

Toelichting op de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019

Concept





NB: niet alle artikelen van de concept-verordening worden toegelicht, alleen die artikelen waarbij iets veranderd is of de inhoud om nadere duiding vraagt.

I ALGEMENE TOELICHTING

Inleiding

Dit wordt later nog toegevoegd

II ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk I Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In artikel 1 is een aantal begrippen die in de huisvestingsverordening voorkomen nader omschreven.

i. huishouden:

Van een gemeenschappelijke huishouding is sprake indien twee personen hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en zij blijf geven zorg te dragen voor elkaar door middel van het leveren van een bijdrage in de kosten van de huishouding. Familieleden in de eerste graad (ouder die met meerderjarig kind in hetzelfde huis woont) voeren geen gezamenlijk huishouden. Kinderen die het hoofdverblijf bij de andere ouder hebben worden niet gerekend tot het huishouden van de woningzoekende. De basisregistratie personen is hierin leidend.

j. huurprijsgrens:

Het gaat hier om de rekenhuur, dus de netto huurprijs vermeerderd met dat deel van de servicekosten dat meetelt voor de huurtoeslag.

l. inkomen:

Het gaat hier om het verzamelinkomen zijnde het belastbaar inkomen uit de boxen 1 ("werk en woning"), 2 ("aanmerkelijk belang") en 3 ("sparen en beleggen").

s. regionaal gebundene:

Regionale binding is vereist om in aanmerking te kunnen komen voor urgentie. Dit wordt toegepast om te voorkomen dat woningzoekenden vanuit een andere regio voorrang krijgen op die uit de regio Holland Rijnland. Personen uit die andere regio's hebben immers het alternatief om een urgentieverklaring aan te vragen in hun huidige regio. Er zijn ook personen die nergens in Nederland regionale binding hebben, zij kunnen zich in principe vestigen in een regio waar geen schaarste is aan sociale huurwoningen (krimpregio).

dd. woonruimte:

Het gaat hier om een zelfstandige woonruimte, dat wil zeggen met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat wezenlijke voorzieningen als keuken, toilet en badruimte hoeven worden gedeeld met andere huishoudens.

Artikel 2 Werkingsgebied

2. De reikwijdte van de verordening is beperkt tot (zelfstandige) woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens en die eigendom zijn van corporaties. De verordening is ook van toepassing op standplaatsen voor woonwagens, maar is niet van toepassing op onzelfstandige woonruimten zoals

studentenkamers of verzorgingstehuizen. Ook is zij niet van toepassing op het verlenen van ligplaatsen voor woonschepen. Dit is de voorraad waarop de regiogemeenten willen en kunnen sturen om zo het schaarse woningen doelmatig te kunnen verdelen.

3. Op voordracht van burgemeester en wethouders van een van de deelnemende gemeenten kan het Dagelijks Bestuur ook particuliere verhuurders van sociale huurwoningen binnen de regio toelaten tot het woonruimteverdeelsysteem. Daarbij is het van belang dat de particuliere verhuurder dan ook bereid is om ook woningzoekende met een urgentieverklaring een woning te verhuren;
5. Op grond van de Gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland liggen de bevoegdheden voor woningtoewijzing bij Holland Rijnland. De regiogemeenten hebben bevoegdheden tot sloop, splitsing of samenvoeging. Zij kunnen hiervoor hun eigen verordening vaststellen.

Artikel 3 Uitvoeringsovereenkomst

Afspraken voor de uitvoering van de verordening worden vastgelegd in een uitvoeringsovereenkomst. De uitvoering is voor een groot deel opgedragen aan de vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW).

Particuliere verhuurders kunnen hun woningen ook aanbieden via het systeem van HRW. Zij maken daarover afspraken met de HRW. Daarnaast kunnen particuliere verhuurders met tien of meer sociale huurwoningen in de regio zich aansluiten bij het woonruimteverdeelsysteem. Dit betekent wel dat deze verhuurder zich moet committeren aan alle bepalingen in de verordening, d.w.z. ook bereid is om statushouders, urgenten en woningzoekenden uit de bijzondere doelgroepen te huisvesten.

