

Het Algemeen Bestuur van het Samenwerkingsorgaan Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting Leidse Regio;

Gezien het voorstel van het Dagelijks Bestuur van 20 november 2002;

Gelet op artikel 2 van de Huisvestingswet;

Besluit:

Vast te stellen de volgende verordening, houdende regels omtrent de verdeling van woonruimte.

HUISVESTINGSVERORDENING LEIDSE REGIO 2003

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. **Algemeen Bestuur:** het algemeen bestuur van het Samenwerkingsorgaan Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting Leidse Regio;
- b. **Dagelijks Bestuur:** het dagelijks bestuur van het Samenwerkingsorgaan Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting Leidse Regio;
- c. **doorstromer:** een woningzoekende die over een woonruimte in de Leidse regio beschikt en deze achterlaat voor verkoop of verhuur;
- d. **economische binding aan een gebied:** de binding van een persoon aan een gebied, daarin gelegen dat die persoon, met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in dat gebied te vestigen;
- e. **eigenaar:** degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw;
- f. **huishouden:** een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- g. **huisvestingsvergunning:** een vergunning als bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de wet;
- h. **huurprijs:** de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- i. **huurprijsgrens:** de subsidiabele huurprijs per maand zoals genoemd in artikel 13 sub 1, sub a, van de Huursubsidiewet;
- j. **ingezetene:** degene die in de Gemeentelijke Basis Administratie van één van de gemeenten van de Leidse regio is opgenomen, en feitelijk in deze gemeente hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;

- k. **inkomen:** het belastbaar inkomen volgens de Wet Inkomstenbelasting 2001, waarbij – als sprake is van een meerpersoonshuishouden – gerekend wordt met de gezamenlijke inkomens;
- l. **inschrijvingsduur:** de periode dat men op grond van deze verordening is ingeschreven als woningzoekende;
- m. **Leidse regio:** het grondgebied van de gemeenten Alkemade, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude;
- n. **maatschappelijke binding aan een gebied:** de binding van een persoon aan een gebied, daarin gelegen dat die persoon een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen;
- o. **regionaal gebundene:** een woningzoekende die in de Leidse regio woont dan wel van buiten de Leidse regio komt, maar kan aantonen dat een noodzaak tot huisvesting in de Leidse regio bestaat op economische of maatschappelijke gronden;
- p. **Regionale Urgentiecommissie:** de op grond van de verordening ingestelde commissie, die is belast met de uitvoering van de taken inzake urgenten en stadsvernieuwingsurgenten;
- q. **stadsvernieuwingsurgente:** de persoon die in het bezit is van een stadsvernieuwings-urgentieverklaring in de zin van de verordening;
- r. **stadsvernieuwingsurgentieverklaring:** een op grond van de verordening afgegeven verklaring waarbij de woningzoekende gedurende een in de verklaring genoemde periode onder de daarin gestelde voorwaarden, voorrang krijgt bij de toewijzing van woonruimte;
- s. **starter:** een woningzoekende die niet voldoet aan de definitie van doorstromer;
- t. **toegelaten instelling:** een ingevolge artikel 70, eerste lid, van de Woningwet (Stb 1991, 439) toegelaten instelling die sociale huurwoningen exploiteert;
- u. **urgente:** de persoon die in het bezit is van een urgentieverklaring in de zin van de verordening;
- v. **urgentieverklaring:** een op grond van de verordening afgegeven verklaring waarbij de woningzoekende gedurende een in de verklaring genoemde periode onder de daarin gestelde voorwaarden, voorrang krijgt bij de toewijzing van woonruimte;
- w. **vermogen:** het vermogen als aangenomen bij de vaststelling van het inkomen, alsmede het verschil tussen de WOZ-waarde en een eventuele hypotheek op de eigen woning. Als sprake is van een meerpersoonshuishouden wordt gerekend met het gezamenlijk vermogen;
- x. **Vereniging van Woningcorporaties Leidse Regio:** rechtspersoon, die de in de Leidse regio werkzame toegelaten instellingen vertegenwoordigt, aan te halen als het ROW (Regionaal Overleg Woningcorporaties);
- y. **wet:** de Huisvestingswet (Stb. 1992, 548);
- z. **woningzoekende:** het huishouden dat in het register als bedoeld in artikel 3 is ingeschreven respectievelijk ingeschreven wil worden;
- aa. **woonduur:** de onafgebroken periode gedurende welke een woningzoekende de huidige woonruimte zelfstandig bewoont en op dat adres ingeschreven staat in de Gemeentelijke Basis Administratie;

- bb. **woonruimte:** besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouding;
- cc. **zoekprofiel:** een omschrijving van de woonruimte en de gemeenten waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking komt.

