten als bedoeld in het eerste lid wordt in ruime mate bekend gemaakt aan de ingezetenen van de gemeente en aan andere belanghebbenden.

HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE

§ 1 Huurprijs- en kooprijsgrenzen

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 kooprijsgrens.

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;
- d. woonruimten verhuurd op basis van het campuscontract als bedoeld in artikel 7:274, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.

§ 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.
3. Het verbod als genoemd in het eerste en tweede lid is niet van toepassing bij woonruimte tot de kooprijsgrens, behalve voor woonruimte tot de kooprijsgrens opgenomen in bijlage IV.
4. Burgemeester en wethouders kunnen bijlage IV vaststellen en wijzigen.

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 de gemeente 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, c en d, bedoelde bescheiden van de andere leden van het huishouden eveneens te overleggen.
4. Indien de aanvraag een huisvestingsvergunning voor een huurwoning of te huren 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 of te kopen standplaats 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 d, 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 zijnde een huurwoning, 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 burgemeester en wethouders is bepaald 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 de gemeenten Delft, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Den Haag, Westland, Wassenaar of Zoetermeer 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, onder b en c, wordt de vergunning altijd verleend, indien de woonruimte door de eigenaar op een wijze als bedoeld in artikel 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 actieggebied.

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.
 - a. Bij de toepassing van het gestelde in het eerste lid geldt dat een huishouden met een inkomen van maximaal 50.000 euro een woonruimte tot de huurprijsgrens kan huren.
 - b. Het inkomen van de huurprijsgrens wordt geïndexeerd overeenkomstig de indexeringsmethode van de doelgroepgrens in de Wet op de huurtoeslag.
4. Indien voor een woonruimte geen gegadigde met een inkomen als bedoeld in het derde lid, 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 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 bestaande en nieuwbouwkooptoningen het inkomen, waarbij het maximale leenbedrag als bedoeld in de Wet bevordering eigenwoningbezit volgens vigerende NHG-normen zelfstandig financieerbaar is.

Artikel 14

1. Artikel 13, eerste tot en met zesde lid, is niet van toepassing op aangeboden woonruimte van woningcorporaties aangesloten bij de SVH indien er afspraken zijn gemaakt met de SVH 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.
 - a. Indien eigenaren van woonruimte als bedoeld in het eerste en tweede lid voor een aangeboden woning passendheidseisen stellen als bedoeld in het derde lid, dienen deze openbaar bekend te worden gemaakt.
 - b. Indien eigenaren van woonruimte als bedoeld in het eerste en tweede lid voor een aangeboden woning passendheidseisen stellen als bedoeld in het derde lid, dienen deze bij de publicatie van het aanbod te worden vermeld.

Artikel 15

1. De omvang en samenstelling van het huishouden moet passen bij de grootte van de woning.
2. Het is verboden woonruimte te betrekken met of toe te staan dat woonruimte wordt betrokken door meer personen dan is toegestaan op grond van bepalingen in de Bouwverordening van de gemeente waarin de woonruimte is gelegen.
3. Ten aanzien van bepaalde typen woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens wordt de voorwaarde gesteld dat daarvoor alleen woningzoekenden in aanmerking komen indien de woonruimte passend is overeenkomstig de oppervlaktetabel, waarin de verhouding tussen de woonoppervlakte en het aantal leden dat het huishouden van de woningzoekende telt is opgenomen.

Oppervlaktetabel

Woonoppervlakte

Vanaf 80 m²

Omvang huishouden

minimaal 3 personen

4. Voor de toepassing van de in het derde lid weergegeven tabel hanteren burgemeester en wethouders de volgende uitvoeringsregels:
 - a. bij éénouderhuishoudens telt het hoofd van het huishouden voor twee personen;

- b. het ongeborn kind, waarvoor een verklaring van zwangerschap van ten minste vier maanden door een arts of een verloskundige wordt overgelegd, wordt als reeds geboren beschouwd.
5. 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.
6. 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.
7. Wanneer de noodzaak bestaat, kan de eigenaar van de woonruimte burgemeester en wethouders instemming verzoeken om voor een of meer wooncomplexen, bij vrijkomende woonruimte, in het advertentiemedium afwijkende toelatingseisen te stellen ten aanzien van het aantal personen in het huishouden.
8. Het bepaalde in het derde lid is niet van toepassing voor rolstoelwoningen voor mensen met een fysieke beperking en voor woningen gelabeld voor 55- of 65-plussers.

§ 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 de gemeente 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. Woningcorporaties 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 burgemeester en wethouders vast te stellen bijlage I van deze verordening.