Artikel 4 Beleidscommissie

De beleidscommissie adviseert het Dagelijks Bestuur van de regio en HRW over het huisvestingsbeleid en de werking daarvan. Als woningmarktontwikkelingen het noodzakelijk maken dat de verordening of de uitvoeringsovereenkomst worden aangepast, dan adviseert de beleidscommissie hierover.

Hoofdstuk II Inschrijving woningzoekenden

Artikel 5 Register van woningzoekenden

Dit register is bedoeld voor de bepaling van de rangorde bij woningtoewijzing van woningen die in het centrale aanbodmedium worden aangeboden. De HRW onderhoudt dit register

HRW stelt regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving. Vaststelling en wijziging van deze regels gebeurt na advies van de beleidscommissie woonruimteverdeling. Door in de verordening zelf expliciet op te nemen dat HRW ook een inschrijving kan opschorten heeft de corporatie een middel in handen om maatregelen te nemen in geval van “no show” bij het aanbieden van woonruimte. Nu komen kandidaten die gereageerd hebben op een woning vaak niet opdagen tijdens de bezichtiging zonder zich hiervoor af te melden. Hierdoor staan woningen onnodig lang leeg en vergt veel extra werk voor de corporaties.

Een persoon kan niet als zowel hoofdaanvrager als medeaanvrager ingeschreven staan. Daarmee wordt voorkomen dat een persoon dubbel ingeschreven staat en inschrijftijd opbouwt met twee inschrijvingen, waarvan er maar één komt te vervallen bij het accepteren van een woning via het aanbodsysteem.

Artikel 6 Opbouw inschrijftijd

3. Woningzoekenden mogen niet van inschrijving ruilen of de opgebouwde inschrijftijd op een andere manier overdragen. Wanneer een medeaanvrager aan een inschrijving wordt toegevoegd, wordt de datum van de inschrijving als medeaanvrager geregistreerd. Wanneer er later een splitsing van de inschrijving plaats vindt, krijgt de eerdere medeaanvrager de inschrijftijd vanaf het moment dat hij/zij zich heeft geregistreerd als medeaanvrager.

Hoofdstuk III Huisvestingsvergunning

Artikel 7 Vergunningvereiste

Het stelsel van de huisvestingsvergunningen is bedoeld om meer grip te hebben op een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van woonruimte. Als er woningen worden verdeeld op basis van een huisvestingsverordening geldt er volgens de Huisvestingswet 2014 een vergunningplicht.

Artikel 8 Aanvraag van een huisvestingsvergunning

In naam van het Dagelijks Bestuur behandelt de verhuurder een aanvraag voor de huisvestingsvergunning. Een vergunning kan pas worden verleend als er ook een huurovereenkomst tot stand is gekomen. De gemeente handhaaft (bij mandaat) de rechtmatige bewoning.

De nationaliteit en de leeftijd van alle leden van het huishouden moet blijken uit een (kopie van) een paspoort, identiteitskaart of een uittreksel uit de gemeentelijke basisregistratie personen (BRP)

Recente stukken aan de hand waarvan het inkomen van de aanvrager en alle leden van het huishouden kunnen worden vastgesteld in ieder geval de stukken die naar de mening van de minister van Wonen en Rijksdienst nodig zijn voor het vaststellen van het inkomen en de verantwoording van corporaties in het kader van de regeling voor diensten van algemeen economisch belang en het passend toewijzen in het kader van de Woningwet.

Artikel 11 Intrekken vergunning

- a. Dit lid dient om te vermijden dat woningen onnodig lang leegstaan.

Hoofdstuk IV Rangorde

Artikel 12 Rangordebepaling

Voor de woonruimteverdeling is gekozen voor een eenvoudig criterium dat voor alle woningzoekenden geldt: de zuivere inschrijftijd. Voordeel hiervan is dat woningzoekenden beter kunnen bepalen wanneer zij aan de beurt zijn voor een bepaald type woning en zo nodig hun zoekstrategie kunnen aanpassen.

