

Huisvestingsverordening Wassenaar 2019

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1:1 Begripsomschrijvingen

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 of verbetering van woonruimte kan plaatsvinden;
- burgemeester en wethouders: burgemeester en wethouders van de gemeente Wassenaar;
- campuscontract: huurovereenkomst voor studenten als bedoeld in artikel 274d van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
- doorstromer: een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd over een zelfstandige woonruimte met een aanvangshuurprijs onder de huurprijsgrens, binnen de woningmarktregio, beschikt en deze leeg achterlaat;
- duurzaam gemeenschappelijke huishouding: een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen;
- economische binding: binding aan de regio overeenkomstig de Huisvestingswet, waarbij de woningzoekende binnen of vanuit de regiogemeente werkt en daarmee in het levensonderhoud voorziet;
- eigenaar: diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van de woonruimte of het gebouw, alsmede de erfpachter, vruchtgebruiker, gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woonruimte is verleend;
- groot huishouden: duurzaam gemeenschappelijke huishouding dat bestaat uit ten minste 6 personen of 1 volwassene met 4 kinderen;
- gepubliceerd woningaanbod: het periodiek openbaar gemaakt aanbod van voor verhuur beschikbaar komende woonruimte, waarop elke woningzoekende op eigen initiatief kan reageren;
- herstructureringskandidaat: een woningzoekende die op het moment van een aanwijzing van een actiegebied:
 - 1°. ingeschreven staat in de basisregistratie personen (BRP) op het adres, en;
 - 2°. met toestemming van de eigenaar als hoofdbewoner/huurder woonachtig is in een in het betreffende actiegebied gelegen zelfstandige woonruimte;
- hoofdverblijf: het adres waarop een persoon staat ingeschreven in de basisregistratie personen (BRP) en daadwerkelijk het grootste deel van zijn tijd woonachtig is;
- huishouden: een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren;
- Huishoudinkomen: zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
- huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 8 eerste lid van de Huisvestingswet 2014;

- huurprijs: zoals omschreven in artikel 1, tweede lid, onder a, van de Huisvestingswet 2014;
- huurprijsgrens: de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13 eerste lid onder a van de Wet op de Huurtoeslag;
- ingezetene: degene die opgenomen is in de basisadministratie van een gemeente in de regio en feitelijk in de regio hoofdverblijf heeft in een voor bewoning aangewezen woonruimte;
- indicatie: een door een onafhankelijke, ter zake deskundig persoon of orgaan opgesteld document waaruit de specifieke fysieke of andere beperking(en) van een woningzoekende blijkt en waarin staat, of op basis waarvan, kan worden bepaald hoe de huisvesting van de woningzoekende dient te worden afgestemd;
- inschrijfduur: de periode dat een woningzoekende aaneensluitend staat ingeschreven in het register als bedoeld in artikel 3:4;
- inwoning: het bewonen van een deel van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen;
- kamer: verblijfsruimte zoals bedoeld in artikel 1.1 Bouwbesluit 2012;
- klachtencommissie: een commissie als bedoeld in artikel 3:14;
- leegstand: zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, aanhef en onder d van de Leegstandwet;
- maatschappelijke binding: binding aan de regio zoals bedoeld in artikel 14, derde lid, aanhef en onder b, van de Huisvestingswet 2014;
- mantelzorg: zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden uit diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie;
- mantelzorgrelatie: de uitdrukkelijke of stilzwijgende afspraak tussen de ontvanger en de verlener over de te verlenen mantelzorg;
- middeldure woonruimten: woonruimten met een aanvangshuurprijs boven de huurprijsgrens en van ten hoogste € 950;
- ondersteuning: noodzakelijke hulp die wordt geleverd in het kader van het voeren van een zelfstandig huishouden;
- ondersteuningsvraag: een ernstige beperking in de zelfredzaamheid die het gevolg is van een lichamelijke of verstandelijke beperking, een chronische ziekte of psychische problemen;
- onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014;
- onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen toegang heeft en niet door een huishouden kan worden bewoond zonder wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- regio: het woningmarktgebied bestaande uit de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer;
- register: het regionale register van woningzoekenden;
- register van standplaatszoekenden: gemeentelijk register van standplaatszoekenden;
- SHH: Samenwerkende Huurdersorganisatie Haaglanden;
- splitsingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014;
- standplaats: een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten;

- standplaatszoekende: degene die in het register van standplaatszoekenden is ingeschreven;
- starter: een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd niet over een zelfstandige woonruimte met een aanvangshuurprijs onder de huurprijsgrens beschikt;
- statushouders: de in artikel 12, vierde lid, van de Huisvestingswet bedoelde categorie;
- SVH: de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden;
- toetsingscommissie: de door burgemeester en wethouders ingestelde commissie die burgemeester en wethouders adviseert ter zake van de uitvoering van artikel 4:1;
- wettelijke taakstelling: de voor de gemeente geldende taakstelling op grond van artikel 28 van de Huisvestingswet.
- woningcorporatie: een toegelaten instelling zoals omschreven in artikel 19 van de Woningwet;
- woningzoekende: huishouden dat zich ingeschreven heeft in het regionale register van woningzoekenden;
- woningvorming: het verbouwen tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014;
- woonduur: de onafgebroken periode gedurende welke een woningzoekende de huidige woonruimte, onder de huurprijsgrens, zelfstandig bewoont conform de gegevens van de basisregistratie personen;
- woonoppervlakte: het totaal van de oppervlakten van de 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;
- woonruimte: woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder j van de Huisvestingswet 2014;
- zelfstandige woonruimte: zoals omschreven in artikel 234 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 1:2 Werkingsgebied

De artikelen in deze verordening is van toepassing op woonruimten gelegen in de gemeente Wassenaar.

