



Gemeente Albrandswaard

Voorstel

Onderwerp: Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025 AW	College van burgemeester en wethouders 8 april 2025	Zaaknummer 2025-023770
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
Opsteller: Koene Marijke		

Geadviseerd besluit

1. De Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025, inclusief de Toelichting Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025, vast te stellen en per 01-07-2025 in werking te laten treden.

Raadsvoorstel

Inleiding

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid om de verdeling van (huur)woningen te reguleren, namelijk via het vaststellen van een huisvestingsverordening. Hiervan mag gebruik worden gemaakt wanneer dit “noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte”. Om schaarste aan te tonen zijn in 2024 door advies- en onderzoeksbureau RIGO voor alle regiogemeenten schaarsteonderzoeken uitgevoerd (rapport ‘Schaarste in Albrandswaard’ is te vinden in bijlage 3). In alle regiogemeenten is schaarste aangetoond. Hieronder wordt de regionale samenwerking verder uitgelegd.

De gemeente Albrandswaard maakt onderdeel uit van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (hierna SvWrR). De elf gemeenten van het SvWrR werken o.a. samen aan het realiseren van voldoende woningen en het verdelen van de sociale huurvoorraad. Omdat de woningopgave zich niet tot de eigen gemeente beperkt en woningzoekenden vaak over gemeentegrenzen heen zoeken, is er met de regio een verordening woonruimtebemiddeling opgesteld. Het samen opstellen van zo’n verordening wordt sinds 2015 gedaan. Dit betekent voor woningzoekenden dat de woonruimteverdeling in regio Rotterdam op een eenduidige wijze is georganiseerd. Voor de uitvoerders van het woonruimteverdelingsbeleid (de corporaties) betekent deze insteek o.a. uniformiteit in het gezamenlijke verdeelsysteem en het gezamenlijke aanbodinstrument (Woonnet Rijnmond).

De Huisvestingswet 2014 bepaalt dat een huisvestingsverordening voor de maximale duur van vier jaar mag worden vastgesteld. De vorige verordening Woonruimtebemiddeling liep in juli 2024 af. Om tot een gedegen nieuwe verordening te komen is destijds besloten om de toen geldende verordening te verlengen tot eind 2025. Deze verlengde verordening is begin 2024 ter goedkeuring aangeboden aan de gemeenten, die deze vervolgens hebben vastgesteld. Nu echter is de nieuwe verordening gereed en hebben de regiogemeenten de ambitie om deze, allen tegelijk, op 1 juli 2025 in werking te laten treden. De voorliggende verordening is de definitieve versie voor de periode 2025-2029. Ook is er een toelichting op de verordening opgesteld (bijlage 2), om toe te voegen achter de daadwerkelijke verordeningstekst. Dit is gedaan vanuit het oogpunt van transparantie richting woningzoekenden. In de verordening worden o.a. regels gesteld over het in gebruik geven en nemen van woonruimte via een vergunningstelsel. Het biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid om toelatingseisen, voorrangs- en urgentieregels en passendheidsnormen in te stellen. Nieuw in deze verordening zijn een aantal keuzemogelijkheden, waarvan per gemeente kan worden bepaald of deze wel of niet in de verordening worden opgenomen. De voorliggende tekst in bijlage 1 is de verordeningstekst zoals wordt voorgesteld om vast te stellen. In bijlage 4 zijn de verschillende keuzemogelijkheden zichtbaar gemaakt en is een toelichting gegeven bij de voorgestelde keuzes. Onder het kopje ‘kanttekeningen’ worden de voorgestelde keuzes kort samengevat. Wat in elk geval voor elke gemeente is geregeld, en waarin geen keuzes mogelijk zijn, zijn de sociale huurwoningen die onder de woningcorporaties vallen en de verdeling daarvan (woonruimtebemiddeling). Ook zaken rondom urgentieverklaringen zijn voor alle regiogemeenten op dezelfde manier geregeld.

Beoogd effect

Het delen in de woningnood (schaarste) met de regio, het verdelen van het schaarse aantal vrijkomende en nieuwe (sociale huur)woningen onder woningzoekenden in de regio en het daarbij zorgen dat bepaalde doelgroepen niet worden buitengesloten.

Argumenten

1.1 Het vaststellen van de verordening zorgt voor een wettelijk kader voor het verdelen van vrijkomende en nieuwe woningen binnen bepaalde woningmarktsegmenten, afgestemd op de regio. Met het instellen van een huisvestingsverordening worden regels gesteld over het in gebruik geven en nemen van woonruimte via een vergunningstelsel. De verordening bevat een gezamenlijke basis voor urgentieverlening en de verhuur van sociale huurwoningen van woningcorporaties, waarvoor regionaal identieke regels wenselijk zijn. Bij het opstellen van de verordening is rekening gehouden met recent gewijzigde en aanstaande wetgeving.

1.2 De verordening bevat meer mogelijkheden voor lokaal maatwerk.

Er zijn in de verordening meer mogelijkheden opgenomen voor lokaal maatwerk, waardoor er per gemeente meer kan worden gestuurd. Zo is het mogelijk om flexwoningen aan woningzoekenden toe te wijzen via directe bemiddeling. Ook zijn de voorrangsregels aangepast voor woningzoekenden met economische en maatschappelijke binding. Ten hoogste 50% van de woonruimten mag met voorrang aan woningzoekenden met lokale binding worden toegewezen. In de verordening die in 2024 afliep mocht maximaal de helft van deze 50% worden gebruikt voor een tot de gemeente behorende kern, maar in de nu vast te stellen verordening is deze beperking komen te vervallen, waardoor de volledige 50% gebruikt kan worden ten behoeve van de gemeente. Tenslotte is er een bepaling opgenomen die het mogelijk maakt om voorrang te geven aan vitale beroepsgroepen.