Artikel 20a

Woningcorporaties dienen openbaar bekend te maken:

- a. de 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.

§ 6 Toewijzing van woonruimte

Artikel 21

1. Huishoudens die in aanmerking willen komen voor een huurwoning van een woningcorporatie schrijven zich in 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. In afwijking van het tweede lid wordt een aanvrager die nog geen 18 jaar of ouder is op zijn verzoek ingeschreven indien:
 - de aanvrager een kind heeft;
 - beide ouders van de aanvrager zijn overleden en het verzoek wordt ondersteund met een advies van een erkende voorziening voor hulpverlening of voogd;
 - de aanvrager is getrouwd of getrouwd geweest;
 - de aanvrager is geregistreerd partner of geregistreerd partner geweest.
4. 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.
5. De inschrijving is 1 jaar geldig.
6. De inschrijving kan telkens op verzoek van de woningzoekende met een periode van 1 jaar worden verlengd.
7. Woningcorporaties halen een inschrijving door indien:
 - a. de woningzoekende een woning heeft aanvaard;
 - b. de woningzoekende niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
 - c. de woningzoekende daarom verzoekt.
8. In afwijking van het gestelde in het zevende lid, onder a, wordt een inschrijving niet doorgehaald indien:
 - a. de woningzoekende met een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 31, tweede lid, een woning aanvaardt waarmee de voorrangsverklaring vervalt. De inschrijving als woningzoekende wordt in dat geval twee jaar gehandhaafd na inschrijving op het nieuwe woonadres in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens;
 - b. de woningzoekende tijdelijk in een wisselwoning verblijft;

- c. de woningzoekende die een andere woning accepteert op basis van een tijdelijke huurovereenkomst daarom verzoekt;
- d. de woningzoekende die na inschrijving op een ander woonadres in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens niet over zelfstandige woonruimte beschikt daarom verzoekt.

Artikel 21a

1. Voor een starter geldt bij de toewijzing van woonruimte de inschrijvingsduur als criterium.
2. Voor een doorstromer geldt bij de toewijzing van woonruimte de inschrijvingsduur en het aantal jaren aan woonduur op het moment van inschrijving, met een maximum van 5 jaar, als criterium.

Artikel 21b

1. Voor het oplossen van lokale knelpunten kunnen burgemeester en wethouders besluiten, na overleg met woningcorporaties, dat maximaal 15 % van de voor verhuur vrijkomende woonruimte gericht wordt toegewezen, uitsluitend in het kader van:
 - a°. het optimaliseren van het woonruimteverdelingssysteem zoals het bevorderen van doorstroming uit lokale schaarse woningen;
 - b°. het behoud van sociale cohesie en sociale netwerken;
 - c°. het efficiënt inzetten van gemeentelijke middelen voor specifieke lokale doelgroepen. Over de uitvoering hiervan treedt de gemeente in overleg met woningcorporaties in de eigen gemeente.
2. Het percentage als bedoeld onder het eerste lid kan in een kalenderjaar worden overschreden ten behoeve van woningzoekenden uit de gemeente waarin de aangeboden woonruimte is gelegen indien:
 - a°. de woningzoekende jonger is dan 27 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
 - b°. 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
 - c°. 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.

Artikel 21c

Lokaal kan er per project voor gekozen worden om bij nieuwbouw boven de aftoppingsgrenzen en in het middeldure segment voorrang te geven aan doorstromers uit de regio Haaglanden. Per project kunnen gemeenten in overleg met corporaties hiervoor specifieke voorwaarden definiëren.

Artikel 22

1. Woningcorporaties 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 voorrangverklaring als bedoeld in artikel 31, eerste lid, onder a en b, ad 1, ad 2;
 - b. woningzoekenden met een voorrangverklaring als bedoeld in artikel 31, tweede lid;
 - c. woningzoekenden uit de gemeente waarin de aangeboden woonruimte is gelegen indien:
 - 1° - 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
 - 2° - de woningzoekende jonger is dan 27 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
 - 3° - 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;
 - d. de woningzoekende die overeenkomstig artikel 21b in aanmerking komen voor een woonruimte;

- e. de woningzoekende die overeenkomstig artikel 21c in aanmerking komen voor een woonruimte;
 - f. 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 of inschrijvingsduur plus het aantal jaren aan woonduur met een maximum van 5 jaar 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 het aantal goede reacties op een aangeboden woning bepalend.
 - e. In afwijking van het gestelde onder d. gaat in het geval dat meerdere woningzoekenden een gelijk aflopende voorrangsverklaring hebben, degene met een herstructureringsvoorrang voor op degene met een woonkostentoeslagvoorrang.
 - f. 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.
 - g. Ingeval er meerdere kandidaten met een herstructureringsvoorrang zijn waarvan de (CBS-)wijkcode van het huidige adres gelijk is aan de (CBS-)wijkcode van de geadverteerde woning, is voor de onderlinge volgorde het aantal goede reacties op een aangeboden woning bepalend.