Artikel 1:3 Actiegebied

Burgemeester en wethouders kunnen gebieden aanwijzen met het doel de daarin gelegen woonruimten vrij van bewoning te maken, zodat sloop of verbetering van deze woonruimten kan plaatsvinden.

Hoofdstuk 2 Huisvestingsvergunning

Artikel 2:1 Reikwijdte

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens én middeldure woonruimten.
2. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op:
 - a. woonruimten, bestemd voor inwoning;
 - b. onzelfstandige woonruimten;
 - c. woonruimten verhuurd op basis van een campuscontract;

d. woonruimten waarvoor burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, van de Leegstandwet hebben verleend.

Artikel 2:2 Huisvestingsvergunning

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte als bedoeld in artikel 2:1, eerste lid, in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden de in artikel 2:1, eerste lid, bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden, dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 2:3 Aanvrager huisvestingsvergunning

1. In aanmerking voor een huisvestingsvergunning komen personen die:
 - a. 18 jaar of ouder zijn; of
 - b. op grond van artikel 235 of artikel 253ha van boek 1 van het Burgerlijk Wetboek bevoegd zijn verklaard.
2. In aanvulling op het eerste lid komen woningzoekenden slechts in aanmerking indien:
 - c. alle leden van het huishouden de Nederlandse nationaliteit bezitten of rechtmatig in Nederland verblijven in de zin van artikel 8 onder a t/m e of l van de Vreemdelingenwet 2000; en
 - d. het huishoudinkomen niet hoger is dan maximaal 1,5 maal het norminkomen van een meerpersoonshuishouden zoals staat omschreven in artikel 14 op de Wet op de huurtoeslag.

Artikel 2:4 Aanvragen huisvestingsvergunning

1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door burgemeester en wethouders gesteld formulier, waarop is aangegeven welke documenten dienen te worden overlegd.
2. Voor de aanvraag van een huisvestingsvergunning dient de aanvrager een schriftelijke verklaring van de eigenaar te overleggen, waaruit blijkt dat deze bereid is de woonruimte in gebruik te geven.

Artikel 2:5 Verlenen huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de in artikel 2:4 bedoelde aanvraag binnen acht weken na ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste vier 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.
4. De woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is verleend dient binnen drie maanden na afgifte door de aanvrager bewoond te worden.

Artikel 2:6 Criteria toewijzen beneden de huurprijsgrens

1. De grootte van het huishouden moet in een, naar het oordeel van burgemeesters en wethouders, redelijke verhouding staan tot de grootte van de woonruimte, waarbij woonruimten met een woonoppervlakte van minimaal 80 m² worden toegewezen aan huishoudens met minimaal drie leden.
2. De criteria genoemd in het eerste lid zijn niet van toepassing op woonruimten met een hogere mate van toegankelijkheid, zoals omschreven in bijlage I.
3. Iedere woonruimte wordt op basis van toegankelijkheid passend geacht, tenzij:
 - a. er op grond van een gemeentelijke indicatiestelling op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning een functiebeperking van het huishouden is vastgesteld; en
 - b. de functiebeperking naar het oordeel van de burgemeester en wethouders niet in redelijke verhouding staat tot de toegankelijkheid van de woonruimte.

Artikel 2:7 Weigeringsgronden huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen de huisvestingsvergunning weigeren, indien:
 - a. het huishouden niet voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2:3;
 - b. het huishouden als gevolg van het verlenen van de huisvestingsvergunning meer dan één woonruimte in gebruik heeft, tenzij burgemeester en wethouders toestaan dat het huishouden vanwege verkoop van een woonruimte tijdelijk twee woonruimten in gebruik mag hebben waarvan feitelijk slechts een woonruimte wordt bewoond;
 - c. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen;
 - d. een andere woningzoekende op grond van deze verordening voor deze woonruimte in aanmerking komt;
 - e. de woonruimte is gelegen in een actiegebied;
 - f. burgemeester en wethouders bepalen dat het een woonruimte betreft waarvoor, gezien de fysieke inrichting of de ruimtelijke positie van de woonruimte een specifieke indicatie noodzakelijk is en de aanvrager niet over deze indicatie beschikt;
 - g. de woonruimte niet passend is op grond van artikel 2:7.
2. In aanvulling op het eerste lid, onder d, weigeren burgemeester en wethouders de huisvestingsvergunning niet, indien:
 - a. de medehuurder, doordat de huurder de woonruimte verlaat, huurder wordt;
 - b. er sprake is van een voorgenomen ruil van woonruimte;
 - c. een woonruimte op grond van artikel 17 van de Huisvestingswet 2014 vruchteloos, gedurende dertien weken, is aangeboden.

Artikel 2:8 Intrekken huisvestingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen de huisvestingsvergunning intrekken, indien de vergunning is verleend op grond van de door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan de vergunninghouder wist of redelijkerwijs had moeten weten dat deze gegevens onjuist en onvolledig waren.

Artikel 2:9 Vervallen huisvestingsvergunning

Indien de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is verleend niet in gebruik is genomen binnen de gestelde termijn van artikel 2:5, vierde lid, komt de vergunning van rechtswege te vervallen.

Artikel 2:10 Beschikbaar komen voor verhuur

1. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van een woonruimte als bedoeld in artikel 2:1 verplichten het ter beschikking komen van die woonruimte onverwijld aan burgemeester en wethouders te melden.
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 een andere wijze is gebleken dat de woonruimte te huur is.
3. Indien de eigenaar aan een in het eerste lid bedoelde woonruimte onderhouds- en/of verbeteringswerkzaamheden wil uitvoeren, waardoor de woonruimte tijdelijk niet bewoond kan worden, is de eigenaar verplicht dit gelijktijdig met de in het eerste lid bedoelde melding te berichten:
 - a. de eigenaar is verplicht de noodzakelijke geplande tijdsduur voor deze werkzaamheden te melden; en
 - b. de beëindiging van deze werkzaamheden te melden.
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 vorige leden.

