

# 1. Belangrijkste gewijzigde artikelen op thema

## Huurprijsgrens (definitielijst)

### Onderbouwing

de omschrijving van het begrip 'huurprijsgrens' was gekoppeld aan de rekenhuur. Bij het maken van afspraken over de bouw van sociale huurwoningen is dit niet altijd duidelijk voor particuliere verhuurders. Die gaan in de praktijk uit van de kale huur waardoor particuliere sociale huurwoningen niet meer als sociaal worden aangemerkt. Dit probleem is opgelost door het voornemen van de Minister VRO om, i.r.t. de huurtoeslag, de rekenhuur te vervangen door de kale huur (Programma Betaalbaar Wonen). De begripsomschrijving 'huurprijsgrens' wordt hierop aangepast.

### Wijziging

Voorgesteld wordt om de koppeling in de definitie met Wet op de huurtoeslag behouden. De verwachting is dat de rekenhuur in deze wet wordt vervangen door de kale huur. Vooralsnog blijft dit dus nog ongewijzigd.

## Inkomensgrenzen voor huurwoning onder de huurprijsgrens (artikel 2:3)

### Onderbouwing

De inkomensgrens voor een huisvestingsvergunning dateert nog uit de tijd vóór het passend toewijzen. Inmiddels hebben woningcorporaties vanuit het landelijke beleid steeds meer regels over welke inkomensgroepen zij mogen bedienen. Daarin hebben zij 7,5% vrije ruimte gekregen voor maatwerk. Daarmee is de grens die wij als gemeente stellen als inkomenseis voor de woningcorporaties eigenlijk achterhaald en werkt deze beperkend op de 7,5% vrije beleidsruimte.

Met deze ruimte is het mogelijk voor woningcorporaties om maatwerk toe te passen. Denk aan woningzoekenden die een inkomensval verwachten zoals senioren of herstructureringskandidaten met een te hoog inkomen. Deze vrije ruimte is alleen van toepassing op toegelaten instellingen. Voor particuliere verhuurders gelden wel de inkomensgrenzen zoals beschreven in [artikel 16 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015](#)

Voor woningzoekenden met een zorgindicatie geldt vanwege landelijke wetgeving geen maximuminkomensgrens. Deze uitzondering is daarom apart genoemd in het artikel

### Wijziging

De grens voorheen was (los van het passend huisvesten) 1,5 x het norminkomen van een meerpersoonshuishouden. Voor 2023 is dat € 51.863. En deze grenzen worden met de voorgestelde wijzigingen aangepast naar:

- 1-persoonshuishoudens: € 44.035.
- meerpersoonshuishoudens: € 48.625.

De volgende artikelen worden daarvoor opgenomen.

Lid 3: In aanvulling op het eerste en tweede lid komen woningzoekenden slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte met een aanvangshuurprijs onder de huurprijsgrens, indien het huishoudinkomen over het inkomenstoetsjaar niet hoger is dan de inkomensgrens zoals vermeld in [artikel 16 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015](#)

Lid 4: In aanvulling op het derde lid, kunnen toegelaten instellingen gebruik maken van de vrije ruimte conform [artikel 48 lid 1 van de Woningwet](#).

Lid 5: In aanvulling op lid 3 wordt er bij de huisvesting van personen met een indicatie zoals bedoeld in [artikel 57 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015](#) geen maximum inkomensgrens gesteld.

## **Inkomensgrenzen voor huurwoning boven de huurprijsgrens (artikel 2:3) Middenhuur Onderbouwing**

In de huisvestingsverordening voor 2019 hebben zowel Den Haag als Zoetermeer hun eigen grenzen en daar bijbehorende inkomensgrenzen voor de middenhuur bepaald. Inmiddels komt er vanuit de landelijke wetgeving wat meer sturing op deze grenzen.

Zo zijn er de zogenaamde “midden inkomensgrenzen” benoemd, waaraan de inkomensafhankelijke huurverhogingen gekoppeld zijn. Deze grens kan gebruikt worden om de doelgroep voor de midden huur te bepalen. Op die manier wordt er regionaal 1 grens gehanteerd die jaarlijks wordt geïndexeerd.

### Wijziging

Voor 2023 gaat het om de volgende grenzen

- 1-persoonshuishoudens: € 57.573
- meerpersoonshuishoudens: € 76.764

Dat is in het 2:3 lid 6 als volgt opgenomen:

Lid 6: in aanvulling op het eerste en tweede lid komen woningzoekende slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte met een aanvangshuurprijs onder de middenhuurgrens dan het op grond [van artikel 10 lid 2 onder a onder 3 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte](#) voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag.

## **Weigeringsreden urgentie (maximum inkomen)**

### Onderbouwing

De inkomensgrenzen voor de urgentieverklaring sluiten niet aan bij de grenzen voor een huisvestingsvergunning. Deze verschillen zorgen voor onduidelijkheid en daarnaast vallen mensen hierdoor net buiten de boot, terwijl ze wel recht hebben op een sociale huurwoning. Voorgesteld wordt daarom om voor woningzoekenden met urgentie dezelfde grenzen aan te houden als voor een huisvestingsvergunning.