Artikel 2 Werkingsgebied

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens, die in eigendom en beheer zijn van de in de Leidse regio werkzame toegelaten instellingen, met uitzondering van de Stichting Leidse Studentenhuisvesting.

HOOFDSTUK II INSCHRIJVING ALS WONINGZOEKENDE

Artikel 3 Register van woningzoekenden

1. Het Dagelijks Bestuur draagt zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden.
2. Voor inschrijving als woningzoekende komen in aanmerking personen van 18 jaar of ouder die de Nederlandse nationaliteit bezitten of rechtmatig in Nederland verblijven in de zin van artikel 8 onder a t/m e van de Vreemdelingenwet.
3. In aanvulling op het tweede lid geldt voor de gemeenten Alkemade en Zoeterwoude dat tenminste één van de volwassenen leden van het huishouden dat om inschrijving als woningzoekende verzoekt een economische of maatschappelijke binding met de betreffende gemeente heeft, dan wel gedurende een termijn van tenminste twee jaar ingezetene van deze gemeente is.
4. Economische binding wordt in elk geval aangenomen voor personen die duurzaam arbeid verrichten binnen of vanuit de desbetreffende gemeente.
5. Maatschappelijke binding wordt in elk geval aangenomen voor personen die gedurende de voorafgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest, en voor personen die zich in een andere gemeente in de Gemeentelijke Basis Administratie hebben laten inschrijven in verband met het direct aansluitend en onafgebroken volgen van een dagstudie en binnen drie maanden na beëindiging van deze studie een aanvraag voor een huisvestingsvergunning indienen.
6. Voor woonruimten in de gemeenten Alkemade en Zoeterwoude geldt dat een woningzoekende, die gedurende tenminste twee jaar ingezetene is en zich om bijzondere redenen tijdelijk buiten de gemeente wil vestigen, zijn inschrijving kan handhaven door daartoe voor zijn vertrek naar elders bij het Dagelijks Bestuur een verzoek in te dienen.

Artikel 4 Verzoek om inschrijving

1. Het verzoek om als woningzoekende te worden ingeschreven in het in artikel 3, eerste lid, bedoelde register wordt gericht aan het Dagelijks Bestuur. Het Dagelijks Bestuur stelt een aanvraagformulier beschikbaar, dat door het huishouden dat inschrijving als woningzoekende wenst, wordt ingevuld en ingediend.
2. Bij het verzoek tot inschrijving dienen de volgende stukken te worden overlegd:
 - a. een rechtsgeldig document waaruit de leeftijd van het lid of de leden van het huishouden blijkt;
 - b. indien het lid of de leden van het huishouden niet de Nederlandse nationaliteit heeft of hebben: een rechtsgeldig document waaruit het rechtmatig verblijf in Nederland blijkt;
 - c. voor personen uit de gemeenten Alkemade en Zoeterwoude die zich in de eigen gemeente willen laten inschrijven als woningzoekende geldt bovendien dat een bewijs van inschrijving in de Gemeentelijke Basis Administratie wordt overlegd;
 - d. overige stukken die voor de inschrijving nodig worden geacht.
3. Het verzoek om inschrijving wordt niet in behandeling genomen indien de betrokken woningzoekende niet binnen dertig dagen na indiening van het verzoek het verschuldigde inschrijfgeld heeft voldaan.
4. Het Dagelijks Bestuur verstrekt aan de in het register ingeschreven woningzoekenden een bewijs van inschrijving. Dit bewijs vermeldt - naast de persoonlijke gegevens en het registratienummer - in ieder geval de rangordegegevens zoals deze aan de hand van de in artikel 15 genoemde factoren zijn vastgesteld.
5. De inschrijving heeft, gerekend vanaf de dagtekening van het bewijs van inschrijving, een geldigheidsduur van één jaar.
6. Twee maanden vóór het verstrijken van de geldigheidsduur van de inschrijving zendt het Dagelijks Bestuur de betrokken woningzoekende een formulier tot verlenging daarvan. De procedure voor verlenging van de inschrijving is gelijk aan die voor de aanvraag als beschreven in de leden 1 tot en met 4 van dit artikel.
7. Het Dagelijks Bestuur voert de naam van de woningzoekende in het register af, als:
 - a. de inschrijving als woningzoekende heeft geresulteerd in de verlening van een huisvestingsvergunning en de betreffende woonruimte door betrokkene is aanvaard;
 - b. is gebleken dat de woningzoekende niet of niet meer voldoet aan de vereisten voor inschrijving;
 - c. als de woningzoekende hierom verzoekt.