Hoofdstuk 3 Woonruimteverdeling

Artikel 3:1 Reikwijdte

De artikelen in dit hoofdstuk zijn van toepassing op woonruimten, met uitzondering van standplaatsen, die onder de huurprijsgrens verhuurd worden door een woningcorporatie.

Artikel 3:2 Nadere normen toewijzen

1. Ten behoeve van de in artikel 46, tweede lid, van de Woningwet gestelde voorwaarden, kunnen burgemeester en wethouders, op verzoek van de woningcorporaties nadere normen stellen ten aanzien van:

- a. het (maximum) huishoudinkomen in relatie tot de hoogte van de huur;
- b. de grootte van het huishouden in relatie tot de grootte van de woonruimte.

2. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenten in de regio over de wijze waarop het eerste lid wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie van de toewijzing.

Artikel 3:3 Inschrijving als woningzoekende

1. Huishoudens die in aanmerking willen komen voor een huurwoning van een woningcorporatie schrijven zich in in het regionale register van woningzoekenden bij een van de samenwerkende woningcorporaties in de regio.

2. Huishoudens worden op hun verzoek ingeschreven wanneer de aanvrager 18 jaar of ouder is of op grond van artikel 235 of artikel 253ha van boek 1 van het Burgerlijk Wetboek bevoegd is verklaard.

3. Woningcorporaties hanteren een gezamenlijk register en stellen ten aanzien van inschrijving in dat register een uniform protocol op.

4. Het in het derde lid genoemde protocol dient ten minste aan de volgende uitgangspunten te voldoen:

- a. het protocol wordt openbaar bekend gemaakt;
- b. onderdeel van de inschrijving is de registratie van een eventuele urgentieverklaring;
- c. woningcorporaties stemmen het te hanteren protocol af met burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij werkzaam zijn;
- d. Indien het protocol naar het oordeel van burgemeester en wethouders onvoldoende voldoet aan de uitgangspunten onder sub a tot en met c, treden zij binnen zes weken in overleg.

5. Woningcorporaties zullen een inschrijving laten vervallen indien:

- a. de woningzoekende een woonruimte heeft aanvaard;
- b. de woningzoekende niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
- c. de woningzoekende daarom verzoekt;
- d. de woningzoekende is overleden;
- e. de woningzoekende het inschrijfgeld niet binnen de betalingstermijn heeft voldaan;
- f. de woningzoekende doelbewust fraudeert met zijn inschrijvingsgegevens.

6. In afwijking van het gestelde in het vijfde lid, onder a, zal een inschrijving niet vervallen indien:

- a. de woningzoekende tijdelijk in een wisselwoning verblijft of tijdelijke woonruimte huurt;
- b. de woningzoekende die een andere woonruimte accepteert op basis van een huurovereenkomst voor een bepaalde tijd, dat verzoekt;
- c. de woningzoekende die na inschrijving op een ander woonadres in de basisregistratie personen niet over zelfstandige woonruimte beschikt, dat verzoekt;
- d. een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 274, eerste lid, onder c, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan.

Artikel 3:4 Publicatie vrijkomende woonruimte

Woningcorporaties bieden hun voor verhuur vrijkomende woonruimte aan in een uniform medium:

1. Bij de publicatie hanteren de woningcorporaties een uniforme typering van woningen, zoals beschreven in bijlage I;
2. Bij de publicatie geven de woningcorporaties inzicht in de toegankelijkheid van de woonruimte, zoals opgenomen in bijlage I, aansluitend bij de werkwijze vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning;
3. Woonruimten die op grond van artikelen 3:9, 3:10 of 3:11 zijn aangeboden en niet worden gepubliceerd moeten achteraf worden verantwoord.

Artikel 3:5 Rangorde voor woningaanbod

1. Woningcorporaties dienen de woningzoekende, die voor een overeenkomstig artikel 3:4 het eerste en tweede lid aangeboden woonruimte in aanmerking komt, te selecteren uit de woningzoekenden die op de betreffende woonruimte hebben gereageerd en aan de in artikel 2:6 bedoelde voorwaarden voldoen. Zij nemen daarbij de volgende rangorde in acht:
 - a. woningzoekenden met een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 4:3;
 - b. woningzoekenden die vallen in de categorie lokaal maatwerk als omschreven in artikel 3:8 ;
 - c. woningzoekenden die vallen in de categorie regionaal maatwerk als omschreven in artikel 3:7;
 - d. 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 woonduur voor;
 - b. in de gevallen waarin meerdere woningzoekenden met een urgentieverklaring hebben gereageerd, gaat de woningzoekende van wie de urgentieverklaring het eerst eindigt voor;
 - c. indien er meerdere woningzoekenden reageren met een gelijk aflopende urgentieverklaring is voor de onderlinge volgorde de langste woonduur bepalend;
 - d. in afwijking van het gestelde onder c gaat in het geval dat twee kandidaten met herstructureringsvoorrang een urgentieverklaring met gelijke vervaldatum hebben, de kandidaat waarvan de (CBS-)wijkcode van het huidig adres gelijk is aan de (CBS-) wijkcode van de geadverteerde woonruimte voor;
 - e. in het geval er meerdere kandidaten met een herstructureringsvoorrang zijn waarvan de (CBS-) wijkcode van het huidige adres gelijk is aan de (CBS-) wijkcode van de geadverteerde woonruimte, is voor de onderlinge volgorde de langste woonduur bepalend.