Voor herstructureringskandidaten kan het soms handig zijn om iemand met een hoger inkomen te kunnen huisvesten. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van de 7,5% vrije ruimte die de corporaties standaard hebben.

### Wijziging

De afwijssreden voor een urgentie onder artikel 4:5 lid j wordt gewijzigd. Deze reden verwees naar de grens van anderhalf maal het norminkomen van artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag. Dat was dan in 2023 € 38.213 voor 1-persoonshuishoudens en € 51.863 voor meerpersoonshuishoudens.

De inkomensgrens voor urgenten wordt met de voorgestelde wijziging dan gelijk aan de grenzen voor een huisvestingsvergunning. Door in de verordening te verwijzen naar artikel 2: 3, derde lid.

- 1-persoonshuishoudens: € 44.035.
- meerpersoonshuishoudens: € 48.625.

## Inschrijving behouden flexwonen (artikel 3:3)

### Onderbouwing

Gemeenten en corporaties zien een gezamenlijke opgave in het toevoegen van flexwoningen. Deze woningen worden gezien als een tijdelijk alternatief voor een permanente woning. Ideaal voor mensen die met spoed een woning nodig hebben. Het is daarmee handig dat woningzoekenden die zo een woning accepteren niet hun woonduur verliezen. Daarom stellen we voor dat de inschrijfduur bij de acceptatie van een flexwoning ongewijzigd blijft. En dus hetzelfde werkt als bij 1-kamer en onzelfstandige woningen.

### Wijziging

Om dit mogelijk te maken is allereerst een definitie opgenomen voor flexwoningen in de definitielijst.

Definitie flexwoning: woning in tijdelijk neergezet of tijdelijk getransformeerd vastgoed, die doelbewust en tijdelijk als een aanvulling op de permanente woningvoorraad zijn uitgegeven.

Ook is de definitie van doorstromer gewijzigd:

Definitie doorstromer: een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd als huurder beschikt over een zelfstandige woonruimte (m.u.v. een flexwoning) binnen de regio en deze na verhuizing leeg achterlaat;

Verder is Artikel 3.3.6a aangevuld met flexwoning. En worden de redenen benoemd in lid 6 allemaal gekoppeld aan de voorwaarde dat de woningzoekende binnen de regio verblijft.

6. In afwijking van het gestelde in het vijfde lid, onder a, zal een inschrijving niet vervallen indien de woningzoekende binnen de regio:
- a. tijdelijk in een wisselwoning verblijft, tijdelijke woonruimte of flexwoning huurt;
  - b. een andere woonruimte accepteert op basis van een huurovereenkomst voor een bepaalde tijd, dat verzoekt;
  - c. na inschrijving op een ander woonadres in de BRP niet over zelfstandige woonruimte beschikt, dat verzoekt;
  - d. een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 271, eerste lid onder a en b, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan;
  - e. een 1-kamerwoning accepteert dat verzoekt.

## Volgorde bij lokale- en regionale voorrang (artikel 3:5)

### Onderbouwing

In de huidige verordening is de woonduur bepalend bij zowel lokaal- als regionaal maatwerk. Maar in de praktijk bestaat er tussen de verschillende voorrangsregels een onderlinge volgorde. Het BO heeft samen met SVH bestuurlijke afspraken gemaakt over deze volgorde.

In deze volgorde wordt gekeken naar het bevorderen van de doorstroming. Dit sluit aan bij het uitgangspunt in de Huisvestingsverordening dat grote woningen in de regio Haaglanden schaarser zijn dan kleine woningen. Vervolgens volgen lokale maatwerkregels die het vrijspelen van andere woningen bevorderen en tenslotte het gericht toewijzen aan specifieke doelgroepen (verhogen van de slaagkans).

Omdat we de volgorde dus niet alleen op woonduur bepalen moeten we dit ook in de huisvestingsverordening aanpassen.

### Wijziging

In artikel 3:5 is met lid f een extra aanvulling toegevoegd, waarmee duidelijk wordt dat er nog een onderlinge volgorde bestaat binnen de het lokaal en regionaal maatwerk. Met een verwijzing naar schaarste en de plicht om dit te publiceren. Maar waarbij er wel ruimte blijft voor eventuele nieuwe regels.

in aanvulling op het gestelde onder a. wordt er zowel binnen de categorie lokaal als regionaal maatwerk een onderlinge volgorde gehanteerd. Hierbij is de invloed van de regel op het terugdringen van schaarste leidend. Burgemeester en wethouders spreken deze volgorde regionaal af, in overleg met de woningcorporaties en zorgen dat deze in ieder geval gepubliceerd wordt op Woonnet-Haaglanden

Daarnaast is in artikel 3:5 in lid, b en c samengevoegd. Dit maakt het mogelijk om regionaal maatwerk dat meer invloed heeft op het terugdringen van schaarste (zoals achterlaten grote woning) voorrang te geven op lokaal maatwerk voor specifieke doelgroepen. Ook hier moet regionaal nog de uitwerking worden besproken.