Artikel 12A Rangordebepaling woonwagenbewoners

Voor woningzoekenden met een woonwagenachtergrond zijn aparte regels in de Verordening opgenomen zodat het voor kinderen en kleinkinderen van woonwagenbewoners van het woonwagenkamp waar een plaats vrij komt mogelijk wordt om in aanmerking te komen voor deze vrijgekomen plek. Gebleken is dat wanneer hiervoor geen aparte regels zijn opgesteld het voor kinderen en kleinkinderen niet nauwelijks mogelijk is om een plaats te bemachtigen op het kamp van herkomst. Met het opnemen van deze specifieke rangordebepaling hebben

woonwagendbewoners nu de mogelijkheid om de familieband en cultuur voor te zetten.

De locatie Trekvaartplein en Roomburg worden als hetzelfde kamp gezien omdat Roomburg mede is opgericht om de herstructurering van het Trekvaartplein mogelijk te maken en het dus vaak om dezelfde families gaat.

Artikel 13 Lokale beleidsruimte

Het opnemen van lokale beleidsruimte is een breed gedragen compromis als resultaat van een langdurige discussie over de verscheidenheid in woningaanbod en woonmilieus, die leidt tot verschillende volkshuisvestelijke vraagstukken. Om recht te doen aan die verschillen mag een deel worden toegewezen volgens afwijkende, lokale beleidsregels. Het Dagelijks Bestuur stelt, na advies van de beleidscommissie, het aantal woningen voor lokaal maatwerk vast, net als een eventuele overschrijding daarvan.

Lokale toewijzing kan kansen van anderen zonder binding onnodig belemmeren. Daarom kan toewijzing aan eigen inwoners geen doel op zich zijn. Lokaal beleidsruimte is bedoeld om lokale problemen op te lossen waarvoor de regionale toewijzingsregels onvoldoende ruimte bieden of te generiek zijn. De basis voor het lokaal maatwerk moet zijn beschreven in lokale beleidsdocumenten (zoals lokale woonvisie of prestatieafspraken). Bij de toepassing dient de corporatie vooraf afspraken te maken met de gemeente over het doel en de vorm van het lokaal maatwerk. Achteraf vindt verantwoording plaats aan het Dagelijks Bestuur.

Artikel 14 Onderscheid naar doelgroepen

Voor genoemde categorieën woningzoekenden kan het Dagelijks Bestuur woningen laten labelen en bij voorrang toewijzen of direct aan de doelgroep toewijzen. Op deze manier wordt geprobeerd het schaarse aanbod zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de fysieke of sociale mogelijkheden van woningzoekenden. Corporaties zullen (in overleg met doelgroep) bepalen aan welke criteria een woning voor een bepaalde doelgroep exact moet voldoen. Daarbij zullen zowel woning- als omgevingskenmerken van belang zijn. Van de toewijzing van woningen aan onderscheiden doelgroepen zal jaarlijks verslag worden gedaan.

Artikel 15 Specifieke toewijzing nieuwbouw

In praktijk is gebleken dat generieke regionale regels om de doorstroming te bevorderen nauwelijks effect hebben. Nieuwbouw en transformatie zijn de enige echte mogelijkheden om schaarste te verminderen en daarmee doorstroming te genereren. Daarom dient dit te worden beloofd. Voor de regionaal woningzoekende blijven er voldoende woningen beschikbaar. Immers de meeste mensen verhuizen lokaal. Bovendien gaat het om uitbreiding van het aanbod door nieuwbouw, dus voor andere woningzoekenden komt hetzelfde aantal woningen vrij. Als nieuwbouw voor starters wordt gerealiseerd, dan mag die lokaal worden toegewezen. Maar dit is onderdeel van het aandeel 25% lokaal maatwerk, omdat deze toewijzing de doorstroming niet bevordert.