Artikel 3:6 Rangordecriteria

1. Voor een starter geldt bij de toewijzing van woonruimte de inschrijfduur als criterium.
2. Voor een doorstromer geldt bij de toewijzing van woonruimte de inschrijfduur en de woonduur op het moment van inschrijving, met een maximum van vijf jaar, als criterium.
3. Voor een woningzoekende met een urgentieverklaring geldt bij de toewijzing van woonruimte dat de afloopdatum van de geldigheid van de urgentieverklaring leidend is.

Artikel 3:7 Regionaal maatwerk

1. Woonruimten genoemd in artikel 3:1 kunnen met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio, ten behoeve van het oplossen van, door burgemeester en wethouders in afstemming met betrokken partijen, regionale categorieën knelpunten.
2. Van de in het eerste lid omschreven regionaal maatwerk is ieder geval sprake bij:
 - a. grote huishoudens die doorstromen binnen de regio en een corporatiewoning achterlaten die niet passend voor het huishouden is gelabeld kunnen met voorrang in aanmerking komen voor woonruimten groter dan 80m² woonoppervlakte;
 - b. huishoudens tot en met 4 personen die een woonruimte achterlaten met een woonoppervlakte hebben van meer dan 65m² bij een eengezinswoning en 80m² voor overige woningtypen, allen met een huur onder de huurprijsgrens;

c. doorstromers binnen de regio die een schaarse grote corporatiewoning achterlaten, welke is gelabeld voor een groter huishouden, kunnen met een maximum van 5% van het vrijkomende aanbod direct worden bemiddeld naar een "niet eengezinswoning" kleiner dan 80m² en een huur tot en met de huurprijsgrens en gelabeld is voor kleiner passend huishouden;

Artikel 3:8 Lokaal maatwerk

1. Woonruimten genoemd in artikel 3.1 kunnen met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente.
2. De in het eerste lid omschreven woonruimten kunnen met voorrang worden toegewezen ten behoeve van het oplossen van door burgemeester en wethouders, in afstemming met betrokken partijen, te benoemen lokale categorieën knelpunten op de woningmarkt.
3. Burgemeester en wethouders geven nadere invulling aan de onder lid twee genoemde categorieën knelpunten, waarbij zij als uitgangspunten hanteren:
 - a. dat de regels transparant en inzichtelijk zijn voor woningzoekenden;
 - b. dat er aantoonbaar sprake is van schaarste en verdringing in de benoemde categorieën knelpunten.
4. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenten in de regio over de wijze waarop het tweede lid wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie van toewijzing conform het tweede lid.

Artikel 3:9 Huisvesten zorgdoelgroepen

1. Voor het oplossen van lokale knelpunten kunnen burgemeester en wethouders jaarlijks na overleg met woningcorporaties besluiten dat op grond van, en conform de, in afspraken vastgestelde hoeveelheid woonruimten van de voor verhuur vrijkomende woonruimte gericht wordt toegewezen, uitsluitend in het kader van de uitstroom uit instellingen voor Maatschappelijke Opvang, Beschermd wonen, Jeugdzorg (met verblijf) en de huisvesting van ex-gedetineerden .
2. In aanvulling op het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders nadere voorwaarden en criteria opstellen, die staan uitgewerkt in een beleidsregel.
3. De bevoegdheid genoemd in het eerste lid kan pas worden gebruikt indien de daarin genoemde afspraken openbaar zijn gemaakt.
4. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenten in de regio over de wijze waarop het eerste lid wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie.

Artikel 3:10 Afwijkend aanbieden

In afwijking van artikel 3:5 en 3:6 kan een andere wijze van aanbieden of een andere rangorde van toepassing zijn.

1. Een woningcorporatie kan op basis van een besluit van haar bestuur, in zwaarwegende gevallen, ten aanzien van de zorgplicht als verhuurder een voor verhuur beschikbaar gekomen woonruimte uit eigen beheer aanbieden aan een eigen huurder.
2. Een woningcorporatie kan op basis van een besluit van haar bestuur in overleg met de gemeente, in naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarwegende gevallen, een ter beschikking voor verhuur gekomen woonruimte toewijzen.
3. Voor plaatsing op de in het tweede lid bedoelde voordracht komen in aanmerking de woningzoekenden met een, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, zeer hoge mate van urgentie.
4. Een woningcorporatie kan op basis van verhuurresultaten na overleg met burgemeester en wethouders alternatieve voorrangsbepalingen hanteren.
5. In het algemeen belang van volkshuisvesting, in het bijzonder de doorstroming, kunnen woningcorporaties in overleg met en toestemming van burgemeester en wethouders beslissen dat voor aangewezen woonruimten artikel 3:5, eerste lid onder a, niet van toepassing is.

Artikel 3:11 Directe aanbidding

1. In afwijking van artikel 3:5 en 3:6 kunnen uitsluitend woonruimten direct worden aangeboden indien:

- a. binnen drie maanden een passend aanbod moet worden gedaan aan statushouders, die op grond van en conform een wettelijke taakstelling in de gemeente een woonruimte aangeboden moeten krijgen;
- b. personen op grond van artikel 3:7 of 3:9 passend moeten worden gehuisvest;
- c. er sprake is van een aanbod op grond van artikel 3:10;
- d. woningzoekenden die op grond van artikel 4:8, vierde of vijfde lid, urgentie hebben toegezegd gekregen.

2. Voor de woningzoekenden bedoeld in het eerste lid, onder d, dragen woningcorporaties regionaal zorg voor een uniforme bemiddelingslijst en het doen van een éénmalig passend woningaanbod.

