



**Ontwerp
Huisvestingsverordening
Holland Rijnland 2005**

Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2005

Het Algemeen Bestuur van de gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland;

- gelet op artikel 2 van de Huisvestingswet en artikel 25 van de Wet gemeenschappelijke regelingen;
- gelet op artikel 6 lid c van de gemeenschappelijke regeling;
- gelet op het besluit van het Algemeen Bestuur d.d. 16 maart 2005 inzake het ontwerp-Beslisdocument Regionale Woonruimteverdeling Holland Rijnland;
- gelezen het voorstel van het Dagelijks Bestuur d.d. 8 april 2005 inzake regionale woonruimteverdeling;

BESLUIT

Vast te stellen de volgende verordening houdende regels omtrent de verdeling van woonruimte in de regio Holland Rijnland,

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. **aanbodmedium**: een door of in opdracht van de verhuurders uitgegeven medium waarin vrijkomende woningen worden aangeboden.
- b. **aandachtsgroepen**: woningzoekenden die behoren tot één van de doelgroepen waarvoor krachtens het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen (BBSH) specifieke doelstellingen en/of prestatieafspraken gelden;
- c. **beleidscommissie**: de adviescommissie als bedoeld in artikel 3 van het Convenant Woonruimteverdeling Holland Rijnland 2005 en die verantwoordelijk is voor de uitvoering van het woonruimteverdelingsbeleid en –overeenkomstig het bepaalde in genoemd convenant - voorstellen te doen over bijstellingen van dat beleid;
- d. **bezwaarschriftencommissie**: de commissie die ingevolge deze verordening is belast met de beslissing inzake klachten als bedoeld in artikel 4, tweede lid, van de Huisvestingswet en de advisering inzake bezwaarschriften als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht;
- e. **convenant**: het Convenant Woonruimteverdeling Holland Rijnland 2005
- f. **Dagelijks Bestuur**: het dagelijks bestuur van het Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland;
- g. **economische binding aan een gebied**: de binding als bedoeld in artikel 1, sub I van de Huisvestingswet;
- h. **eigenaar**: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw;
- i. **huishouden**: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- j. **huisvestingsvergunning**: een vergunning als bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Huisvestingswet;
- k. **huurprijs**: de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- l. **huurprijsgrens**: de subsidiabele huurprijs per maand zoals genoemd in artikel 13, lid 1, sub a, van de Huursubsidiewet;

- m. **ingezetene:** degene die in de Gemeentelijke Basis Administratie van één van de gemeenten van het Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland is opgenomen, en feitelijk in deze gemeente hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- n. **inkomen:** het belastbaar inkomen volgens de Wet Inkomstenbelasting 2001, waarbij – als sprake is van een meerpersoonshuishouden – gerekend wordt met de gezamenlijke inkomens;
- o. **inschrijftijd:** de periode dat men op grond van deze verordening is ingeschreven als woningzoekende in de regio;
- p. **inschrijfwaarde:** het totaal van de inschrijftijd en de woonwaarde, uitgedrukt in dagen;
- q. **maatschappelijke binding aan een gebied:** de binding als bedoeld in artikel 1, sub m van de Huisvestingswet;
- r. **regio Holland Rijnland:** het gebied bestaande uit het grondgebied van de gemeenten Alkemade, Katwijk, Hillegom, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnsburg, Sassenheim, Valkenburg, Voorhout, Voorschoten, Warmond en Zoeterwoude;
- s. **regionaal gebundene:** een woningzoekende die in de regio Holland Rijnland woont dan wel van buiten deze regio komt, maar kan aantonen dat een noodzaak tot huisvesting in deze regio bestaat op economische of maatschappelijke gronden;
- t. **senior:** woningzoekende waarvan het huishoudenshoofd 65 jaar of ouder is;
- u. **stadsvernieuwingsurgente:** de persoon die in het bezit is van een stadsvernieuwingsurgentieverklaring in de zin van de verordening;
- v. **stadsvernieuwingsurgentieverklaring:** een op grond van de verordening afgegeven verklaring waarbij de woningzoekende gedurende een in de verklaring genoemde periode onder de daarin gestelde voorwaarden, voorrang krijgt bij de toewijzing van woonruimte;
- w. **toegelaten instelling:** een ingevolge artikel 70, eerste lid, van de Woningwet (Stb 1991, 439) toegelaten instelling die sociale huurwoningen exploiteert;
- x. **urgentiecommissie:** de commissie als bedoeld in artikel 16 van deze verordening, die is belast met de beoordeling van aanvragen om urgentie en de vaststelling van urgentie;
- y. **Vereniging van Woningcorporaties Holland Rijnland:** rechtspersoon, die de in de regio Holland Rijnland werkzame toegelaten instellingen vertegenwoordigt, verder aan te halen als de VWHR;
- z. **woningzoekende:** het huishouden dat in het register als bedoeld in artikel 3 van de verordening is ingeschreven respectievelijk ingeschreven wil worden;
- aa. **woonduur:** de onafgebroken periode gedurende welke een woningzoekende de huidige woonruimte zelfstandig bewoont en op dat adres ingeschreven staat in de Gemeentelijke Basis Administratie;
- bb. **woonruimte:** een ruimte met een eigen toegang, en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat die afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- cc. **woonwaarde:** de jaarlijks door de beleidscommissie vastgestelde waarde van een woning uitgedrukt in de voor die woning benodigde inschrijftijd.
- dd. **zoekopdracht:** een omschrijving van de woonruimte waar de voorkeur van een woningzoekende naar uitgaat.
- ee. **zoekprofiel:** een omschrijving van de woonruimte en de gemeenten waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking komt.