## Terugkeer mogelijkheid (artikel 3:10)

### Onderbouwing

In de praktijk krijgen herstructureringskandidaten na afronding van de ingrijpende verbouwing of nieuwbouw weer een woning uit dat actiegebied bemiddeld. Maar omdat er geen goede basis voor was gaat dit nu op basis van een directiebesluit. Met de grote opgave die voor ons ligt is dit geen transparante manier van bemiddelen. Daarom is er een behoefte om dit op een duidelijke manier te kunnen toepassen.

### Wijziging

Aan artikel 3:10 afwijkend aanbieden is met lid 6 een extra optie toegevoegd.

6. Een woningcorporatie kan direct na voltooiing van de werken voor een ingrijpend verbeterde of nieuwgebouwde woning besluiten om een eenmalig aanbod van die woning te doen aan een woningzoekende die als herstructureringskandidaat het gebied van die woning heeft moeten verlaten en waarmee conform het sociaal plan voorafgaand aan die ingrijpende verbetering of nieuwbouw is overeengekomen dat deze kan terugkeren.

In de toelichting wordt aangegeven dat de woningcorporatie in samenspraak met de gemeente bepaald in welk gebied deze terugkeermogelijkheid werking heeft.

## Afwijken van de rangorde van het woningaanbod (3:12)

### Onderbouwing

Dit artikel maakt het voor woningcorporaties mogelijk om met name moeilijk verhuurbare woningen via een ander model (bijvoorbeeld loting) aan te bieden. Hiervoor moet de woning wel 13 weken of minimaal 50x aangeboden zijn. In de praktijk weten corporaties op basis van hun verhuurproces heel goed welke woningen moeilijker verhuurbaar zijn. Dit zijn woningen die voor een starter op de woningmarkt of een spoedzoeker heel interessant zijn.

Vanuit de huurdersverenigingen wordt terughoudend gereageerd op deze afwijking van het reguliere aanbodmodel. Daarom is ook gekozen om dit terug te laten komen in de lokale prestatieafspraken, ook wordt er een maximum van 10% voorgesteld.

### Wijziging

Aan het al bestaande artikel 3:12 wordt vervangen door onderstaand:

|                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Woonruimte kunnen in afwijking van het aanbodmodel op basis van woon inschrijfduur, via andere rangordecriteria van artikel 3:5 worden aangeboden, met een maximum van 10% van het vrijkomende aanbod van woonruimte als bedoeld in artikel 3:1, eerste lid, |
| a. indien deze door de woningcorporatie op een wijze als bedoeld in artikel 3:4, dertien weken vruchteloos of ten minste vijftig maal tevergeefs is aangeboden aan woningzoekenden; of,                                                                         |
| b. Indien de woonruimte in lokale afspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties wordt aangemerkt als geschikt voor afwijking van artikel 3:4 en 3:5.                                                                                    |

### Werkinggebied onttrekkingsvergunning (bijlage III)

#### Onderbouwing

De huidige huisvestingsverordening is getoetst op juridische houdbaarheid. De onttrekkingsvergunning verbiedt om zelfstandige woonruimte zonder vergunning te onttrekken, samenvoegen of omzetten naar onzelfstandige woonruimten. In de huidige huisvestingsverordening is de vergunningplicht van toepassing verklaard op de hele woningvoorraad. Dat is juridisch niet houdbaar omdat de gemeente niet kan onderbouwen dat de hele woningvoorraad schaars is. De juridische houdbaarheid kan verbeterd worden door de vergunningplicht voor de onttrekkingsvergunning te beperken tot de schaarse woningtypen uit de schaarste onderbouwing (zie bijlage 2). Voor de overige woningtypen geldt dat de gemeente het verkameren, onttrekken, samenvoegen of splitsen van woonruimten ten behoeve van de leefbaarheid alleen kan beperken via een omgevingsplan.

Eigenaren kunnen bij de aanschaf van een woning een hypotheek afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Ze lopen dan minder risico en profiteren vaak van een rentekorting. De NHG-grens bedraagt in 2023 € 405.000 en wordt jaarlijks geactualiseerd.

#### Wijzigingen

- In artikel 1:1 wordt de definitie “NHG-kostengrens: de voor dat jaar vastgestelde NHG-kostengrens van woonruimte zonder energiebesparende maatregelen, volgens de voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG);” toegevoegd.
- In bijlage III wordt de tekst “alle woonruimten” vervangen voor “alle gebouwen, bevattende woonruimte onder de huurprijsgrens, middenhuur woonruimten en woonruimten van eigenaren tot en met de NHG-kostengrens”