Artikel 22a

1. Van artikel 20, 20a, 22 en het bepaalde in het eerste tot en met het derde lid kan worden afgeweken indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders aanneemelijk kan worden gemaakt dat wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid, onder c.
2. Van artikel 20, 20a, 22 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 gemeente op grond van de Huisvestingswet of het Huisvestingsbesluit een specifieke taakstelling is opgelegd.
3. 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 herstructureringsvoorrang;
 - b) standplaatszoekenden met de langste registratieduur;
 - c) bij gelijke registratieduur gaat de standplaatszoekende met de langste woonduur voor;
 - d) bij gelijke registratieduur en woonduur gaat de standplaatszoekende met de hoogste leeftijd voor.

§ 7 Verdeling van woonruimte: klachtencommissie

Artikel 24

1. a. Ten aanzien van de toepassing en uitvoering van de regels voor woonruimteverdeling, zoals vastgelegd in deze verordening, kan door de woningzoekende een schriftelijke klacht ingediend worden bij burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de woonruimte is gelegen.

- b. Ten aanzien van de toepassing en uitvoering van de regels voor woonruimteverdeling, zoals vastgelegd in het Inschrijfprotocol van de Sociale Verhuurders Haaglanden, kan door de woningzoekende een schriftelijke klacht ingediend worden bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de woningzoekende woont.
 - c. Ten aanzien van de toepassing en uitvoering van de regels voor woonruimteverdeling, zoals vastgelegd in het Inschrijfprotocol van de Sociale Verhuurders Haaglanden, kan door de woningzoekende die buiten de gemeente woont, een schriftelijke klacht ingediend worden bij burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders kunnen voor de behandeling van de klachten als bedoeld in het eerste lid onder a. een klachtencommissie instellen.

HOOFDSTUK 3 INSCHRIJVING STANDPLAATZOEKENDEN

§ 1 Register van standplaatszoekenden

Artikel 25

1. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een 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 in het Register

Artikel 26

1. Het verzoek om in de gemeente als standplaatszoekende te worden ingeschreven in het Register wordt gericht aan burgemeester en wethouders op een door burgemeester en wethouders opgesteld inschrijvingsformulier en gaat vergezeld van:
 - een uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie, indien de inschrijving plaatsvindt in een andere gemeente dan de huidige woonplaats;
 - zo nodig andere bescheiden die door burgemeester en wethouders voor beoordeling van de aanvraag nodig geoordeeld worden.
2. Het inschrijvingsformulier bevat minimaal de volgende gegevens:
 - a. de naam, burgerlijke staat en personalia van de aanvrager en van de eventueel tot het huishouden behorende personen;
 - b. het huidige woonadres.
3. Burgemeester en wethouders bepalen of de standplaatszoekende voldoet aan de voorwaarden in artikel 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. Burgemeester en wethouders verstrekken aan standplaatszoekenden die (ambtshalve) zijn ingeschreven een bewijs van inschrijving waarop de volgende gegevens worden vermeld:
 - naam van de aanvrager en het aantal meeverhuizende personen;
 - adresgegevens;
 - inschrijvingsdatum;
 - voorranggegevens indien van toepassing.
2. Als datum van inschrijving geldt de datum waarop aan de voorwaarden in artikel 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 burgemeester en wethouders de standplaatszoekende hebben ingeschreven.

§ 3 Geldigheidsduur van inschrijving in het Register

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 burgemeester en wethouders aangaande de inschrijving in het Register, binnen vier weken na de datum van de aanschrijving.