Artikel 2 Werkingsgebied

1. Deze verordening geldt voor de regio bestaande uit de gemeenten Alkemade, Hillegom, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Oegstgeest, Sassenheim, Voorhout, Voorschoten, Warmond en Zoeterwoude en is uitsluitend van toepassing op woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens en nieuwgebouwde woonruimten met een koopprijs onder de maximale koopprijsgrens jaarlijks bepaald door het ministerie van VROM en Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland, waaronder dus ook woningen gebouwd onder een constructie van Maatschappelijk Gebonden Eigendom of daarmee vergelijkbaar.
2. Deze verordening heeft alleen betrekking op het bepaalde in hoofdstuk 2 van de Huisvestingswet. Ze doet niets af aan de lokale huisvestingsverordeningen van gemeenten die tot het werkingsgebied behoren, voor zover deze betrekking hebben op wijzigingen van de woningvoorraad (onttrekking, samenvoeging en wijziging).

Hoofdstuk II Inschrijving woningzoekenden

Artikel 3 Register van woningzoekenden

1. Het Dagelijks Bestuur draagt zorg voor doen het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden.
2. Voor inschrijving als woningzoekende komen in aanmerking personen van 18 jaar of ouder die de Nederlandse nationaliteit bezitten of rechtmatig in Nederland verblijven in de zin van artikel 8 onder a t/m e van de Vreemdelingenwet.

Artikel 4 Verzoek om inschrijving

1. Het verzoek om als woningzoekende te worden ingeschreven in het in artikel 3, eerste lid, bedoelde register wordt gericht aan het Dagelijks Bestuur dan wel een door deze aangewezen.
2. De woningzoekende kan zijn verzoek op de volgende wijzen indienen:
 - a. hetzij schriftelijk middels een door het Dagelijks Bestuur vastgesteld aanvraagformulier;
 - b. bij de balies van de in de regio werkzame corporaties;
 - c. via een door of namens het Dagelijks Bestuur beschikbaar gesteld emailadres of website;
 - d. op een andere door het Dagelijks Bestuur aangegeven wijze.
3. Het verzoek om inschrijving wordt niet in behandeling genomen indien de betrokken woningzoekende niet binnen dertig dagen na indiening van het verzoek het verschuldigde inschrijfgeld heeft voldaan.
4. Het Dagelijks Bestuur verstrekt aan de in het register ingeschreven woningzoekenden een bewijs van inschrijving. Dit bewijs vermeldt - naast de persoonlijke gegevens en het registratienummer - in ieder geval de rangordegegevens zoals deze aan de hand van de in artikel 15 genoemde factoren zijn vastgesteld.
5. De inschrijving heeft, gerekend vanaf de dagtekening van het bewijs van inschrijving, een geldigheidsduur van één jaar.
6. Na het verstrijken van de geldigheidsduur van de inschrijving wordt de betrokken woningzoekende door of namens het Dagelijks Bestuur een formulier tot verlenging beschikbaar gesteld dan wel op een andere geschikte wijze in staat gesteld zijn

inschrijving te verlengen. De procedure voor verlenging van de inschrijving is gelijk aan die voor de aanvraag als beschreven in de leden 1 tot en met 3 van dit artikel.

7. Het Dagelijks Bestuur voert de naam van de woningzoekende in het register af, als:
 - a. de inschrijving als woningzoekende heeft geresulteerd in de verlening van een huisvestingsvergunning en de betreffende woonruimte door betrokkene is aanvaard;
 - b. is gebleken dat de woningzoekende niet of niet meer voldoet aan de vereisten voor inschrijving;
 - c. de woningzoekende niet binnen dertig dagen reageert op een aanbod tot herschrijving;
 - d. de woningzoekende bewust onjuiste gegevens heeft versterkt die van belang zijn voor de (her)inschrijving. Het is aan de woningzoekende om aan te tonen dat de verstrekte gegevens wel juist zijn.
 - e. als de woningzoekende hierom verzoekt.

Hoofdstuk III Huisvestingsvergunning

Artikel 5 Vergunningvereiste

Het is verboden een woonruimte, als bedoeld in artikel 1, zonder huisvestingsvergunning van het Dagelijks Bestuur in gebruik te nemen.