## 2. Volledig overzicht wijzigingen

| pagina | artikelnr | wijziging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -      | -         | Algemeen: verwijzingen/links naar andere wet- en regelgeving geactualiseerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1      | institulé | Jaartal > 2019 naar 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2      | 1:1       | Definitie DAEB-norm aangepast naar de inkomensgrens bedoeld in Artikel 16 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2      | 1:1       | Definitie doorstromer aangepast: een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd als huurder beschikt over een zelfstandige woonruimte (m.u.v. een flexwoning) binnen de regio en deze na verhuizing leeg achterlaat;                                                                                                                                                                                                                                |
| 2      | 1:1       | “Duurzaam gemeenschappelijke huishouding” gewijzigd in “duurzaam gemeenschappelijk huishouden”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2      | 1:1       | In de definitie eigenaar vervangen: “alsmede” vervangen door “en ook” en “als” vergeten door “zoals”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2      | 1:1       | Definitie Flexwoning: definitie toegevoegd t.b.v. toevoeging in Artikel 3.3 lid 6.: woning in tijdelijk neergezet of tijdelijk getransformeerd vastgoed, die doelbewust en tijdelijk als een aanvulling op de permanente woningvoorraad is gerealiseerd: dat wil zeggen dat de woning verhuurd wordt met een tijdelijk contract en dat de verhuurder er rekening mee houdt dat de (toekomstige) bewoner(s) na afloop van de exploitatietermijn geherhuisvest moet(en) worden; |
| 2      | 1:1       | Definitie grote gezinnen aangepast t.b.v. leesbaarheid, verwijderd: “voor de toepassing bij of het krachtens deze verordening bepaalde wordt verstaan”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3      | 1:1       | Definitie gepubliceerd woningaanbod: Woord “periodiek” bij definitie gepubliceerd aanbod verwijderd i.v.m. de huidige werkwijze rondom het dagelijks adverteren door woningcorporaties                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3      | 1:1       | Definitie huurprijsgrens aangepast naar kale huurprijs ipv subsidiabele huurprijsgrens. “de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de Huurtoeslag” vervangen door “de huurprijsgrens zoals bedoeld in artikel 2 besluit huurprijzen woonruimte”. <b>Zie verder toelichting in ‘1. Belangrijkste gewijzigde artikelen op thema’</b>                                                                                                     |
| 3      | 1:1       | Definitie ingezetene aangepast t.b.v. de leesbaarheid, verwijderd: “voor de toepassing bij of het krachtens deze verordening bepaalde” en “feitelijk”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4      | 1:1       | Definitie inschrijfduur: “als” vervangen door “zoals”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5      | 1:1       | definitie “NHG-kostengrens: de voor dat jaar vastgestelde NHG-kostengrens van woonruimte zonder energiebesparende maatregelen, volgens de voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG);” toegevoegd                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 5      | 1:1       | Definitie onzelfstandige woonruimte aangepast. Tekst toegevoegd zodat die aansluit op de definitie in het BW: “woonruimte die geen eigen toegang heeft en niet door een huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;”.                                                                                                                                                                                |
| 5      | 1:1       | Definitie prestatieafspraken toegevoegd t.b.v. nieuw artikel 3:12 lid 1 (alternatieve aanbodmogelijkheden/loting) luidend: “afspraken zoals bedoeld in artikel 44 van de Woningwet”                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 7      | 1:1       | Definitie Woonduur, toegevoegd: “binnen de regio” tbv. Artikel 3:5 en 3:6; “conform” vervangen door “volgens” ivm de leesbaarheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 8      | 2:1       | In artikel 2:1 eerste lid: “middeldure” vervangen door “met een middenhuur”; lid 2, onder d: “als” vervangen door “zoals”;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|    |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8  | 2:3 | Bij artikel 2:3 lid 3 en 4 vervallen/herschreven. Inkomensgrenzen voor een huisvestingsvergunning aangepast en gekoppeld aan de toewijzingsregels voor woningcorporaties. <b>Zie verder toelichting in '1. Belangrijkste gewijzigde artikelen op thema'</b>                                                                                                                                                                                                  |
| 8  | 2:3 | In artikel 2:3, eerste lid "als" vervangen door "zoals".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 8  | 2:3 | In artikel 2:3, tweede lid "indien" vervangen door "als"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 8  | 2:3 | In artikel 2:3, derde lid gewijzigd naar: "In aanvulling op het eerste en tweede lid komen woningzoekenden slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte met een aanvangshuurprijs onder de huurprijsgrens als het huishoudinkomen over het inkomenstoetsjaar niet hoger is dan de voor het huishouden geldende inkomensgrens zoals vermeld in artikel 16 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015."                    |
| 8  | 2:3 | In artikel 2:3 wordt onder vernummering van het zesde lid twee leden toegevoegd: "4. In aanvulling op het derde lid, kunnen toegelaten instelling gebruik maken van de vrije ruimte die volgt uit artikel 48 lid 1 van de Woningwet" en "5. In aanvulling op het derde lid wordt er bij de huisvesting van personen met een indicatie zoals bedoeld in artikel 57 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 geen maximum inkomensgrens gesteld." |