Artikel 3:12 Aanbieding door loting

1. Een woonruimte kan via loting worden aangeboden, indien deze door de eigenaar op een wijze als bedoeld in artikel 3:4, dertien weken vruchteloos is aangeboden aan woningzoekenden.
2. De rangorde van artikel 3:5 is niet van toepassing op het eerste lid.

Artikel 3:13 Verantwoording toewijzing woonruimte

Woningcorporaties dienen openbaar te maken:

1. De inschrijvingsduur of de duur van de urgentieverklaring van de woningzoekende, waaraan het gepubliceerde woningaanbod uiteindelijk is toegewezen;
2. De woonruimten die zijn toegewezen anders dan op grond van artikel 3:5.

Artikel 3:14 Afhandeling klachten en bewaar

1. Voor klachten ten aanzien van het toepassen en de uitvoering van regels volgens deze verordening, die niet gaan over een beschikking, kunnen burgemeester en wethouders een klachtencommissie instellen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de instelling van een klachtencommissie mandateren aan de woningcorporaties. Woningcorporaties dragen zorg voor een uniform protocol ten aanzien van klachtafhandeling. Zij stemmen de klachtencommissie en het protocol af met de gemeenten.
3. De in het eerste lid genoemde klachtencommissie dient ten minste aan de volgende uitgangspunten te voldoen:
 - a. in de woningmarktregio Haaglanden wordt een uniform klachtenprotocol gehanteerd;
 - b. de mogelijkheid tot indienen van klachten wordt openbaar gemaakt;
 - c. de klachtencommissie functioneert onafhankelijk van de woningcorporaties;
 - d. jaarlijks, per uiterlijk 1 maart, rapporteert de klachtencommissie over ingediende klachten en klachtafhandeling.
4. De besluiten over de ingediende klachten van de klachtencommissie zijn bindend voor woningcorporaties en degenen die de klacht hebben ingediend.
5. Verhuurders overleggen alle noodzakelijke gegevens voor beoordeling van bezwaar aan het college van burgemeester en wethouders.

Hoofdstuk 4 Urgentie

Artikel 4:1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring

1. Op een aanvraag om een urgentieverklaring beslissen burgemeester en wethouders bij wie de aanvraag wordt ingediend.
2. Burgemeester en wethouders beslissen slechts op de aanvraag nadat de toetsingscommissie over de aanvraag een advies heeft uitgebracht. Burgemeester en wethouders kunnen in een reglement criteria stellen die de onafhankelijkheid van de toetsingscommissie waarborgen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen hun bevoegdheid als bedoeld in het eerste en tweede lid mandateren aan een toetsingscommissie.

Artikel 4:2 Aanvraag om een urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd:
 - a. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager volgens diens inschrijving in de basisregistratie zijn woonadres heeft; of,

- b. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager wil gaan wonen, als de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6, eerste lid onder a; of
 - c. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de te verlenen zorg dient plaats te vinden, bij een aanvraag op grond van artikel 4:6, eerste lid onder b.
2. Voor de aanvraag van een urgentieverklaring stellen burgemeester en wethouders een formulier beschikbaar dat de aanvrager dient in te vullen bij de aanvraag.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de onder het eerste lid genoemde bevoegdheden mandateren aan de woningcorporatie.
4. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste zes weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
5. De aanvraag gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
- a. een inschrijfnummer waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven op uniforme medium;
 - b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en
 - c. informatie over het inkomen en de samenstelling van het huishouden van de aanvrager.
6. Indien de aanvrager buiten eigen schuld of toedoen tenminste twee maanden verblijft in een van gemeentewege erkend (te)huis voor noodopvang, dient daarbij het advies van de instantie te worden toegevoegd, op wiens verwijzing de aanvrager is opgenomen in het (te)huis voor noodopvang.
7. Burgemeester en wethouders stellen beleidsregels vast voor het verlenen van een urgentieverklaring aan woningzoekenden. Deze regels worden afgestemd op de beleidsregels van burgemeester en wethouders van de andere gemeenten binnen de regio.

Artikel 4:3 Inhoud van de urgentieverklaring

- 1. De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor passende woonruimte.
- 2. Het zoekprofiel van een urgentieverklaring dat is toegewezen op grond van artikel 4:6 en artikel 4:7, eerste en tweede lid, bevat qua grootte en aard het meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is voor het oplossen van het huisvestingsprobleem. Een urgentieverklaring die is toegewezen op grond van artikel 4:7, derde lid, zal de daarbij passende woningtypen bevatten.
- 3. Het zoekprofiel bevat daarnaast het zoekgebied waarvoor de urgentieverklaring geldig is.
- 4. De urgentieverklaring bevat verder de volgende informatie:
 - a. de naam, het adres en de woonplaats van de aanvrager;
 - b. het inschrijfnummer van de aanvrager;
 - c. de periode gedurende welke de urgentieverklaring geldig is;
 - d. voor hoeveel leden van het huishouden de urgentieverklaring geldig is.

Artikel 4:4 Het zoekgebied

- 1. Het zoekgebied van een urgentieverklaring omvat de gehele woningmarktregio Haaglanden.
- 2. Het zoekgebied van een urgentieverklaring kan in afwijking van het eerste lid worden beperkt in gevallen benoemd in de beleidsregel zoekgebied urgentieverklaring, indien dit noodzakelijk is naar het oordeel van burgemeester en wethouders.