Artikel 6 Aanvraag van een huisvestingsvergunning

1. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt gericht aan het Dagelijks Bestuur. Het Dagelijks Bestuur stelt een aanvraagformulier beschikbaar, dat door het huishouden dat de huisvestingsvergunning aanvraagt, wordt ingevuld en ingediend.
2. Bij de aanvraag voor een huisvestingsvergunning moeten in ieder geval de navolgende stukken worden overlegd:
 - a. een rechtsgeldig document waaruit de leeftijd van alle leden van het huishouden blijkt;
 - b. indien het lid of de leden van het huishouden niet de Nederlandse nationaliteit heeft of hebben: een rechtsgeldig document waaruit het rechtmatig verblijf in Nederland blijkt;
 - c. stukken aan de hand waarvan het inkomen en het vermogen van de aanvrager kunnen worden vastgesteld;
 - d. een verklaring van de eigenaar waaruit blijkt dat deze bereid is de woonruimte aan het huishouden te verhuren, behoudens de gevallen bedoeld in de artikelen 1623h, 1623i en 1623l van boek 7a van het Burgerlijk Wetboek;
 - e. overige stukken die voor de beoordeling van de aanvraag nodig worden geacht.

Artikel 7 Criteria voor vergunningverlening

1. Voor een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 5 komen in aanmerking personen van 18 jaar of ouder die de Nederlandse nationaliteit bezitten of rechtmatig in Nederland verblijven in de zin van artikel 8 onder a t/m e van de Vreemdelingenwet 2000.

2. Voor woonruimte van particuliere verhuurders verleent het College van Burgemeester en Wethouders daartoe gemandateerd door het Dagelijks Bestuur de huisvestingsvergunning indien wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 11 en 12 van deze verordening.
3. Onverminderd het bepaalde in het vierde en vijfde lid van dit artikel verleent het Dagelijks Bestuur de huisvestingsvergunning voor een woonruimte welke wordt verhuurd door een in de regio werkzame corporatie als betrokkene hiervoor in aanmerking komt naar de rangorde omschreven in artikel 15.
4. Indien een doelmatige en rechtvaardige verdeling van de woonruimte daartoe aanleiding geeft, kan het Dagelijks Bestuur bepalen dat de aanvraag voor een huisvestingsvergunning eveneens moet worden getoetst aan het bepaalde in de artikelen 10, 11 en 12 van deze verordening. Het Dagelijks Bestuur maakt van deze bevoegdheid eerst gebruik na advies van de beleidscommissie als bedoeld in artikel 3 van het convenant.
5. Indien blijkt dat de slaagkans voor alle huishoudens uit een gemeente tenminste 20% ligt beneden het regionale gemiddelde voor deze groep én het toewijzingsresultaat voor deze groep huishoudens met meer dan 10% achteruit gaat ten opzichte van het gemiddelde over de drie voorgaande jaren, kan het Dagelijks Bestuur, op verzoek van de desbetreffende gemeente, besluiten dat de aanvraag voor een huisvestingsvergunning voor in de desbetreffende gemeente aangeboden woningen tevens is vereist dat sprake is van een economische of maatschappelijke binding aan die gemeente. Het Dagelijks Bestuur maakt van deze bevoegdheid eerst gebruik na advies van de beleidscommissie als bedoeld in artikel 3 van het convenant.
6. Jaarlijks evalueert het Dagelijks Bestuur of de leden 3, 4 en 5 van dit artikel en de regionale bindingseis uit artikel 18 de instroom van personen van buiten de regio Holland Rijnland niet zodanig belemmeren, dat hierdoor het principe van vrije vestiging teniet wordt gedaan.
7. Het bepaalde in lid 5 van dit artikel en artikel 18 geldt voor de duur van één jaar, gerekend vanaf de datum van de inwerkingtreding van deze verordening en kan na verkregen toestemming van het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland, telkens met één jaar worden verlengd.
8. In afwijking van de leden 2 tot en met 4 wordt de vergunning altijd verleend, indien de woonruimte gedurende drie maanden door de eigenaar vruchteloos is aangeboden aan personen aan wie op grond van het eerste tot en met vierde lid een vergunning kan worden verleend.
9. De huisvestingsvergunning kan worden geweigerd als de bestaande huurovereenkomst van de betrokken woningzoekende is of dreigt te worden ontbonden in verband met overlast, gevaar, schade of huurschuld.

Artikel 8 Verlening van de vergunning

1. Door of namens het Dagelijks Bestuur wordt uiterlijk binnen drie weken na ontvangst van de volledige aanvraag beslist.
2. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. de betreffende woonruimte;
 - b. de vergunninghouder of vergunninghouders;
 - c. de ingangsdatum;
 - d. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt.

Artikel 9 Intrekking van de vergunning

Door of namens het Dagelijks Bestuur kan de huisvestingsvergunning worden ingetrokken indien:

- a. de vergunninghouder de erin vermelde woonruimte niet binnen de 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 had moeten weten dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 10 Passendheid

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 15 van deze verordening, dan wel een besluit van het Dagelijks Bestuur als bedoeld in artikel 13, komt een huishouden in aanmerking voor een woning indien sprake is van:
 - a. financiële passendheid, en
 - b. passendheid van de woninggrootte.
2. Aan de artikelen 10, 11 en 12 wordt voor woonruimte van verhuurders die een convenant zijn aangegaan met de Dagelijks Bestuur slechts toepassing gegeven indien het Dagelijks Bestuur daartoe heeft besloten, overeenkomstig het bepaalde in het convenant.