| 9  | 2:5 | In artikel 2:5 lid 2 wordt "als" vervangen door "zoals".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 9  | 2:5 | Bij artikel 2:5 lid 4 toegevoegd dat het om het hoofdverblijf moet gaan omdat het hiervoor nog te vrijblijvend was: toegevoegd na aanvrager "als hoofdverblijf in gebruik zijn genomen."                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 9  | 2:6 | In artikel 2:6 lid 3 wordt "indien" vervangen door "als".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 9  | 2:6 | In artikel 2:6 lid 3 wordt "van" vervangen door "binnen"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 9  | 2:7 | In artikel 2:7 lid 1 wordt "indien" vervangen door "als".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 10 | 2:7 | Bij artikel 2:7 lid 1d wordt geschrapt, omdat deze weigeringsgrond niet wordt gebruikt. En daarmee vervalt lid 2 ook automatisch.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 10 | 2:8 | In artikel 2:8 lid 1 wordt "indien" vervangen door "als".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 10 | 2:8 | In artikel 2:8 lid 2 wordt "indien" vervangen door "als".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 10 | 2:9 | In artikel 2:9, lid 1 wordt "als" vervangen door "zoals".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 11 | 3:3 | In artikel 3:3 lid 5 wordt "indien" vervangen door "als".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 12 | 3:3 | Artikel 3:3 lid 6, aanhef: "indien" vervangen door "als" en toegevoegd aan het einde van de zin: "binnen de regio".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 12 | 3:3 | In artikel 3:3, lid 6, onder a "of flexwoning" toegevoegd als reden om de inschrijving niet te laten vervallen. <b>Zie verder toelichting in '1. Belangrijkste gewijzigde artikelen op thema'</b>                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 12 | 3:3 | In artikel 3:3, lid 6, onder b: vervalt "de woningzoekende die"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 12 | 3:3 | In artikel 3:3, lid 6, onder c: vervalt "de woningzoekende die"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 12 | 3:3 | In artikel 3:3, lid 6, onder d: vervalt "een huurder"; wordt "als" vervangen door "zoals" en wordt "artikel 274, eerste lid, onder c, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek" vervangen door "artikel 271, eerste lid onder a en b, van het Burgerlijk Wetboek Boek 7"                                                                                                                                                                                        |
| 12 | 3:3 | In artikel 3:3, lid 6, onder e: vervalt "de woningzoekende die"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 12 | 3:3 | Voorwaarde toegevoegd aan artikel 3:3 lid 7: wordt "indien" vervangen door 'als aan lid a én b wordt voldaan'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 12 | 3:4 | In artikel 3:4, lid 1, wordt "in" vervangen door "op"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|    |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | 3:5  | In artikel 3:5, lid 1 onder a wordt “als” vervangen door “zoals”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 12 | 3:5  | In artikel 3:5, lid 1 worden sub b en c toegevoegd onder hernoeming van sub c. het samengevoegde sub b komt te luiden: “woningzoekenden die vallen in de categorie regionaal en lokaal maatwerk zoals beschreven in artikel 3:7 en 3:8;”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 13 | 3:5  | Artikel 3:5 lid 2, f toegevoegd. Hiermee wordt duidelijk dat er bij de verschillende lokale en regionale voorrangsregels er een onderliggende volgordebepaling geldt. Sub f. komt te luiden: “in aanvulling op het gestelde onder a. wordt er zowel binnen de categorie lokaal- als regionaal maatwerk een onderlinge volgorde gehanteerd. Hierbij is de invloed van de regel op het terugdringen van schaarste leidend. Burgemeester en wethouders spreken deze volgorde regionaal af, in overleg met de woningcorporaties en zorgen dat deze in ieder geval gepubliceerd wordt op een uniform medium.”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 13 | 3:6  | Toegevoegd in artikel 3.6: lid 2 ‘in het register van woningzoekenden’.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 13 | 3.6  | Artikel 3:6 lid 3 komt te vervallen, deze bepaling was dubbelop tov 3.5.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 13 | 3:7  | Aan artikel 3:7 lid 1 is de tekst “binnen de wettelijk toegestane maximaal toegestane percentages” toegevoegd ter verduidelijking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 13 | 3:7  | In artikel 3:7 lid 2, onder c. vervalt de bijzin "welke is gelabeld voor een groter huishouden" ivm onduidelijkheid en overbodigheid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 13 | 3:8  | Aan artikel 3:8 lid 1 is de tekst “binnen de wettelijk toegestane maximaal toegestane percentages” toegevoegd ter verduidelijking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 14 | 3:9  | “Housing first” in artikel 3:9 lid 1 toegevoegd als woon-zorg categorie waarover aparte toewijzingsafspraken gemaakt kunnen worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 14 | 3:10 | Bij artikel 3:10, lid 6 toegevoegd onder vernummering van het zesde tot het zevende lid t.b.v. een terugkeerregeling voor herstructureringskandidaten, luidende: 6. Een woningcorporatie kan direct na voltooiing van de werken voor een ingrijpend verbeterde of nieuwgebouwde woning besluiten om een eenmalig aanbod van die woning te doen aan een woningzoekende die als herstructureringskandidaat het gebied van die woning heeft moeten verlaten en waarmee volgens het sociaal plan voorafgaand aan die ingrijpende verbetering of nieuwbouw is overeengekomen dat deze kan terugkeren.. Verder is in de toelichting toegevoegd dat het gebied wordt afgestemd tussen de gemeente en de betrokken woningcorporatie(s). <b>Zie verder toelichting in ‘1. Belangrijkste gewijzigde artikelen op thema’</b>                                                                                                                    |
| 14 | 3:11 | In artikel 3:11 lid 1 wordt “indien” vervangen door “als”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 15 | 3:11 | In artikel 3:11 lid 1, onder a wordt ‘conform’ vervangen door “volgens”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 15 | 3:12 | Oude lid 1 Artikel 3:12 herschreven en titel aangepast, luidende: “Artikel 3:12 Afwijken van de rangorde van woningaanbod<br>1. Woonruimte kunnen in afwijking van het aanbodmodel op basis van woon inschrijfduur, via andere rangordecriteria van artikel 3:5 worden aangeboden, met een maximum van 10% van het vrijkomende aanbod van woonruimte zoals bedoeld in artikel 3:1, eerste lid,<br>a. indien deze door de woningcorporatie op een wijze zoals bedoeld in artikel 3:4, dertien weken vruchteloos of ten minste vijftigmaal tevergeefs is aangeboden aan woningzoekenden; of,<br>b. indien de woonruimte in lokale afspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties wordt aangemerkt als geschikt voor afwijking van artikel 3:4 en 3:5.”<br>Aanpassing zodat het voor woningcorporaties mogelijk wordt om maximaal 10% van het vrijkomende aanbod op een andere manier dan via het aanbodmodel te |