§ 4 Wijziging van inschrijving in het Register

Artikel 29

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

§ 5 Doorhaling van inschrijving

Artikel 30

1. Burgemeester en wethouders halen een inschrijving door in het Register indien:
 - a. de standplaatszoekende naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
 - b. de standplaatszoekende daarom verzoekt, met uitzondering van de ambtshalve ingeschrevenen;
 - c. de standplaatszoekende komt te overlijden;
 - d. de standplaatszoekende een standplaats in Nederland krijgt toegewezen en deze accepteert;
 - e. de standplaatszoekende een standplaats achterlaat bij toewijzing en acceptatie van een woning;
 - f. de standplaatszoekende al dan niet opzettelijk foutieve gegevens verstrekt heeft bij de inschrijving of verzuimd heeft belangrijke wijzigingen bijtijds door te geven;
 - g. de standplaatszoekende niet reageert op een aanschrijving van burgemeester en wethouders aangaande de inschrijving of bedoeld als een controle op de inschrijving in het Register, binnen vier weken na de datum van de aanschrijving.
2. Voor zover mogelijk worden ingeschrevenen als bedoeld in het eerste lid door burgemeester en wethouders van de doorhaling van inschrijving schriftelijk in kennis gesteld.

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 voorrangsverklaring aan woningzoekenden die:
 - 18 jaar of ouder zijn;
 - 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. Een voorrangsverklaring wordt verleend:

1. indien 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. indien een woningzoekende een woonkostentoeslag ontvangt die qua bedrag hoger is dan het maximale toegestane bedrag van de huurtoeslag op grond van de Wet op de huurtoeslag volgens de geldende tabel.
- c. De onder a. bedoelde voorrangsverklaring die is afgegeven door de gemeenten Delft, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Den Haag, Westland, Wassenaar of Zoetermeer is tevens geldig in de gemeente als bedoeld in artikel 2.
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 na advies van de toetsingscommissie 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 geldigheidsstermijn van de voorrangsverklaring te worden aangevraagd.
 5. Burgemeester en wethouders kunnen uitvoeringsregels vaststellen voor het verlenen van een voorrangsverklaring aan woningzoekenden door burgemeester en wethouders.

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 de gemeente 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 de gemeente 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.

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 kunnen hun bevoegdheid als bedoeld in het eerste en tweede lid mandateren aan een toetsingscommissie. In dat geval blijven het vierde en vijfde lid buiten toepassing.
4. Burgemeester en wethouders beslissen slechts op de aanvraag nadat de toetsingscommissie terzake een advies heeft uitgebracht.
5. Indien het advies van de toetsingscommissie betrekking heeft op een woningzoekende die 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.

6. 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. d. de naam van de gemeenten waar de voorrangsverklaring geldig is.

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.
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 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 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

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.

HOOFDSTUK 5 WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

§ 1 Splitsing in appartementen

Artikel 38

Burgemeester en wethouders kunnen besluiten dat het verbod als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet uitsluitend van toepassing is op gebouwen, bevattende woonruimte, die behoren tot de in bijlage II van deze verordening opgenomen categorieën woonruimte.

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 de gemeente 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 splitsing in appartementsrechten.
4. Indien burgemeester en wethouders daartoe verzoeken, dienttevens 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 3.1 dan wel een inpasingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van de Wet ruimtelijke ordening (Stb. 2006, 566) 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 is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening van kracht is, dan wel een ontwerp voor zodanig plan of voor een herziening daarvan in procedure is,
 - b. het ontwerp voor dat plan, dan wel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag om vergunning is ingediend, dan wel, indien de aanvraag krachtens het tweede lid is aangehouden, voordat die aanhouding is geëindigd,
 - c. de voorgenomen splitsing nadelige gevolgen kan hebben voor de met het plan nagestreefde of na te streven doeleinden, en
 - d. het belang dat de vergunningsaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de modernisering of vervanging.
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, dan wel onvoldoende verzekerd is, dat die gebreken zullen worden opgeheven.

5. Van gebreken als bedoeld in het vierde lid is in ieder geval sprake, indien burgemeester en wethouders ingevolge artikel 13 van de Woningwet een aanschrijving hebben uitgevaardigd en nog niet aan deze aanschrijving is voldaan of een aanschrijving kunnen uitvaardigen.

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 3.7 van de Wet 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

Burgemeester en wethouders kunnen besluiten dat het verbod als bedoeld in artikel 30 van de Huisvestingswet uitsluitend van toepassing is op gebouwen, bevattende woonruimte, die behoren tot de in bijlage III van deze verordening opgenomen categorieën woonruimte.

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 gemeente 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 inwinnen 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 groter is dan het belang van de aanvrager, wordt de onttrekkingsvergunning verleend, indien voldoende compensatie als bedoeld in artikel 49 wordt geboden.