HOOFDSTUK III HUISVESTINGSVERGUNNING

Artikel 5 Vergunningvereiste

Het is verboden een woonruimte, als bedoeld in artikel 2, zonder huisvestingsvergunning van het Dagelijks Bestuur in gebruik te nemen.

Artikel 6 Aanvraag van een huisvestingsvergunning

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

Artikel 7 Criteria voor vergunningverlening

1. Voor een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 5 komen in aanmerking:
 - a. personen van 18 jaar of ouder die de Nederlandse nationaliteit bezitten of rechtmatig in Nederland verblijven in de zin van artikel 8 onder a t/m e van de Vreemdelingenwet 2000, en
 - b. wier inkomen niet uitgaat boven de hoogste inkomensgrens als aangehouden in artikel 10, en wier vermogen niet uitgaat boven € 100.000,00. Dit bedrag wordt jaarlijks bijgesteld volgens het gemiddelde prijsindexcijfer gezinsconsumptie dat door het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt vastgesteld.
2. In aanvulling op het eerste lid geldt voor woonruimten in de gemeenten Alkemade en Zoeterwoude dat bedoelde personen op het tijdstip van de aanvraag van de vergunning behoren tot één van de volgende categorieën:
 - a. ingezetene gedurende een termijn van tenminste twee jaar in de gemeente;
 - b. economisch gebundene;
 - c. maatschappelijk gebundene.
3. Het Dagelijks Bestuur verleent de huisvestingsvergunning voor een woonruimte in de huursector, als de woonruimte passend is voor het huishouden overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 11 en 12 en als betrokkene hiervoor in aanmerking komt naar de rangorde omschreven in artikel 15.

4. In afwijking van de leden 1 tot en met 3 wordt de vergunning altijd verleend, indien de woonruimte gedurende drie maanden door de eigenaar vruchteloos is aangeboden aan personen aan wie op grond van het eerste tot en met derde lid een vergunning kan worden verleend.
5. Jaarlijks evalueert het Dagelijks Bestuur of de leden 2 en 3 van dit artikel de instroom van personen van buiten de Leidse regio niet zodanig belemmeren, dat hierdoor het principe van vrije vestiging teniet wordt gedaan.
6. De huisvestingsvergunning kan worden geweigerd als de bestaande huurovereenkomst van de betrokken woningzoekende is of dreigt te worden ontbonden in verband met overlast, gevaar, schade of huurschuld.

Artikel 8 Verlening van de vergunning

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

Artikel 9 Intrekking van de vergunning

Het Dagelijks Bestuur kan de huisvestingsvergunning intrekken, als:

- a. de vergunninghouder de erin vermelde woonruimte niet binnen de bij de verlening van de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs had moeten weten dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 10 Passendheid

Onverminderd het bepaalde in artikel 15 van deze verordening, dan wel een besluit van het Dagelijks Bestuur als bedoeld in artikel 13, komt een huishouden in aanmerking voor een woning als sprake is van:

- a. financiële passendheid, èn
- b. passendheid van de woninggrootte.