|    |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |      | adverteren. <b>Zie verder toelichting in ‘1. Belangrijkste gewijzigde artikelen op thema’</b>                                                                                                                                                                                                         |
| 16 | 4.1  | In artikel 4:1, lid 4 wordt “als” vervangen door “zoals”.                                                                                                                                                                                                                                             |
| 16 | 4.2  | In artikel 4.2, lid 3 wordt toegevoegd: “of een door het college aan te wijzen instantie.”                                                                                                                                                                                                            |
| 17 | 4.5  | In artikel 4.5, aanhef wordt “indien” vervangen door “als”.                                                                                                                                                                                                                                           |
| 18 | 4:5  | Artikel 4:5 j wordt gewijzigd: het huishoudinkomen is hoger dan het inkomen genoemd in artikel 2:3, derde lid; <b>Zie verder toelichting in ‘1. Belangrijkste gewijzigde artikelen op thema’</b>                                                                                                      |
| 18 | 4:6  | In artikel 4.6, lid 1 wordt “indien” vervangen door “als”.                                                                                                                                                                                                                                            |
| 18 | 4:6  | In artikel 4:6, lid 2 wordt toegevoegd “in ieder geval”.                                                                                                                                                                                                                                              |
| 18 | 4:7  | In artikel 4.7, lid 1, 2 en 3 worden “indien” vervangen door “als”.                                                                                                                                                                                                                                   |
| 19 | 4:8  | Artikel 4:8 lid 6 toegevoegd: “Op het moment dat het passend éénmalig bemiddelingsaanbod wordt geweigerd, vervalt de urgentieverklaring”. Ter verduidelijking toegevoegd dat de urgentieverklaring vervalt op het moment dat het éénmalig bemiddelingsaanbod wordt geweigerd.                         |
| 19 | 4:9  | In artikel 4.9, lid 1 en 2 wordt “indien” vervangen door “als”.                                                                                                                                                                                                                                       |
| 25 | 6:3  | In artikel 6:3, lid 2 onder a en 4 werd “indien” vervangen door “als”.                                                                                                                                                                                                                                |
| 25 | 6:4  | In artikel 6:4, lid 3 wordt “krachtens” vervangen door “op grond van”                                                                                                                                                                                                                                 |
| 26 | 6:5  | In artikel 6:5, lid 1 wordt “behoudens” vervangen door “met uitzondering van”                                                                                                                                                                                                                         |
| 26 | 6:6  | In artikel 6:6, lid 1 wordt “indien” vervangen door “als”                                                                                                                                                                                                                                             |
| 26 | 6:7  | In artikel 6:7, lid 1 wordt “indien” vervangen door “als”                                                                                                                                                                                                                                             |
| 26 | 6:7  | In artikel 6:7, lid 1 onder g wordt “aangaande” vervangen door “over”                                                                                                                                                                                                                                 |
| 28 | 8:3  | Artikel 8:3 verwijderd omdat er geen overgangsbepaling meer nodig is voor doorstromers                                                                                                                                                                                                                |
| 28 | 8    | Hoofdstuk 8 geactualiseerd i.v.m. nieuwe overgangsbepalingen                                                                                                                                                                                                                                          |
|    |      | <b>Artikelsgewijze toelichting</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 29 |      | Regionale schaarste onderbouwing geactualiseerd                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 30 | 1:1  | In de definitie doorstromer toelichting aangepast.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 31 | 2:1  | In artikelsgewijze toelichting 2:1, lid 1 is na huurprijsgrens toegevoegd: “(liberalisatiegrens voor een sociale huurwoning)” en ‘middeldure’ vervangen door “middenhuur”                                                                                                                             |
| 31 | 2:3  | Artikelsgewijze toelichting voor artikel 2:3, vierde en vijfde lid toegevoegd, luidende: “In gevallen dat er gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden genoemd in het vierde en vijfde lid van dit artikel moet er onder verwijzing naar deze artikelen een huisvestingsvergunning worden verleend.” |
| 32 | 2:6  | Artikelsgewijze toelichting voor artikel 2:6, derde lid toegevoegd, luidende: “Onder a wordt een of meerdere personen binnen het huishouden met een functiebeperking verstaan.”                                                                                                                       |
| 33 | 2:7  | Artikelsgewijze toelichting voor artikel 2:7, eerste lid onder d vervalt onder hernoeming van artikelsgewijze toelichting artikel 2:7, eerste lid f en g naar e en f.                                                                                                                                 |
| 33 | 2:10 | Artikelsgewijze toelichting voor artikel 2:10 vervalt.                                                                                                                                                                                                                                                |
| 34 | 3:3  | Artikelsgewijze toelichting voor artikel 3:3, vijfde lid wordt toelichting vervangen door: “Op grond van dit lid onder a. vervalt een inschrijving als een woningzoekende                                                                                                                             |