Artikel 16 Inkomens- en passendheidseisen

Per 1 januari 2016 zijn corporaties op grond van de Woningwet verplicht om passend toe te wijzen aan huishoudens die een inkomen hebben onder de huurtoeslaggrens. Woningcorporaties moeten hun huurprijzen meer afstemmen op inkomensniveaus van de doelgroep. Woningcorporaties verhuren vanaf 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens (het maximumbedrag waarover de huurtoeslag wordt berekend)..

Artikel 17 Aanbieding van woonruimte

Door toevoeging van een 8^e lid aan deze bepaling wordt het nu voor corporaties mogelijk om een woning niet aan te bieden aan een woningzoekende met de meeste inschrijftijd, maar een woning via loting aan te bieden. Per kalenderjaar mag een corporatie maximaal 10% van haar bestand via loting aanbieden.

Door dit artikel te formuleren als een “kan” bepaling heeft een corporatie (eventueel in overleg met de betreffende gemeente) zelf de keuze of zij woningen uit hun bestand door middel van loting willen aanbieden.

In principe kunnen alle woningzoekenden die in het woonruimteverdeelsysteem van de regio staan ingeschreven als woningzoekende deelnemen aan de loting.

artikel 17A Experiment woonruimteverdeling

Dit artikel is in de verordening opgenomen om het mogelijk te maken dat woonruimte tijdelijk kan worden verhuurd. Het gaat dan om woonruimte in complexen die zijn (om)gebouwd om woningzoekenden die niet vallen onder de urgentieregeling of (nog) niet op eigen kracht op basis van inschrijftijd een woning te huren, tijdelijk woonruimte te kunnen bieden.

Hoofdstuk V Urgentie

Artikel 18 Urgentiecommissie

Het Dagelijks Bestuur geeft de urgentiecommissie mandaat om namens haar de bevoegdheden uit te oefenen zoals omschreven in hoofdstuk V en artikel 36 van de verordening.

Artikel 19 Aanvraag van een urgentieverklaring

1. De woningcorporatie waar de aanvraag is ingediend beoordeelt de volledigheid van de aanvraag. Zo nodig kan de urgentiecommissie de woningcorporatie om extra informatie vragen.

Artikel 20 Criteria voor toekenning van urgentie

1. Een basisvoorwaarde voor het verkrijgen van een urgentieverklaring is dat de woningzoekende niet in staat is zelf te voorzien in zijn herhuisvesting, met andere woorden de woningzoekende is niet zelfredzaam. De woningzoekende wordt in elk geval geacht zelfredzaam te zijn in drie gevallen:
 - o financiële zelfredzaamheid: het belastbaar jaarinkomen en/of het vermogen van de aanvrager is naar het oordeel van de urgentiecommissie voldoende om zelf een huur-of koopwoning te betrekken op de particuliere markt.
 - o zelfstandigheid op basis van inschrijftijd: de positie op de woningmarkt (inschrijftijd) van de aanvrager is zodanig dat de deze zelf binnen een redelijke termijn een woning via de reguliere weg binnen de regio kan vinden.
 - o zelfredzaamheid door het bewonen van een onzelfstandige woonruimte (kamerbewoning): de mogelijkheid om het woonprobleem op te lossen door het (tijdelijk) bewonen van onzelfstandige woonruimte. Een inschatting van deze vorm van zelfredzaamheid hangt af van de individuele omstandigheden van de aanvrager. Aan dit criterium wordt in ieder geval voldaan indien is vastgesteld dat er geen contra-indicatie is voor kamerbewoning.
2. Een woningzoekende kan urgent worden verklaard, als er een dringende noodzaak bestaat voor andere woonruimte binnen zes maanden, het niet aanvaardbaar is dat langer dan zes maanden moet worden gewacht op andere

passende woonruimte en er geen voorliggende voorziening is. De woningzoekende krijgt alleen een urgentieverklaring wanneer hij een economische en/of maatschappelijke binding met de regio heeft en zijn probleem aantoonbaar alleen kan worden opgelost met een andere zelfstandige woonruimte. Het is dus de verantwoordelijkheid van de woningzoekende om objectieve ondersteunende stukken aan te leveren waaruit objectief is vast te stellen of hetgeen door de woningzoekende wordt gesteld ook door behandelaars (niet zijnde de huisarts) wordt bekrachtigd.