Artikel 11 Financiële passendheid

1. Van financiële passendheid is sprake als het inkomen en de huur zich verhouden als aangegeven in de tabel in het vijfde lid.
2. In de tabel in het vijfde lid worden de volgende *inkomenscategorieën* aangehouden:

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

(bedragen per 1-7-2002 ter illustratie)

	<i>Lage inkomens</i> t/m € 23.750	<i>Midden inkomens</i> € 23.751 - € 36.900	<i>Hogere inkomens</i> € 36.901 - € 52.815
<i>Betaalbaar:</i> t/m € 307,49			
<i>Bereikbaar:</i> € 307,50 - € 440,12			
<i>Middelduur:</i> € 440,13 - € 565,44	*		

* Toewijzing van middeldure woningen aan huishoudens met lage inkomens vindt plaats als de huursubsidieaanvraag wordt gehonoreerd dan wel als de aanvrager niet voor huursubsidie in aanmerking komt.

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

Artikel 12 Passendheid van de woninggrootte

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

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

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

Artikel 13 Onderscheid naar doelgroep

1. Bij verlening van een huisvestingsvergunning kan het Dagelijks Bestuur onderscheid maken naar woningen, die in het bijzonder zijn voorbehouden voor volkshuisvestelijk te onderscheiden doelgroepen, te weten: starters, doorstromers, ouderen vanaf 55 jaar en jongeren tot en met 27 jaar).
2. Bij verlening van een huisvestingsvergunning voor woningen met speciale voorzieningen, kan het Dagelijks Bestuur voorrang verlenen aan de woningzoekenden voor wie deze voorzieningen bedoeld zijn.

Artikel 14 Lokaal maatwerk

1. Gemeenten kunnen het Dagelijks Bestuur verzoeken voor bepaalde (complexen van) woningen of (groepen van) woningzoekenden aanvullende en/of afwijkende toewijzingsregels te mogen stellen.

2. Het Dagelijks Bestuur willigt het verzoek in, als naar het oordeel van het Dagelijks bestuur aan de volgende toetsingscriteria is voldaan:
 - a. het gaat om een duidelijk omschreven lokaal project (objectgericht of gericht op een consumentengroep) van tijdelijke aard, gericht op het oplossen van een specifiek probleem;
 - b. de voorgestelde maatregelen en de aangegeven looptijd van het project staan in redelijke verhouding tot de ernst van het probleem;
 - c. het probleem kan redelijkerwijs niet opgelost worden met maatregelen die wel binnen de regels in de artikelen 7 tot en met 13 passen.

HOOFDSTUK IV RANGORDE

Artikel 15 Rangordebepaling

1. Indien meerdere woningzoekenden voor een woning in aanmerking komen wijst het Dagelijks Bestuur, onverminderd het tweede en derde lid van dit artikel, dan wel een besluit van het Dagelijks Bestuur als bedoeld in artikel 13 van de verordening, de woning toe met inachtneming van de navolgende rangorde:
 - a. voor woningen die in het bijzonder voor doorstromers worden aangeboden, geldt dat het huishouden met de langste woonduur voorrang heeft;
 - b. voor woningen die in het bijzonder voor starters worden aangeboden, geldt dat het huishouden met de langste inschrijfduur voorrang heeft;
 - c. voor woningen die zonder onderscheid tussen doorstromers en starters worden aangeboden, geldt dat het huishouden met de langste woon- of inschrijfduur voorrang heeft.
2. Stadsvernieuwingsurgenten hebben binnen hun zoekprofiel voorrang boven alle andere kandidaten, met inbegrip van woningzoekenden met de indicatie 'urgent' in de zin van het artikel 16. Voorrang tussen stadsvernieuwingsurgenten wordt bepaald door een nader door het Dagelijks Bestuur vast te stellen methode die is gebaseerd op respectievelijk binding aan een buurt, moment van sloop, woonduur en leeftijd.
3. Woningzoekenden met de indicatie 'urgent' hebben, binnen hun zoekprofiel en met uitzondering van het bepaalde in het vorige lid, voorrang boven alle andere kandidaten. De volgorde van toewijzing tussen urgenten wordt bepaald op basis van de langste inschrijfduur als zodanig.