|    |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |      | <p>een zelfstandige huurwoning heeft aanvaard via Woonnet-Haaglanden. De verhuisdatum wordt vastgesteld aan de hand van de inschrijving op het nieuwe woonadres in de BRP. Voor het beëindigen van de inschrijving (en het opnieuw opbouwen van inschrijfduur) is de verhuisdatum leidend, dat wil zeggen de inschrijving in de BRP op het nieuwe woonadres. Bij de jaarlijkse herinschrijving is de wijziging van het adres bekend.</p> <p>Bij een verhuizing naar een zelfstandige woonruimte anders dan via Woonnet-Haaglanden vervalt niet de inschrijving, maar begint de inschrijfduur weer op nul. De datum van inschrijving op het nieuwe woonadres in de BRP is leidend.”</p>                                                                                                                                       |
| 34 | 3:3  | In de artikelsgewijze toelichting 3:3, zesde lid, onder a wordt toegevoegd: “Deze uitzondering geldt ook voor flexwoningen gezien de tijdelijke aard van de bewoning.”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 35 | 3:5  | In de artikelsgewijze toelichting 3:5 wordt toegevoegd aan het einde: ‘en bij een vorm van afwijkend aanbieden op grond van artikel 3:12.’                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 35 | 3:6  | <p>In de artikelsgewijze toelichting 3:6, eerste lid wordt vervangen: “Bij het toewijzen via het uniforme medium wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën woningzoekenden. Hierbij kan een woningzoekende worden gezien als een starter, doorstromer of woningzoekende met een urgentieverklaring.</p> <p>Een starter is een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd niet over een zelfstandige huurwoning in de regio Haaglanden beschikt. Bij starters geldt de inschrijfduur als volgordebepaling.</p> <p>Bij een verhuizing naar een zelfstandige woonruimte anders dan via Woonnet-Haaglanden vervalt niet de inschrijving (zie ook artikel 3:3), maar begint de inschrijfduur weer op nul. De datum van inschrijving op het nieuwe woonadres in de BRP is leidend.”</p> |
| 36 | 3:6  | In de artikelsgewijze toelichting van artikel 3:6, derde lid wordt verwijderd: ‘Er wordt bewust, in tegenstelling tot de vorige verordening geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende vormen van urgentie.’                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 36 | 3:7  | In de artikelsgewijze toelichting van artikel 3:7 wordt “2019” vervangen door “2023”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 37 | 3:10 | Artikelsgewijze toelichting van het nieuwe artikel 3:10, zesde lid wordt toegevoegd: “In dit artikel is de ruimte opgenomen voor woningcorporaties om een aanbod te doen aan woningzoekenden die op basis van een toepasselijk sociaal plan aanspraak kunnen maken op een terugkeer naar woonruimte in gebied als herstructureringskandidaat hebben verlaten. Het genoemde gebied wordt bepaald door de gemeente en betrokken woningcorporaties.”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 38 | 3:10 | Artikelsgewijze toelichting 3:10, zesde lid wordt opgenomen onder de artikelsgewijze toelichting van artikel 3:10, zevende lid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 38 | 3:12 | Artikelsgewijze toelichting van het gewijzigde artikel 3:12 wordt aan het einde toegevoegd: “Ook kan in overleg tussen woningcorporaties, gemeente en huurdersorganisaties de prestatieafspraken worden vastgelegd dat bij een wooncomplex of deel van een wooncomplex wordt afgeweken van het aanbodmodel op basis van woon-inschrijfduur. Bij aanbidding via het aanbodmodel anders dan op basis van rangordecriteria woon-inschrijfduur loting worden kansen geboden aan woningzoekenden die via de reguliere rangorde niet snel in aanmerking komen voor toegang tot de woningmarkt. Maximaal 10% van de vrijgekomen sociale corporatiewoningen van de woningcorporatie mag via andere rangordecriteria dan woon-inschrijfduur worden verhuurd. “                                                                        |
| 40 | 4:5  | Artikelsgewijze toelichting van het artikel 4:5, onder j wordt vervangen door: ‘Indien het inkomen van de aanvrager het huishoudinkomen overstijgt zoals vermeldt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|    |             |                                                                                                                                                                                                                    |
|----|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |             | Artikel 16 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt de aanvrager verondersteld in beginsel zelf voor huisvesting te kunnen zorgen.”                                                             |
| 47 | 6:1         | In de artikelsgewijze toelichting van het artikel 6:1 wordt de eerste volzin vervangen door: “In de regio Haaglanden bestaan lokale registers standplaatszoekenden, die wordt beheerd door individuele gemeenten.” |
| 47 | 7:2         | In artikelsgewijze toelichting van het artikel 7:2, tweede lid “Ingevolge” vervangen door “vanwege”.                                                                                                               |
| 49 | Bijlage III | De tekst “alle woonruimten” wordt vervangen voor “alle gebouwen, bevattende woonruimte onder de huurprijsgrens, middenhuur woonruimten en woonruimten van eigenaren tot en met de NHG-kostengrens”                 |