Artikel 11 Financiële passendheid

1. Van financiële passendheid is sprake als het inkomen en de huur zich verhouden als aangegeven in de tabel in het vierde lid.
2. In de tabel in het vierde lid worden de volgende inkomenscategorieën aangehouden:
 - a. Onder lage inkomens wordt verstaan het inkomen tot waar individuele huursubsidie wordt verstrekt als bedoeld in artikel 14, eerste lid onder b van de Huursubsidiewet;
 - b. Onder middeninkomens wordt verstaan het inkomen vanaf het maximum van het derde lid onder a tot en met 10 keer de 'kwaliteitskortingsgrens' – op jaarbasis berekend - als bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Huursubsidiewet.
 - c. Onder hogere inkomens wordt verstaan het inkomen vanaf het maximum van het derde lid onder b tot en met 10 keer de 'laagste aftoppingsgrens' – op jaarbasis berekend - als bedoeld in artikel 20, tweede lid onder a van de Huursubsidiewet.
3. In de tabel in het vierde lid worden de volgende *huurcategorieën* aangehouden:
 - a. Onder betaalbare huur wordt verstaan het huurniveau tot en met de 'kwaliteitskortingsgrens' als bedoeld in artikel 20, eerste lid van de Huursubsidiewet;
 - b. Onder bereikbare huur wordt verstaan het huurniveau tot en met de 'laagste aftoppingsgrens' als bedoeld in artikel 20, tweede lid onder a van de Huursubsidiewet;
 - c. Onder middeldure huur wordt verstaan het huurniveau tot de maximale grens voor huursubsidie als bedoeld in artikel 13, eerste lid onder a van de Huursubsidiewet.
4. Gegeven de koppeling in de leden 2 en 3 van dit artikel worden de elementen inkomen, inkomenscategorie en huurcategorie jaarlijks gewijzigd, ingaande op dezelfde datum als de regelgeving van het Rijk wijzigt.

Tabel financiële passendheid (prijspeil tot 31 juni 2005)

	Lage inkomens: € 0,00 - € 25.075,00	Midden inkomens: € 25.076,00 - € 39.110,00	Hogere inkomens: € 39.111,00 - € 55.980,00
Betaalbaar: € 0,00 - € 325,91			
Bereikbaar: € 325,92 - € 466,48			
Middelduur: € 466,49 - € 597,54	*		

* Toewijzing van middeldure huurwoningen aan huishoudens met lage inkomens vindt plaats als de huursubsidie aanvraag wordt gehonoreerd, danwel als de aanvrager niet voor huursubsidie in aanmerking komt

- Als voor een woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens geen gegadigde met een inkomen overeenkomstig de tabel in het vierde lid bekend is, kan het Dagelijks Bestuur een huisvestingsvergunning verlenen in afwijking van de gestelde normen.
- Het Dagelijks Bestuur is bevoegd tijdelijk ontheffing te verlenen van de in de tabel in het vierde lid weergegeven verhouding tussen inkomen en huurprijs voor een of meerdere specifieke woningcomplexen na een gemotiveerd verzoek van de eigenaar.

Artikel 12 Passendheid van de woninggrootte

- De passendheid van de woninggrootte wordt bepaald door zowel de omvang van het huishouden als het aantal kamers of de woninggrootte. Daarbij wordt de volgende tabel aangehouden:

	<i>Of maximum aantal kamers</i>	<i>Of maximale woninggrootte</i>
<i>1-persoonshuishouden</i>	3 kamers	alsmede 4 kamers, totaal ten hoogste 50 m ²
<i>2 personen</i>	4 kamers	alsmede 5 kamers, totaal ten hoogste 60 m ²
<i>3 personen</i>	5 kamers	alsmede 6 kamers, totaal ten hoogste 70 m ²
<i>4 personen</i>	Geen maximum	Geen maximum
<i>5 personen of meer</i>	Geen maximum	Geen maximum

- Voor de bepaling van de grootte van het huishouden van de aanvrager geldt dat het ongeboren kind, waarvoor een verklaring van een arts of verloskundige wordt overgelegd dat sprake is van een zwangerschap van tenminste vier maanden, als reeds geboren wordt beschouwd. Bij een voorgenomen adoptie wordt overeenkomstig gerekend, maar dan als een schriftelijke verklaring wordt overlegd waaruit blijkt dat adoptie binnen vijf maanden zal plaatsvinden.
- Voor de bepaling van de grootte van het eenoudergezin telt het aantal leden plus 1.
- Voor de bepaling van het aantal kamers van de woonruimte wordt de systematiek van de Huurprijzenwet woonruimte gevolgd.
- Het Dagelijks Bestuur is bevoegd de bezettingsnormen, zoals opgenomen in de tabel van het eerste lid van dit artikel, te verruimen voor een of meerdere specifieke woningcomplexen na een gemotiveerd verzoek van de eigenaar.