HOOFDSTUK V URGENTIEVERKLARING

Artikel 16 Urgentieverklaring

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

Artikel 17 Aanvraag van een urgentieverklaring

1. De aanvraag voor een urgentieverklaring wordt ingediend bij het Dagelijks Bestuur. Het Dagelijks Bestuur stelt een aanvraagformulier beschikbaar, dat door de woningzoekende die de urgentieverklaring aanvraagt, wordt ingevuld en ingediend.
2. Bij de aanvraag dienen alle bewijsstukken te worden overgelegd die het Dagelijks Bestuur nodig oordeelt om een weloverwogen besluit te kunnen nemen over de aanvraag voor het toekennen van urgentie.

Artikel 18 Criteria voor toekenning van urgentie

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

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

Artikel 19 Toekenning, geldigheidsduur en intrekking van een urgentieverklaring

1. Het Dagelijks Bestuur beslist uiterlijk binnen acht weken na ontvangst van de volledige aanvraag.
2. Aan de toekenning van een urgentieverklaring op grond van het eerste lid verbindt het Dagelijks Bestuur een zoekprofiel, waarin wordt omschreven aan welke bijzondere eisen de woning moet voldoen gegeven de grondslag voor de urgentieverklaring voor het betrokken huishouden. De passendheidscriteria uit de artikelen 11 en 12 zijn van toepassing, met dien verstande dat verbetering van de woonsituatie anders dan op grond van de urgentie wordt uitgesloten. Buiten het zoekprofiel is de urgentie niet van toepassing. Urgentieverklaring en zoekprofiel vormen de basis voor toewijzing bij voorrang als bedoeld in artikel 15, derde lid.
3. De urgentieverklaring is zes maanden geldig. Wanneer binnen die periode buiten de verantwoordelijkheid van de urgente geen passende woonruimte wordt gevonden, kan de urgente eenmalig een verlenging van maximaal zes maanden aanvragen.
4. De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
 - a. de personalia van de urgente;
 - b. de omvang van het huishouden van de urgente;
 - c. de ingangsdatum en de periode waarvoor de urgentieverklaring geldig is;
 - d. het zoekprofiel;
 - e. de mededeling dat aan de urgente, wanneer hij tot twee maanden voor beëindiging van de periode waarvoor de urgentieverklaring geldt nog geen andere woning heeft, hem één keer een passende woonruimte overeenkomstig het zoekprofiel wordt aangeboden.

5. De urgente is zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar een andere woning. Advies en ondersteuning van de zijde van de toegelaten instelling zijn beschikbaar en worden ingezet naar de mate waarin betrokkene zelf in staat is te reageren op vrijkomende woningen.
6. Als de urgente tot twee maanden voor beëindiging van de urgentieverklaring nog geen andere woning heeft, dan zal de toegelaten instelling zelf één keer een passende woning overeenkomstig het zoekprofiel aanbieden.
7. Het Dagelijks Bestuur trekt de urgentieverklaring in als:
 - a. de urgente een op grond van de leden 5 en 6 aangeboden passende woonruimte zonder goede gronden weigert;
 - b. de verklaring is verleend op grond van door de urgente verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. de urgente een op grond van de leden 5 en 6 aangeboden woonruimte aanvaardt;
 - d. de urgente geen prijs meer stelt op inschrijving;
 - e. de urgente niet meer aan de vereisen van de vergunning voldoet.

Artikel 20 Criteria voor toekenning van stadsvernieuwingsurgentie

Urgentie op grond van stadsvernieuwing ontstaat:

- a. bij sloop, waarbij de urgentie ingaat direct na het gemeentelijk sloopbesluit, dat wordt genomen tenminste twaalf maanden voor de werkelijke sloop;
- b. bij ingrijpende woningverbetering als gevolg waarvan bewoners niet in de woning kunnen terugkeren, waarbij de urgentie ingaat direct na het verbeterbesluit van de toegelaten instelling, dat wordt genomen tenminste twaalf maanden voor start van de werkzaamheden.