Artikel 4:5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

- 1. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring indien naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:
 - a. aanvrager voldoet aan de voorwaarden gesteld in artikel 2:3;
 - b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem;
 - c. de aanvrager kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;
 - d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of was te voorzien;

- e. het huisvestingsprobleem kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening;
 - f. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van de aanvrager of een lid van zijn huishouden;
 - g. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar een zelfstandige woonruimte of een andere zelfstandige woonruimte;
 - h. De aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 4:8 of artikel 4:9;
 - i. de aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien;
 - j. het huishoudinkomen hoger is dan anderhalf maal het norminkomen van artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag;
 - k. de aanvrager naar verwachting bij toepassing van de in artikel 3:5, eerste lid, rangorde binnen drie maanden een andere woonruimte kan krijgen;
 - l. de aanvrager in een onderkomen woont dat formeel geen zelfstandige woonruimte is, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6, eerste lid, onder a;
 - m. de aanvrager niet eerst drie maanden zelf aantoonbaar heeft gereageerd op het beschikbare woningaanbod;
 - n. de aanvrager niet ten minste al twee jaar aansluitend staat ingeschreven in de Basisregistratie personen van de gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden.
2. Burgemeester en wethouders weigeren de aanvraag indien de aanvrager niet valt onder één van de in dit hoofdstuk opgenomen urgentiecategorieën.

Artikel 4:6 Wettelijke urgentiecategorieën

Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 4:5 eerste lid onder a tot en met l genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:

- a. woningzoekenden die tenminste twee maanden verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, indien de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;
 - b. woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor aanvrager dringend noodzakelijk is.
- Om te worden ingedeeld tot deze urgentiecategorie dient:
- 1°. de afstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger groter te zijn dan 5 kilometer en door verhuizing te kunnen worden teruggebracht tot minder dan 5 kilometer;
 - 2°. de te verlenen mantelzorg uit meer dan 8 uur per week te bestaan, verspreidt over tenminste 4 dagen per week.

Artikel 4:7 Overige urgentiecategorieën

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 4:5 eerste lid genoemde omstandigheden voordoet en indien een woonsituatie binnen de gemeente naar het oordeel van burgemeester en wethouders door sociale en/of medische omstandigheden zodanig is verstoord dat:

- a. levensgevaar voor één of meer leden van het huishouden dreigt;
- b. één of meer leden van het huishouden zodanig geestelijk, emotioneel en/of lichamelijk belast is, dat volledige ontwrichting van het huishouden optreedt en de leden zelf niet in staat zijn dit op te lossen;

2. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 4.5 eerste lid, onder a tot en met k, genoemde omstandigheden voordoen en indien een woningzoekende een door burgemeester en wetgevers toegewezen woonkostentoeslag ontvangt die structureel is en noodzaakt tot verhuizing;

3. Een urgentieverklaring kan worden verleend, indien zich geen van de in artikel 4:5, eerste lid, onder a tot en met k genoemde omstandigheden voordoen, aan herstructureringskandidaten.

Artikel 4:8 Geldigheid van de urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring is geldig voor de termijn van drie maanden.

2. Voor herstructureringskandidaten geldt een afwijkende geldigheidstermijn van maximaal twaalf maanden.

3. De urgentieverklaring vervalt:

- a. nadat de houder ervan niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring; of,
- b. bij aanvaarding van vervangende woonruimte; of,
- c. van rechtswege na verloop van de termijn genoemd in het eerste of tweede lid.

4. Indien de aanvrager kan aantonen dat de urgentieverklaring niet binnen de termijn waarvoor de urgentieverklaring geldt, kon worden benut, zal na advies van de toetsingscommissie verlenging worden geboden in de vorm van een éénmalig woningaanbod dat binnen drie maanden zal worden gedaan.

5. In afwijking van de bovenstaande leden kunnen burgemeester en wethouders besluiten, op advies van de toetsingscommissie, om een urgentieverklaring toe te wijzen voor een éénmalig bemiddelingsaanbod.

Artikel 4:9 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders trekken de urgentieverklaring in indien er:

- a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en de urgentieverklaring zou zijn geweigerd, indien de juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest;
- b. de houder van de urgentieverklaring daartoe verzoekt.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen indien:

- a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en de urgentieverklaring niet zou zijn geweigerd maar anders op de aanvraag zou zijn besloten, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest; of
- b. de houder van de urgentieverklaring behoort tot een andere urgentiecategorie dan die welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.

3. Ter voorbereiding van een besluit tot intrekking of wijziging van de urgentieverklaring kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een ter zake deskundig persoon.

Hoofdstuk 5 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 5:1 Toepassing categorieën woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen besluiten dat het verbod als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 uitsluitend van toepassing is op gebouwen, bevattende woonruimte, die behoren tot de in bijlage IV van deze verordening opgenomen categorieën woonruimte.

Artikel 5:2 Aanvraag splitsingsvergunning

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 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, dient te worden overlegd een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, opgemaakt door een beëdigd taxateur.
5. Indien burgemeester en wethouders daartoe verzoeken, dient te worden overlegd een beschrijvingen een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw en de maximale huurprijzen van de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten.

Artikel 5:3 Beslissing over aanvraag

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 eenmalig voort en ten hoogste 4 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.

Artikel 5:4 Weigeringsgronden splitsingsvergunning

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 vergunningaanvrager 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 inpassingsplan 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 artikel 5:5 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 5:5 Aanhouden aanvraag om splitsingsvergunning

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 3:7 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 5:4 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 5:6 Geldigheidsduur afgegeven splitsingsvergunning

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

Artikel 5:7 Overschrijven splitsingsvergunning

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.

Artikel 5:8 Toepassing categorieën woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen besluiten dat het verbod als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 uitsluitend van toepassing is op gebouwen, bevattende woonruimte, die behoren tot de in bijlage V van deze verordening opgenomen categorieën woonruimte.