Artikel 13 Onderscheid naar doelgroep

1. Bij verlening van een huisvestingsvergunning kan het Dagelijks Bestuur onderscheid maken naar woningen, die in het bijzonder zijn voorbehouden voor volkshuisvestelijk te onderscheiden doelgroepen, te weten:
 - a. senioren met een medische indicatie op grond van Wet Voorzieningen Gehandicapten of een GGD-advies;
 - b. senioren zonder een medische indicatie
 - c. gehandicapten die zijn aangewezen op ingrijpend aangepaste woonruimte;
 - d. woningzoekenden die vallen onder door de Rijksoverheid opgelegde taakstellingen zoals statushouders of woningzoekenden in (soorten van) "blijf van mijn lijf"-huizen;
 - e. lokaal, beleidsmatig afgesproken taakstellingen of nader overeen te komen taakstellingen.
2. Bij verlening van een huisvestingsvergunning voor woningen met speciale voorzieningen, kan het Dagelijks Bestuur voorrang verlenen aan de woningzoekenden voor wie deze voorzieningen bedoeld zijn.
3. Indien een vrijkomende woning in het bijzonder is voorbehouden aan één van de in het eerste lid genoemde doelgroepen, wordt daarvan bij het aanbieden van de woning mededeling gedaan.

Artikel 14 Specifieke toewijzing

1. Gemeenten kunnen het Dagelijks Bestuur verzoeken voor bepaalde (complexen van) woningen of (groepen van) woningzoekenden aanvullende en/of afwijkende toewijzingsregels te mogen stellen.
2. Het Dagelijks Bestuur willigt het verzoek in, indien naar het oordeel van het Dagelijks Bestuur aan de volgende toetsingscriteria is voldaan:
 - a. het gaat om een duidelijk omschreven lokaal project (objectgericht of gericht op een consumentengroep) van tijdelijke aard, gericht op het oplossen van een specifiek probleem of, in geval van herstructurering en nieuwbouw, te verwachten probleem;
 - b. de voorgestelde maatregelen en de aangegeven looptijd van het project staan in redelijke verhouding tot de ernst van het probleem;
 - c. het probleem kan redelijkerwijs niet opgelost worden met maatregelen die wel binnen de regels in de artikelen 7 tot en met 13 passen.
3. Bij de toewijzing van de desbetreffende woningen wordt mededeling gedaan van het besluit van het Dagelijks Bestuur dat aanvullende en/of afwijkende toewijzingsregels zijn vastgesteld.

Hoofdstuk IV Rangorde

Artikel 15 Rangordebepaling

1. Indien meerdere woningzoekenden voor woonruimte die in het aanbodmedium wordt aangeboden in aanmerking komen, wordt de woning toegewezen aan de woningzoekende met de meeste inschrijfwarde, zulks met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 13 en 14 van deze verordening en hetgeen in de leden 2 en 3 van dit artikel is bepaald.

2. Stadsvernieuwingsurgenten hebben binnen hun zoekprofiel voorrang boven alle andere kandidaten op woningen die niet rechtstreeks worden toegewezen, met inbegrip van woningzoekenden met de indicatie 'urgent' in de zin van het artikel 16. Voorrang tussen stadsvernieuwingsurgenten wordt bepaald door een nader door het Dagelijks Bestuur vast te stellen methode die is gebaseerd op respectievelijk binding aan een buurt, moment van sloop, woontuur en leeftijd.
3. Woningzoekenden met de indicatie 'urgent' hebben, binnen hun zoekprofiel en met uitzondering van het bepaalde in het vorige lid, voorrang boven alle andere kandidaten. De volgorde van toewijzing tussen urgenten wordt bepaald op basis van de langste inschrijfwaaarde als zodanig.

Hoofdstuk V Urgentie

Artikel 16 Urgentiecommissie

1. Er is een urgentiecommissie bestaande uit een voorzitter en vier andere leden, die worden benoemd door het Dagelijks Bestuur.
2. De leden van de urgentiecommissie maken geen deel uit van en zijn niet werkzaam bij of onder verantwoordelijkheid betrokken bij de gemeenten en de verhuurders in de regio Holland Rijnland.
3. De leden worden benoemd voor een periode van drie jaar.
4. De leden van de urgentiecommissie kunnen te allen tijde ontslag nemen. Aftredende leden blijven hun functie vervullen totdat in hun opvolging is voorzien.
5. Het Dagelijks Bestuur draagt zorg voor de benoeming van een secretaris van de urgentiecommissie, alsmede voor voldoende administratieve ondersteuning ten behoeve van de werkzaamheden van de urgentiecommissie.
6. De urgentiecommissie doet jaarlijks verslag van haar werkzaamheden aan het Dagelijks Bestuur.

Artikel 17 Taken en bevoegdheden

1. De urgentiecommissie heeft tot taak het beslissen op aanvragen om urgentie dan wel verlenging daarvan, alsmede het vaststellen van het zoekprofiel.
2. Het Dagelijks Bestuur stelt ten behoeve van de werkzaamheden van de urgentiecommissie een reglement vast, dat als bijlage bij deze verordening wordt opgenomen.