Artikel 21 Toekenning, geldigheidsduur en intrekking van stadsvernieuwingsurgentie

1. Het Dagelijks Bestuur beslist uiterlijk binnen vier weken na ontvangst van de volledige aanvraag.
2. Aan de uitspraak tot toekenning van een stadsvernieuwingsurgentieverklaring verbindt het Dagelijks Bestuur een zoekprofiel. Voor stadsvernieuwingsurgenten richt dit zoekprofiel zich op bestaande huurwoningen binnen de gemeente waar de sloop of de verbeteringsregel plaatsvindt. De passendheidscriteria uit de artikelen 11 en 12 zijn van toepassing, met dien verstande dat de huurder er qua woninggrootte en woningtype niet op achteruit gaat. Buiten het zoekprofiel is de stadsvernieuwingsurgentie niet van toepassing. De stadsvernieuwingsurgentieverklaring en het zoekprofiel vormen de basis voor toewijzing bij voorrang op basis van artikel 15, tweede lid.
3. De stadsvernieuwingsurgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
 - f. de personalia van de stadsvernieuwingsurgente;
 - g. de omvang van het huishouden van de stadsvernieuwingsurgente;
 - h. de ingangsdatum en de periode waarvoor de stadsvernieuwingsurgentieverklaring geldig is;
 - i. het zoekprofiel;

- j. de mededeling dat aan de stadsvernieuwingsurgente, wanneer hij tot zes maanden voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen andere woning heeft, door de toegelaten instelling zelf maximaal twee keer een passende woonruimte overeenkomstig het zoekprofiel wordt aangeboden.
4. De stadsvernieuwingsurgente is tot zes maanden voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar een andere woning. Advies en ondersteuning van de zijde van de toegelaten instelling zijn beschikbaar, en worden ingezet naar de mate waarin betrokkene zelf in staat is te reageren op vrijkomende woningen.
5. Als de stadsvernieuwingsurgente tot zes maanden voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen andere woning heeft, dan zal de toegelaten instelling zelf maximaal twee keer een woning aanbieden. Het zoekprofiel wordt uitgebreid tot de Leidse regio, met dien verstande dat maximaal dertig procent van de vrijgekomen woningen beschikbaar wordt gehouden voor stadsvernieuwingsurgenten.

HOOFDSTUK VI COMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN

Artikel 22 Commissie bezwaarschriften

Het Dagelijks Bestuur stelt een commissie in ter voorbereiding van de beslissing op bezwaren tegen besluiten ingevolge de verordening.

HOOFDSTUK VII OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 23 Mandatering

1. Onder voorwaarde dat daaraan een convenant tussen het Samenwerkingsorgaan Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting en het ROW ten grondslag ligt, dat door het Algemeen Bestuur is goedgekeurd, kan het Dagelijks Bestuur de uitoefening van de bevoegdheden krachtens de verordening mandateren aan het ROW, behoudens de bevoegdheden als bedoeld in artikel 11, zevende lid, en artikel 12, vierde lid.
2. Het ROW stelt een Regionale Urgentiecommissie in. Het ROW kan de uitoefening van de bevoegdheden als genoemd in hoofdstuk V, en artikel 24, van de verordening aan deze commissie mandateren.

Artikel 24 Hardheidsclausule

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd in gevallen, waarin de toepassing van deze verordening naar zijn oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 25 Handhaving

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

Artikel 26 Restbepaling

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

Artikel 27 Overleg

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening en bij het sluiten van een convenant als bedoeld in artikel 23, pleegt het Dagelijks Bestuur overleg met:

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

HOOFDSTUK VII OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 28 Overgangsbepaling

1. De vóór de inwerkingtreding van deze verordening gedane inschrijvingen van woningzoekenden worden geacht inschrijvingen te zijn als bedoeld in hoofdstuk II van de verordening.
2. Aanvragen tot inschrijving dan wel verlenging van inschrijving als woningzoekende die vóór of op de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend, worden behandeld volgens het voordien geldende recht, als dit voor betrokkene gunstiger is.
3. De vóór de inwerkingtreding van deze verordening afgegeven urgentieverklaringen worden geacht urgentieverklaringen te zijn als bedoeld in hoofdstuk V van deze verordening.
4. De vóór de inwerkingtreding van deze verordening verleende huisvestingsvergunningen worden geacht vergunningen te zijn als bedoeld in hoofdstuk III van deze verordening.

Artikel 29 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als ‘Huisvestingsverordening Leidse Regio 2003’.

Artikel 30 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2003.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van het Algemeen Bestuur van 2 december 2002.

De secretaris,

de voorzitter,