#### Wijzigingen in het kader van middenhuur

|    |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4  | 1:1        | Definitie middeldure woonruimte vervangen door “middenhuur woonruimten” en in de definitie eerste volzin vervangen door: “woonruimte met een aanvangshuurprijs boven de huurprijsgrens en tevens tot en met 189 punten op grond van artikel 5 Besluit huurprijzen woonruimte en artikel 10 van de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;”                                                                                               |
| 9  | 2:3        | In artikel 2:3 wordt lid 6: “In aanvulling op het eerste en tweede lid komen woningzoekenden slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte met een aanvangshuurprijs onder de middenhuurgrens, als het huishoudinkomen over het inkomenstoetsjaar niet hoger is dan de voor het huishouden geldende inkomensgrens zoals vermeld in artikel 10, lid 2 onder a, 3o van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.” |
| 48 | Bijlage II | “Middeldure woonruimte” aangepast naar “middenhuur woonruimte” conform nieuwe definitie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

### 3. Spoor 2

Dit zijn wensen die we regionaal nog moeten bespreken. En waar op dit moment nog nadere onderbouwing voor nodig is. Spoor 2 trapt af met het gezamenlijke BO in februari waarin de SVH notitie “Klaar voor de toekomst?” wordt besproken. Planning, actiehouders en onderwerpen moeten nog vastgesteld worden. Hieronder een overzicht van de vraagstukken die zijn doorgeschoven naar spoor 2. Deze opsomming is niet limitatief.

- Middenhuur verplicht publiceren op Woonnet?
- Leges huisvestingsvergunning gelijk trekken binnen de hele regio
- Voorkomen dat mensen met een koopwoning ook een sociale huurwoning hebben
- Campuscontract: Waarom niet ook promovendi contract opnemen (artikel 7:274e BW)
- Discussie over de noodzaak om bij artikel 2.1.2 ook grote gezinnen, MIVA en jongeren op te nemen e.e.a. i.r.t. artikel 7:274 a t/m f
- Verzoek om bij artikel 2.6.1 nog iets op te nemen over grote gezinnen (van 8 en meer personen i.r.t. artikel 7:274f BW)
- Regionaal maatwerk (3x: optie om max. huurprijs aan de achter te laten woning te koppelen, dezelfde definitie van ‘grote woning’ in lid b en c aanhouden, en de uitvoerbaarheid c.q. fraudegevoeligheid)
- Toewijzingsregels voor particuliere verhuurders (sociaal/middenhuur) opnemen in huisvestingsverordening. Dat is wel van belang omdat particuliere sociale huurwoningen onderdeel zijn van de doelgroepvoorraad (Tussenovereenkomst). Verder spelen middeldure huurwoningen een steeds belangrijker onderdeel van de bereikbare woningvoorraad (Realisatieagenda).

Mogelijk is er te weinig tijd om hiervoor regels op te stellen. Alternatief is een bepaling op te nemen om hier nader inhoud aan te geven. In de huidige huisvestingsverordening van LV staat de volgende bepaling t.a.v. de reikwijdte van Hoofdstuk 3 (art. 3:1, lid 3): *In het algemeen belang van volkshuisvesting, in het bijzonder de doorstroming, kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat artikelen in dit hoofdstuk ook van toepassing zijn op woonruimten onder de huurprijsgrens die worden verhuurd door een particuliere verhuurder.*