Artikel 18 Urgentieverklaring

De urgentiecommissie kan een woningzoekende, die voldoet aan het bepaalde in artikel 7, eerste lid, en regionaal gebonden is, op zijn verzoek urgent verklaren als hij niet in staat is zelf te voorzien in zijn (her)huisvesting.

Artikel 19 Aanvraag van een urgentieverklaring

1. De aanvraag voor een urgentieverklaring wordt ingediend bij de urgentiecommissie. De urgentiecommissie stelt een aanvraagformulier beschikbaar, dat door de woningzoekende die de urgentieverklaring aanvraagt, wordt ingevuld en ingediend.
2. Bij de aanvraag dienen alle bewijsstukken te worden overgelegd die de urgentiecommissie nodig oordeelt om een weloverwogen besluit te kunnen nemen over de aanvraag voor het toekennen van urgentie. Indien dit voor de beoordeling van de aanvraag van belang is, kan de urgentiecommissie besluiten de aanvrager te horen.

Artikel 20 Criteria voor toekenning van urgentie

1. Een urgentieverklaring wordt niet verleend indien:
 - a. de gewenste verhuizing niet bijdraagt aan de verlichting en zo mogelijk de oplossing van de problematiek die ten grondslag ligt aan de gevraagde urgentieverklaring;
 - b. de aanvrager, gelet op zijn inkomen en vermogen gerelateerd aan de kosten van de totale huur voor de duur van de gemiddelde wachttijd voor een woning conform het zoekprofiel, in staat moet worden geacht gedurende deze wachttijd zelf te voorzien in andere woonruimte;
 - c. de aanvrager een vrije keuze inzake de woonsituatie heeft, waarbij een andere keuze openstaat die in redelijkheid niet tot een urgentieaanvraag in de regio Holland Rijnland had mogen leiden;
 - d. geen sprake is van een acute noodzaak.
2. Een woningzoekende komt in aanmerking voor een urgentieverklaring op basis van medische dan wel psychosociale gronden, met welke oorzaak dan ook, als wordt voldaan aan de volgende criteria:
 - a. De medische dan wel psychosociale gronden zijn zodanig verbonden met omstandigheden in de huidige woonruimte dat de daarmee verbonden gevolgen door voortduring van die omstandigheden verergeren, of het gebruik van de woonruimte feitelijk onmogelijk maken, uitgaande van redelijk welzijn, en voortduring van bedoelde omstandigheden langer dan zes maanden niet aanvaardbaar is;
 - b. Voorts dient ten aanzien van een medische indicatie voor urgentieverklaring op basis van een verklaring van een medisch deskundige vastgesteld te kunnen worden dat opheffing van de omstandigheden, als bedoeld in het tweede lid onder a van dit artikel, redelijkerwijs niet door ergonomische aanpassing van de woonruimte tot stand kan worden gebracht en dat dus verhuizing naar een - gegeven het fysieke gebrek - passende woonruimte gewenst is.
3. Een woningzoekende *kan* in aanmerking komen voor een urgentieverklaring op basis van een financiële indicatie als er sprake is van financiële problemen door:
 - a. gedwongen verkoop eigen woning zonder eigen schuld op verzoek van hypotheek verstrekker;
 - b. problemen met huurbetaling (met eventueel gevolg ontruiming van de woning) buiten eigen schuld
 - c. gedwongen verhuizing in verband met wegvallen huursubsidie of woonkostentoeslag buiten eigen verantwoordelijkheid
4. Bovendien wordt een urgentieverklaring op basis van een financiële indicatie afgegeven als wordt voldaan aan de criteria onder e en f:
 - e. een woonkostentoeslag in het kader van de Algemene Bijstandswet is toegekend, en

- f. het inkomen na bijtelling van de woonkostentoeslag en na aftrek van de huidige netto woonlasten (huur of hypotheek) is minder dan het minimuminkomen in de zin van de artikelen 28 tot en met 30 van de Algemene Bijstandswet, minus € 140.
5. Een woningzoekende komt tevens in aanmerking voor een urgentieverklaring na echtscheiding of beëindiging van de samenwoning als geregeld in een samenlevingsovereenkomst, mits in ieder geval is voldaan aan de volgende voorwaarden, voor zover van toepassing:
een schriftelijk verzoek tot echtscheiding is ingediend bij de rechtbank;
- a. er is schriftelijk bewijs van gedegen pogingen de (echtelijke) woning te verkrijgen;
 - b. er is schriftelijk bewijs dat betrokkene de woning moet verlaten met minderjarige kinderen die hun hoofdverblijf bij betrokkene hebben;
 - c. slechts één van de betrokkenen kan urgent worden verklaard.
6. De urgentiecommissie kan voor zijn oordeelsvorming omtrent de aanvraag voor een urgentieverklaring een onafhankelijk advies inwinnen.