Artikel 5:9 Aanvraag onttrekkingsvergunning

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 5:10 Beslissing over aanvraag

1. Burgemeester en wethouders 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 5:11 Verlenen onttrekkingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders verlenen of weigeren de onttrekkingsvergunning met inachtneming van artikel 21 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 onttrekking, samenvoeging of omzetting van woonruimte en één of meer betrokken woonruimten een huurprijs heeft beneden de huurprijsgrens en er, ongeacht de nieuwe huurprijs, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende compensatie als bedoeld in artikel 5:12 wordt geboden, wordt de onttrekkingsvergunning in ieder geval verleend indien:
 - a. de samenvoeging of omzetting een woonruimte oplevert met een huurprijs beneden de huurprijsgrens, 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 2:6 en 3:2 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 2:6 en 3:2.
4. Indien burgemeester en wethouders hebben vastgesteld, dat het belang van het behoud of desamenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de aanvrager, wordt de onttrekkingsvergunning verleend, indien voldoende compensatie als bedoeld in artikel 5:12 wordt geboden.

Artikel 5:12 Compensatie voor onttrekking, samenvoeging of omzetting

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 compensatie-voorwaarde 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 twaalf 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 acht weken nadat aan burgemeester en wethouders schriftelijk is medegedeeld dat de compensatiedaadwerkelijk heeft plaatsgevonden.
6. De waarborgsom als bedoeld in het derde lid vervalt aan het in tweede lid genoemde fonds indiende 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 5: 11, 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 5:13 Tijdelijke woonruimteonttrekking

1. Burgemeester en wethouders verlenen voor tijdelijke woonruimteonttrekking alleen een onttrekkingsvergunning indien de aanvrager aantoont dat een situatie bestaat die een tijdelijke woon-ruimteonttrekking 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 woonruimte-onttrekking de voorwaarde van financiële compensatie verbinden. Deze compensatie bedraagt 10% van de compensatie als bedoeld in artikel 5:12, 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 woonruimte-onttrekking 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 5:12, 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 acht weken nadat de onttrekking binnen de termijn als bedoeld in het tweede lid is beëindigd.
6. De waarborgsom als bedoeld in het derde lid vervalt aan het aan het in artikel 5:12, tweede lid, genoemde fonds indien de onttrekking niet binnen de termijn als bedoeld in het tweede lid is beëindigd.

Artikel 5:14 Gebruik zonder onttrekkingsvergunning

Indien sprake is van het gebruik van woonruimte zonder onttrekkingsvergunning anders dan voor permanente bewoning of kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, 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 5:15 Overschrijven onttrekkingsvergunning

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 Standplaatsen

Artikel 6:1 Gemeentelijk register standplaatszoekenden

1. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een gemeentelijk 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 gemeentelijk register vermeldt de standplaatszoekenden met inschrijvingsduur en/of herstructureringsvoorrang.

Artikel 6:2 Toewijzing

1. Verdeling van standplaatsen vindt plaats op volgorde van inschrijving in het gemeentelijk register of op basis van herstructurering.
2. Bij gelijke registratieduur gaat de standplaatszoekende met de langste woonduur voor.
3. Bij gelijke registratieduur en woonduur gaat de standplaatszoekende met de hoogste leeftijd voor.
4. Bij toewijzing kan rekening gehouden worden met het samenleven in familieverband.

Artikel 6:3 Inschrijving

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 6:1, 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 6:4 Bewijs van inschrijving

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 6:1, tweede lid, is voldaan.
3. Als datum van een ambtshalve inschrijving geldt de datum waarop de standplaatszoekende aan de voorwaarden in artikel 6:1, tweede lid, onder a en b, voldoet en burgemeester en wethouders de standplaatszoekende heeft ingeschreven.

Artikel 6:5 Geldigheidsduur van inschrijving in het register

1. De inschrijving in het Register blijft behoudens het gestelde in artikel 6:7 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.

Artikel 6:6 Wijziging van inschrijving in het register

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.

Artikel 6:7 Doorhaling van inschrijving

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.
3. Bij inschrijving in verband met een bestaand(e) dan wel voorgenomen huwelijk c.q. samenwoning, kan de inschrijving op naam van de beide partners worden gesteld.

Hoofdstuk 7 Overige bepalingen

Artikel 7:1 Verslaglegging door eigenaren van woonruimte

1. Burgemeester en wethouders en eigenaren van woonruimten, in het bijzonder woningcorporaties, zorgen jaarlijks voor een monitor van de huisvesting van nader aan te geven categorieën woningzoekenden. Jaarlijks voor 1 april brengen eigenaren van woonruimten hiertoe verslag uit aan burgemeester en wethouders.
2. In aanvulling op het eerste lid leveren eigenaren van woonruimten voor 1 april ook de voorraadgegevens en aanbodgegevens aan bij burgemeester en wethouders, conform de in een overeenkomst vastgelegde afspraken.
3. Op basis van de verslaglegging evalueren burgemeester en wethouders samen met eigenaren van woonruimten, in het bijzonder woningcorporaties en woonconsumentenorganisaties, voor 1 juli van het jaar de werking van de woonruimteverdeling. Op grond van de evaluatie besluiten zij, na afstemming met de regio, over eventuele aanpassing van de verordening.

Artikel 7:2 Handhaving bij overtreding

Overtreding van het bepaalde in artikel 2:2 en 5:1 wordt gestraft met een geldboete met een hoogte van respectievelijk de eerste of vierde categorie, zoals bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.