3. Een urgentie kan zowel worden toegekend op grond van medische als psychosociale beperkingen of een maatschappelijk probleem. De beperkingen moeten dan wel gerelateerd zijn aan de woonruimte. Als de urgentiecommissie het noodzakelijk acht dient een onafhankelijk medisch deskundige (dit zal veelal de GGD zijn), dus niet de eigen behandelend (huis)arts of psycholoog, te toetsen of de klachten gerelateerd zijn aan de woning. Vóór afgifte wordt, voor zover van toepassing, eerst beoordeeld of het probleem van de aanvrager niet kan worden verholpen met woningaanpassingen. Indien in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning een verhuisindicatie is gegeven, kan deze gelden als een medische indicatie voor het verkrijgen van een urgentieverklaring.
4.
 - a. Door de algemene omschrijving van de noodzaak tot herhuisvesting op financiële indicatie (te hoge woonlasten in relatie tot het inkomen) wordt voorkomen dat door een limitatieve opsomming bepaalde situaties (ongewenst) uitdrukkelijk worden uitgesloten.
 - b. Om op deze grond in aanmerking te komen voor een urgentie moet aanvrager aangetoond hebben dat er sprake is van een dreigende dakloosheid voor aanvrager én de minderjarige kinderen. Wanneer aanvrager met de kinderen inwoont, is hiervan geen sprake. In het geval dat er sprake is van een relatiebreuk moet ook aangetoond worden dat het woonprobleem niet in overleg met de andere ouder opgelost kan worden. Het is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van beide ouders om voor huisvesting van de kinderen te zorgen. Als één van de ouders zelfstandige huisvesting heeft en er sprake is van gezamenlijk ouderlijk gezag, kan van de ouders worden verwacht het woonprobleem zelf op te lossen.
 - c. Alleen aanvragers die het traject doorlopen hebben (zoals op de afdeling intensieve hulpverlening) komen in aanmerking voor urgentie. Indien de aanvrager verblijft in de crisisopvang, komt de aanvrager niet op grond van lid c in aanmerking.
 - d. urgentie voor mantelzorgers: de woningzoekende die op grond van dit artikel een urgentieverzoek indient, moet zelf aantonen dat de gemeente hem of haar heeft erkend als mantelzorger of -ontvanger op grond van de Wmo. Urgentie op basis van dit artikel kan worden verleend als aangetoond is dat de verzorging de gebruikelijke zorg die partners of familieleden aan elkaar verlenen overstijgt. Daarnaast moet worden aangetoond dat verhuizing vereist is om de noodzakelijke mantelzorg op een adequate manier te kunnen verrichten. Criteria daarbij zijn:
 - Frequentie en intensiteit van de mantelzorg (ten minste 8 uur/week en meermalen per week), en;
 - Verwachte noodzakelijke duur van de mantelzorg (minimaal 6 maanden), en;
 - Reisafstand en reiskosten in redelijkheid en naar draagkracht.
 Geen urgentie zal verleend worden indien de mantelverzorgers geen sociale huurwoning achterlaat. In het geval dat een mantelverzorgers bijvoorbeeld een kamer huurde, kan hij of zij in staat worden geacht ook in de nabijheid van degene die verzorgt gaat worden een kamer te huren.

De noodzaak tot mantelzorg en eventueel de noodzaak voor een sociale huurwoning kan zo nodig extern worden getoetst door een onafhankelijke deskundige.