Artikel 21 Toekenning, geldigheidsduur en intrekking van een urgentieverklaring

1. De urgentiecommissie beslist uiterlijk binnen acht weken na ontvangst van de volledige aanvraag. Deze termijn kan éénmaal met ten hoogste vier weken worden verlengd.
2. Aan de toekenning van een urgentieverklaring op grond van het eerste lid verbindt de urgentiecommissie een zoekprofiel, waarin wordt omschreven aan welke eisen de woning moet voldoen gegeven de grondslag voor de urgentieverklaring voor het betrokken woningzoekende. Verbetering van de woonsituatie anders dan op grond van de urgentie wordt uitgesloten. Buiten het zoekprofiel is de urgentie niet van toepassing. Urgentieverklaring en zoekprofiel vormen de basis voor toewijzing bij voorrang als bedoeld in artikel 15, derde lid.
3. De urgentieverklaring is zes maanden geldig. Wanneer binnen die periode buiten de verantwoordelijkheid van de urgente geen passende woonruimte wordt gevonden, kan de urgente eenmalig een verlenging van maximaal zes maanden aanvragen.
4. De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
 - a. de personalia van de urgente;
 - b. de omvang van het huishouden van de urgente;
 - c. de ingangsdatum en de periode waarvoor de urgentieverklaring geldig is;
 - d. het zoekprofiel;
 - e. de mededeling dat aan de urgente, wanneer hij tot twee maanden voor beëindiging van de periode waarvoor de urgentieverklaring geldt nog geen andere woning heeft, hem één keer een passende woonruimte overeenkomstig het zoekprofiel wordt aangeboden.
5. De urgente is zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar een andere woning. Advies en ondersteuning van de zijde van de toegelaten instelling zijn beschikbaar en worden ingezet naar de mate waarin betrokkene zelf in staat is te reageren op vrijkomende woningen.
6. Als de urgente tot twee maanden voor beëindiging van de urgentieverklaring nog geen andere woning heeft, dan zal de toegelaten instelling zelf één keer een passende woning overeenkomstig het zoekprofiel aanbieden.
7. De urgentiecommissie trekt de urgentieverklaring in als:
 - a. de urgente een op grond van de leden 5 en 6 aangeboden passende woonruimte zonder goede gronden weigert;

- b. de verklaring is verleend op grond van door de urgente verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. de urgente een op grond van de leden 5 en 6 aangeboden woonruimte aanvaardt;
 - d. de urgente geen prijs meer stelt op inschrijving;
 - e. de urgente niet meer aan de vereisten voor verlening van een huisvestingsvergunning voldoet.
8. In zeer bijzondere gevallen kan de urgentiecommissie ambtshalve besluiten tot verlenging van de verleende urgentieverklaring.

Artikel 22 Criteria voor toekenning van stadsvernieuwingsurgentie

Urgentie op grond van stadsvernieuwing ontstaat:

- a. bij sloop van woningen van verhuurders met wie een convenant is afgesloten, waarbij de urgentie ingaat direct na het gemeentelijk sloopbesluit, dat wordt genomen tenminste twaalf maanden voor de werkelijke sloop;
- b. bij ingrijpende woningverbetering als gevolg waarvan bewoners niet in de woning kunnen terugkeren, waarbij de urgentie ingaat direct na het verbeterbesluit van de verhuurder met wie een convenant is afgesloten, dat wordt genomen tenminste twaalf maanden voor start van de werkzaamheden.

Artikel 23 Toekenning, geldigheidsduur en intrekking van stadsvernieuwingsurgentie

- 1. De urgentiecommissie beslist uiterlijk binnen vier weken na ontvangst van de volledige aanvraag.
- 2. Aan de uitspraak tot toekenning van een stadsvernieuwingsurgentieverklaring verbindt de urgentiecommissie een zoekprofiel. Voor stadsvernieuwingsurgenten richt dit zoekprofiel zich op woningen in de eigen gemeente, maar wordt een jaar voor de daadwerkelijke ingreep uitgebreid tot alle bestaande huurwoningen binnen alle regiogemeenten voor zover deze via het woonruimteverdeelsysteem aan alle woningzoekenden worden aangeboden. Voor het zoekprofiel geldt in elk geval dat de huurder er qua woningtype en woninggrootte (aantal kamers of woonoppervlak) niet op achteruit gaat. Buiten het zoekprofiel is de stadsvernieuwingsurgentie niet van toepassing. De stadsvernieuwingsurgentieverklaring en het zoekprofiel vormen de basis voor toewijzing bij voorrang op basis van artikel 15, tweede lid.
- 3. De stadsvernieuwingsurgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
 - a. de personalia van de stadsvernieuwingsurgente;
 - b. de omvang van het huishouden van de stadsvernieuwingsurgente;
 - c. de ingangsdatum en de periode waarvoor de stadsvernieuwingsurgentieverklaring geldig is;
 - d. het zoekprofiel;
 - e. de mededeling dat aan de stadsvernieuwingsurgente, wanneer hij tot zes maanden voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen andere woning heeft, door de toegelaten instelling zelf maximaal twee keer een passende woonruimte overeenkomstig het zoekprofiel wordt aangeboden.
- 4. De stadsvernieuwingsurgente is tot zes maanden voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar een andere woning. Advies en ondersteuning van de zijde van de toegelaten instelling zijn beschikbaar, en worden

ingezet naar de mate waarin betrokkene zelf in staat is te reageren op vrijkomende woningen.