Artikel 7:3 Bestuurlijke boete

1. Voor overtreding van de verboden van artikelen 8, 21 of 22 van de Huisvestingswet 2014, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet 2014, kunnen burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete opleggen.
2. De bestuurlijke boete wordt verhoogd met 100 procent van het boetebedrag dat in de bijlage bij deze verordening wordt bepaald, indien de overtreding is begaan bij een bedrijfsmatige exploitatie van woonruimte.
3. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid kan de bestuurlijke boete, met uitzondering van de bestuurlijke boete voor overtreding van artikel 8, eerste lid wederom worden verhoogd met 100 procent van het boetebedrag dat in de bijlage bij deze verordening is bepaald, indien binnen een tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding een andere overtreding van eenzelfde voorschrift is geconstateerd en de bestuurlijke boete wegens de eerdere overtreding onherroepelijk is geworden.
4. Bij toepassing van het gestelde in voorgaande leden hanteren burgemeester en wethouders de boetes als vermeld in bijlage II van deze verordening.

Artikel 7:4 Hardheidsclausule

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 7:5 Onvoorziene omstandigheden en experimenten

1. In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen 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 met een looptijd van ten hoogste één jaar die vallen binnen de bepalingen van de Huisvestingswet 2014 en in het belang zijn van de volkshuisvesting.

Artikel 7:6 Mandatering

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 2:4 tot en met 2:8 van deze verordening te mandateren aan eigenaren van woonruimte.
3. Mandatering wordt in ruime mate bekend gemaakt aan de ingezetenen van de gemeente en aan andere belanghebbenden.

Artikel 7:7 handhavingsambtenaren

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren.

Hoofdstuk 8 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 8:1 Overgangsbepaling bezwaar en beroep

Op procedures inzake bezwaar en beroep die zijn ingesteld voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening 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 8:2 Overgangsbepaling urgentieverklaring, huisvestings-, splitsings- of onttrekkingsvergunning

1. Aanvragen van woningzoekenden voor een urgentieverklaring of voor verlening van een huisvestingsvergunning die 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 voor verlening van een onttrekkingsvergunning of een splitsingsvergunning, die 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 8:3 Overgangsbepaling doorstromer

Alle woningzoekenden die zich voor 1 juli 2019 als doorstromer hebben ingeschreven in het regionale register van woningzoekenden worden behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor de belanghebbende gunstiger is.

Artikel 8:4 Titel

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Wassenaar 2019.

Artikel 8:5 In werking treden

Deze verordening treedt in werking met terugwerkende kracht van 1 juli 2019 en vervalt uiterlijk per 1 juli 2023.

Ondertekening

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van [datum]

De griffier

De voorzitter

Bekendmaking

Dat dit besluit wordt gepubliceerd in het gemeenteblad van week... van en met ingang van (de donderdag in die week , datum), inclusief toelichting, terug te vinden zal zijn op de gemeentelijke website .

Bijlage I

Woningen naar mate van toegankelijkheid

A. Gelijkvloerse woning (*)

1. Gelijkvloerse woning op de begane grond of bereikbaar via een lift.
2. Bereikbaar zonder treden.
3. Drempels zijn terug te brengen tot maximaal 2 cm.

B. Rollatorwoning (**)

1. Drempels maximaal 2 cm.
2. Breedte van toegangspaden, gangen etc. naar de woning is minimaal 1.20 m. met een maximale helling van 1:12 (geldt tot 25 cm hoogteverschil).
3. Toegangsdeuren van het gebouw en liftdeuren openen automatisch.
4. Vrije doorgang van de complexdeur, tussendeuren en de voordeur is minimaal 85 cm.
5. De doorgang van deuren in de woning is minimaal 0,75 m.
6. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 1,35 m. en heeft een leuning.

C. Rolstoelwoning (***)

1. Bedieningselementen bevinden zich tussen 0,90 en 1,20 m. boven de vloer en 0,50 m. horizontaal uit een inwendige hoek.
2. Alle binnendeuren hebben een vrije doorgang van meer dan 0,85 m.
3. Alle gangen zijn breder dan 1,10 m.
4. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 2,05 m. en heeft een leuning.
5. Opstelruimte voor en achter de deur minimaal 0,90 bij 1.10 m.
6. De vrije opstelruimte naast de voordeur is minimaal 0,35 m.
7. Toegankelijke badkamer zonder douchebak, met toilet, douchevloer en wastafel. Minimale maat: 2,15 bij 2,15 m. of 1,70 bij 2,70 m.
8. De draaicirkel in de keuken is 1,50 m. en de afstand tussen de wand achter het aanrecht en de tegenoverliggende wand is minimaal 1,80 m.

D. Extra ruime rolstoelwoning (****)

1. De afmeting van de hoofdslaapkamer is minimaal 15 m² en de breedte is minimaal 3,0 m.
2. De afmeting van de woonkamer is minimaal 24 m², bij een minimale breedte van 3,0 m.

Bijlage II

Bestuurlijke boetes als bedoeld in artikel 7:3, vierde lid, van deze verordening.

Overtreding	1^e keer	Recidive
Art. 8, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014:	€ 405	€ 405
Art. 8, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014:		
- niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.250
- bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.250	€ 20.250
Art. 21, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014:		
- niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.250
- bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.250	€ 20.250
Handelen in strijd met voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet 2014:		
- niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.250
- bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.250	€ 20.250

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.

Bijlage IV

Categorieën gebouwen als bedoeld in artikel 5:1 (splitsing)

Gemeente Wassenaar: alle gebouwen, bevattende woonruimte onder de huurprijsgrens, behoudens de huurappartementen van corporaties waarvoor splitsing wordt aangevraagd ten behoeve van verkoop volgens de lokale of regionale prestatieafspraken.

Bijlage V

Categorieën woonruimten als bedoeld in artikel 5:8 (onttrekkingen)

Gemeente Wassenaar: alle woningen onder de huurprijsgrens.