- e. In principe kan een alleenstaande in de woonbehoefte voorzien door onzelfstandige woonruimte te huren. Echter, in situaties dat de woningzoekende aantoonbaar niet in staat is vanwege medische- of psychische omstandigheden om voorzieningen als keuken en badkamer met andere te delen, dan kan urgentie worden toegekend. De noodzaak hiertoe kan eventueel door een deskundige nader worden onderzocht.
- 5a. Nadrukkelijk kan alléén urgentie worden verleend als er een daadwerkelijke relatie is tussen de woonruimte en het probleem van de woningzoekende;
- b. Uitgesloten wordt dat woningzoekenden een urgentieverklaring kunnen krijgen als ze in een andere regio daarop aanspraak kunnen maken of naar een krimpregio kunnen verhuizen omdat ze in geen enkele regio/gemeente binding hebben.
 - c. Er dient naar het oordeel van de urgentiecommissie onbetwist sprake zijn van een noodsituatie die buiten eigen schuld of invloed is ontstaan waarin naar algemene maatschappelijke maatstaven niet geduld kan worden dat deze situatie zich nog een half jaar of langer voortsleept. Het initiatief om deze omstandigheden naar voren te brengen en aan te tonen ligt bij de aanvrager. Gezinsvorming dan wel gezinsuitbreiding wordt in ieder geval aangemerkt als een noodsituatie die zelf is veroorzaakt dan wel had kunnen worden voorkomen.

Artikel 21 Toekenning urgentieverklaring

- 2. Een urgentieverklaring betekent voor de woningzoekende, dat deze zes maanden de tijd krijgt om binnen een door de urgentiecommissie vast te stellen zoekprofiel passende woonruimte in de regio te vinden.
- 3. e. Urgenten komen niet in aanmerking voor elke willekeurige woning. Voorkomen moet worden dat woningzoekenden urgentie aangrijpen om wooncarrière te maken. De urgentiecommissie stelt een zoekprofiel op met eisen waaraan een woning voor de urgente moet voldoen. Hierbij geldt dat een zoekprofiel met voorrang voor een eengezinswoning of benedenwoning zelden wordt afgegeven. Alleen als er een aantoonbare (medische) noodzaak voor is, kan men dit woningtype opgenomen krijgen in het zoekprofiel. Voor woningen die buiten het zoekprofiel vallen, geldt geen recht op voorrang als urgent woningzoekende.
In het zoekprofiel wordt tevens het aantal kamers genoemd waarvoor de urgentie geldt. Een alleenstaande krijgt voorrang voor een (etage) woning met maximaal 2 kamers. Een huishouden bestaande uit 2 personen krijgt voorrang op een (etage) woning met maximaal 3 kamers. Een huishouden bestaande uit 3 personen krijgt voorrang op een (etage) woning met maximaal 4 kamers. Wanneer het huishouden uit 4 of meer personen bestaat wordt geen maximum gesteld aan het aantal kamers.
- 4. Wanneer naar het oordeel van de urgentiecommissie het noodzakelijk is dat de urgent woningzoekende begeleid wordt bij het zelfstandig wonen, kan zij besluiten dat er een drie-partijenovereenkomst tussen de huurder, verhuurder en zorginstelling wordt afgesloten. In deze gevallen zal ook een directe bemiddeling plaats vinden. De woningzoekende krijgt dan een passende woning aangeboden en kan niet zelf, met behulp van de urgentieverklaring op zoek gaan naar een sociale huurwoning.

Artikel 24 Weigering urgentieverklaring

2. Een woningzoekende met bijvoorbeeld huurschuld kan een huisvestingsvergunning worden geweigerd. Op bijvoorbeeld medische redenen zou die persoon misschien wel met voorrang moeten verhuizen. De urgentiecommissie kan besluiten een urgentieverklaring af te geven als na overleg met de corporatie blijkt dat er mogelijkheden zijn om ondanks het verleden van huurschuld of overlast toch een huurovereenkomst te sluiten. Dit kan het geval zijn als de woningzoekende door de corporatie aangeboden begeleiding aanvaardt.
3. Als de aanvrager dreigementen heeft geuit of zich agressief heeft gedragen jegens de uitvoerder van de verordening, kan een urgentieverklaring worden geweigerd of ingetrokken. Het gaat daarbij om herhaaldelijke verbale of fysieke bedreiging die gestaafd worden door bevindingen van andere uitvoerders of collega's.