5. Als de stadsvernieuwingsurgente tot zes maanden voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen andere woning heeft, dan zal de toegelaten instelling zelf maximaal twee keer een woning aanbieden. Als op enig moment meer dan dertig procent van de vrijgekomen woningen in een gemeente wordt toegewezen aan stadsvernieuwingsurgenten uit andere gemeenten, zal het Dagelijks Bestuur afwijkende toewijzingsregels opstellen.

Hoofdstuk VI Bezwaarschriften en klachten

Artikel 24 Bezwaarschriftencommissie

1. Het Dagelijks Bestuur stelt een commissie in als bedoeld in artikel 7.13 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze commissie heeft tot taak het Dagelijks Bestuur te adviseren over ingediende bezwaarschriften. De commissie is tevens belast met de beslissing op klachten als bedoeld in artikel 4, tweede lid, van de Huisvestingswet.
2. De commissie brengt jaarlijks verslag uit van haar werkzaamheden.

Hoofdstuk VII Overige bepalingen

Artikel 25 Mandatering

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd de uitoefening van de bevoegdheden krachtens deze verordening te mandateren aan de VWHR, de gemeenten die onder het werkingsgebied vallen, dan wel aan de door het Dagelijks Bestuur op grond van deze verordening ingestelde commissies, behoudens de bevoegdheden als bedoeld in artikel 11, zevende lid, artikel 12, vierde lid, artikel 26 en artikel 28.

Artikel 26 Hardheidsclausule

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

Artikel 27 Handhaving

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het Dagelijks Bestuur, op voordracht van de desbetreffende gemeente, aangewezen ambtenaren.

Artikel 28 Restbepaling

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

Artikel 29 Overleg

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening, pleegt het Dagelijks Bestuur overleg met:

- a. de in de regio werkzame toegelaten instellingen;
- b. met andere instellingen en organisatie die binnen de regio woondiensten verlenen;
- c. met in de regio werkzame huurderorganisaties.

Hoofdstuk VIII Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 30 Overgangsbepaling

1. De vóór de inwerkingtreding van deze verordening bij het Dagelijks Bestuur van het Samenwerkingsorgaan Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting Leidse Regio en de bij de gemeenten Hillegom, Lisse, Sassenheim, Voorhout en Warmond, gedane inschrijvingen van woningzoekenden worden geacht inschrijvingen te zijn als bedoeld in hoofdstuk II van deze verordening met dien verstande dat:
 - a. voor ingeschreven woningzoekenden die niet woonachtig zijn in een zelfstandige woonruimte (starters) de inschrijftijd wordt bepaald op de leeftijd van de woningzoekende verminderd met 18 jaar en met een maximum van 7 jaar, uitgedrukt in dagen.
 - b. voor ingeschreven woningzoekenden die woonachtig zijn in een woonruimte in de regio Holland Rijnland die beschikbaar komt voor verhuur of koop (doorstromers) wordt de inschrijftijd vastgesteld op het aantal jaren dat de woningzoekende woonachtig is in die woning indien de woontijd zeven jaar of minder bedraagt, uitgedrukt in dagen. Indien de woontijd meer dan zeven jaar bedraagt wordt de inschrijftijd vastgesteld op zeven jaar, vermeerderd met het aantal jaren woontijd van acht of meer gedeeld door vier, uitgedrukt in dagen.
 - c. De onder a. en b. genoemde overgangsregeling geldt uitsluitend voor woningzoekenden die uiterlijk binnen drie maanden na inwerkingtreding van deze verordening een verzoek tot inschrijving als woningzoekenden hebben ingediend en het daarvoor verschuldigde inschrijfgeld, voor zover dat nog niet was gebeurd, hebben voldaan én waarvoor geldt dat de woningzoekende een regionaal gebundene is, dan wel voor de inwerkingtreding was ingeschreven als woningzoekende.
 - d. De vóór de inwerkingtreding van deze verordening afgegeven urgentieverklaringen door het Dagelijks Bestuur van het de bestuurscommissie van het Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland, alsmede de door de gemeenten Hillegom, Lisse, Sassenheim, Voorhout en Warmond afgegeven urgentieverklaringen worden geacht urgentieverklaringen te zijn als bedoeld in hoofdstuk V van deze verordening.
2. De vóór de inwerkingtreding van deze verordening door het Dagelijks Bestuur van het Samenwerkingsorgaan Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting Leidse Regio verleende huisvestingsvergunningen, alsmede de door de gemeenten Hillegom, Lisse, Sassenheim, Voorhout en Warmond verleende huisvestingsvergunningen worden geacht vergunningen te zijn als bedoeld in hoofdstuk III van deze verordening.

Artikel 31 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als 'Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2005'.

Artikel 32 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2006.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van het Algemeen Bestuur van het Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland op 29 juni 2005.

de Secretaris,

de Voorzitter,