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

HOOFDSTUK 6 OVERIGE BEPALINGEN

§ 1 Verslaglegging en monitoring

Artikel 53

1. 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 hen nader aan te geven categorieën woningzoekenden.
2. De SVH levert de aanbodgegevens en de voorraadgegevens van de bij de SVH aangesloten corporaties in de gemeente aan burgemeester en wethouders, overeenkomstig de in een overeenkomst vastgelegde afspraken.

§ 2 Handhaving en sancties

Artikel 54

Overtreding van het bepaalde in artikel 16, 18 en 38 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 55

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete.
2. Overtredingen van artikel 7 en artikel 45, eerste lid, kunnen worden beboet met een bestuurlijke boete.
3. Indien aan de overtreder een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van artikel 7, tweede lid of artikel 45, eerste lid en binnen vijf jaar opnieuw dezelfde overtreding is geconstateerd wordt de overtreding beboet met een hogere bestuurlijke boete.
4. Indien aan de overtreder een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van artikel 7 tweede lid of artikel 45, eerste lid en de overtreding vanuit een bedrijfsmatige exploitatie van woonruimte is geconstateerd, wordt de overtreding beboet met een hogere bestuurlijke boete.
5. Bij de toepassing van het gestelde in voorgaande leden hanteren burgemeester en wethouders de boetes als vermeld in Bijlage V van deze verordening.

Artikel 56

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. De in het eerste lid genoemde ambtenaren hebben de bevoegdheden als genoemd in artikel 34 van de Huisvestingswet.

§ 3 Restbepalingen

Artikel 57

1. Ten aanzien van beslissingen als bedoeld in artikelen 26 tot en met 30 kunnen burgemeester en wethouders 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.

Artikel 58

1. In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij hij zich uitsluitend zal laten leiden door overwegingen betrekking hebbend op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.
2. Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in deze verordening afwijken of afwijking daarvan toestaan ten behoeve van experimenten die in het belang zijn van de volkshuisvesting.

Artikel 59

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van bevoegdheden krachtens deze verordening te mandateren aan door hen daartoe speciaal aan te wijzen ambtenaren.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van bevoegdheden krachtens artikel 9 tot en met 12 van deze verordening te mandateren aan eigenaren van woonruimte.

HOOFDSTUK 7 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 60

Op procedures inzake bezwaar en beroep die zijn ingesteld voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel 63 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 61

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 62

Deze verordening kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening 2015 Gemeente Rijswijk.

Artikel 63

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2015.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Rijswijk in zijn openbare vergadering d.d. 25 november 2014.,

de griffier, de burgemeester,

J.A. Massaar, bpa drs. M.J. Bezuijen

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 aanleunwoningencolplex 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):

- 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.

Bijlage III

Categorieën woonruimten als bedoeld in artikel 45 (onttrekkingen):

-alle woonruimten.

Bijlage IV

1. **Woonruimte, zijnde sociale koopwoningen, tot de koopprijsgrens waar voor het in gebruik nemen een huisvestingsvergunning verplicht is (als bedoeld in artikel 7, derde lid):**
 - nieuwbouw woonruimte
2. **Maximum inkomen koopwoning als bedoeld in artikel 13, zevende lid**

Tijdvak 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015

Koopprijsgrens

Maximum inkomen

€p.m.....
€ 174.925 (2014)

€p.m.....
€ 44.100 (2014)

Bijlage V. Bestuurlijke boetes als bedoeld in artikel 55, vijfde lid

Overtreiding	1 ^e keer	Recidive
Art. 7, eerste lid	€ 340	€ 340
Art. 7, tweede lid		
niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.000
bedrijfsmatige exploitatie	€ 7.500	€ 18.500
Art. 45, eerste lid:		
niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 7.500	€ 12.500
bedrijfsmatige exploitatie	€ 12.500	€ 18.500

Toelichting

Recidive

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

Onderscheid niet-bedrijfsmatige exploitatie en bedrijfsmatige exploitatie

Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezig houdt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.
2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.
3. Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan vier personen, kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. De exploitant dient bij een exploitatie van die omvang ook te zorgen voor een brandveilig gebruik en op de hoogte te zijn van de overige regelgeving.
4. Onttrekking van woonruimte is enkel bedrijfsmatig indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Onttrekking in het kader van het voeren van een bedrijf (opslag supermarkt, meelsilo voor een bakkerij, of een logiesfunctie), maar ook het in gebruik hebben van woonruimte met een hennepkwekerij, is als een onttrekking vanuit commercieel oogpunt te beschouwen.
5. Samenvoeging van een woonruimte is niet bedrijfsmatig, tenzij de overtreder zich beroepsmatig bezig houdt met huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.

Toelichting

TOELICHTING