Artikel 25 Intrekking urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt ingetrokken als de urgente zonder goede gronden een aangeboden passende woning weigert. Theoretisch zouden er geen goede gronden kunnen worden aangeduid, aangezien de aangeboden woning immers moet voldoen aan de (passendheids)criteriën omschreven in het zoekprofiel. Indien echter in de praktijk afdoende blijkt dat de woning in werkelijkheid niet overeenkomt met het zoekprofiel of de schriftelijke aanbieding, dan kan deze worden geweigerd. Het is aan de woningzoekende om aan te tonen dat de aangeboden woning niet voldoet aan het zoekprofiel.
2. Ook wordt de urgentie ingetrokken wanneer een woningzoekende met een urgentieverklaring niet reageert op de aanbiedingsmail voor bezichtiging van de woning waarop is gereageerd dan wel niet aanwezig is bij de bezichtiging van de woning.

Hoofdstuk VI Stadsvernieuwingsurgentie

Artikel 28 Toekenning stadsvernieuwingsurgentie

2. De verordening is leidend. Een sociaal plan is een nadere uitwerking. Daarin zijn allerlei afspraken mogelijk zolang deze niet strijdig zijn met de verklaring voor stadsvernieuwingsurgentie of andere regels van de verordening.
3. Het aangeboden zoekprofiel beperkt zich tot een jaar voor sloop van of ingrijpende verbetering aan de bestaande woning tot de gemeente waar de ingreep plaatsvindt. Een jaar voor de ingreep wordt het zoekprofiel uitgebreid naar de gehele regio. De ervaring leert dat de meeste zo niet alle stadsvernieuwingsurgenten een nieuwe woning in de desbetreffende gemeente kunnen betrekken.

Artikel 29 Verantwoordelijkheid stadsvernieuwingsurgente

1. De verantwoordelijkheid voor het vinden van de woonruimte en het vragen van hulp daarbij ligt tot 6 maanden voor de sloop in principe bij de stadsvernieuwingsurgente zelf.

Hoofdstuk VII Overige bepalingen

Artikel 31 Bezwaarschriftencommissie

Doel van één bezwaarschriftencommissie is dat er expertise wordt gebundeld en ervaring wordt opgebouwd voor een eenduidige afhandeling van bezwaren. De regio is echter groot. Om ervoor te zorgen dat de reistijd voor bezwaarmakers beperkt blijft

en om het werk te spreiden kan de commissie drie kamers hebben, één in elke subregio.

De commissie adviseert het Dagelijks Bestuur over bezwaren op beslissingen van het bestuur.

Klachten over het systeem worden door HRW in samenspraak met de huurdersorganisaties behandeld. Klachten en vragen over het woonruimtebeleid worden behandeld door Holland Rijnland.

Artikel 33 Hardheidsclausule

De aard en de strekking van de hardheidsclausule zijn zodanig dat deze slechts met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast. Bij de toetsing van de bijzondere gevallen dient in elk geval beoordeeld te worden of het Dagelijks Bestuur in eerdere, vergelijkbare situaties heeft besloten tot toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 34 Handhaving

In de uitvoering van de verordening is voorzien in het toezicht op onrechtmatige bewoning. Het Dagelijks Bestuur zal de aan de colleges van de deelnemende gemeenten mandaat verlenen, zodat door die colleges aangewezen ambtenaren de bevoegdheid krijgen tot uitvoering van bevoegdheden als bedoeld in hoofdstuk 6 van de Huisvestingswet.

Hoofdstuk VIII Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 36 Overgangsbepaling

Een overgangsregeling is nodig zodat alle lopende procedures volgens de regels kunnen worden afgehandeld die golden op het moment dat de procedure startte. Het is meestal niet praktisch hiervoor de regels uit de nieuwe huisvestingsverordening toe te passen.