1.3 Het vaststellen van de verordening is conform de afspraken die zijn vastgelegd in de bestuursovereenkomst SvWrR 2025.

In de Bestuursovereenkomst, die ten grondslag ligt aan het SvWrR, wordt o.a. het volgende gesteld: "dat de hiervoor genoemde gemeenten samen één aaneengesloten woningmarktregio vormen; [en] dat het daarom van belang is dat in deze woningmarktregio door gemeenten regels gesteld worden aan het in gebruik geven en nemen van woonruimte, waarvan de categorieën woonruimte nader worden bepaald in de Verordening Woonruimtebemiddeling, en dat het, omdat sprake is van één woningmarktregio, wenselijk is dat deze regels gelijkluidend zijn".

1.4 Het vaststellen van de toelichting zorgt voor transparantie en verduidelijking.

De toelichting op de verordening (bijlage 2) geeft uitleg en onderbouwing bij de artikelen in de daadwerkelijke verordening. Door deze toelichting achter de verordening bij te voegen zorgen we voor een stukje transparantie, toegankelijkheid en begrijpelijkheid richting woningzoekenden.

Overleg gevoerd met

- Het SvWrR: Het proces naar een nieuwe verordeningstekst is gestart met een aantrekken van externe adviseurs, met RIGO als projectleider en Robert van 't Hof als juridisch specialist. Vanuit de regio werd een brede projectgroep samengesteld, waarin gemeenten, de corporatiesector en uitvoerders zijn vertegenwoordigd.
- De Gedeputeerde Staten (GS): Op grond van artikel 6 van de Huisvestingswet zijn colleges van B&W verplicht om, bij een voornemen tot het vaststellen van een huisvestingsverordening, GS om advies over deze tekst te vragen. De colleges van de elf regiogemeenten hebben besloten om één gebundelde adviesaanvraag te doen via het SvWrR bij GS. Op 12 november 2024 hebben GS hun advies toegestuurd aan de voorzitter van het SvWrR, in afschrift aan de colleges van B&W van de elf gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten heeft positief geadviseerd op de aanvraag.
- In de maanden mei en juni 2024 heeft een vijftal radenbijeenkomsten plaatsgevonden met als doel discussie over en verduidelijking van de ontwikkelingen van de nieuwe huisvestingsverordening. De aanwezige raadsleden is de mogelijkheid gegeven om vragen te stellen en voor hen belangrijke punten mee te geven. De resultaten van deze bijeenkomsten zijn meegenomen bij het verder opstellen van de verordening.

Kanttekeningen

Kanttekeningen algemeen

1. Bij dit voorstel is geen was-woordt lijst bijgevoegd, omdat de tekst zodanig is veranderd dat zo'n lijst geen meerwaarde heeft. De meeste wijzigingen hebben betrekking op bestaande bepalingen en zijn aanvullingen of verduidelijkingen. Ook zijn er wijzigingen aangebracht in de structureren van de tekst. De belangrijkste inhoudelijke wijzigingen bestaan uit de in argument 1.2 benoemde bepalingen en de keuzemogelijkheden.
2. De status van vergunninghouders (statushouders) is op dit moment ongewijzigd, wat betekent dat zij gelijk worden gesteld met houders van een urgentieverklaring. Indien er op dit gebied wetswijzigingen plaatsvinden, zal op dat moment worden beoordeeld wat daarvan de gevolgen zijn voor deze doelgroep op het gebied van woonruimtebemiddeling.
3. De verordening bevat regels voor het verdelen van een schaars aantal woningen, maar lost de schaarste niet op. Hiervoor is het nodig dat we de komende jaren veel woningen bouwen, daar zijn ook volop plannen voor.

4. De verordening bevat geen regels over wijzigingen in de woonruimtevoorraad (zoals splitsen, samenvoegen en onttrekken) en regelt geen zaken zoals opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht.
5. Als de verordening niet wordt vastgesteld, moeten alle zaken die nu regionaal geregeld zijn, lokaal geregeld worden. Dit is bijna onuitvoerbaar.
6. De verordening kent een maximale looptijd van vier jaar. Mogelijke tussentijdse wetswijzigingen kunnen een eerdere herziening wellicht noodzakelijk maken.

Kanttekeningen keuzemogelijkheden

Zoals genoemd in de inleiding, bevat de verordening naast de tekst die voor elke regiogemeente gelijk is, ook een aantal keuzemogelijkheden en zelf in of aan te vullen gedeeltes. Er is gekeken naar de keuzemogelijkheden en afgewogen wat het beste past bij de gemeente Albrandswaard op dit moment. Deze afwegingen hebben geleid tot een aantal keuzes, die reeds zijn verwerkt in de vast te stellen verordening, die te vinden is in bijlage 1. Het advies aan de raad is om de voorgestelde verordeningstekst vast te stellen en hierin de lijn van het college te volgen. Echter, het blijft uiteraard mogelijk om een andere mening te vormen en (een) wijziging(en) voor te stellen. Om hierin een goede afweging te kunnen maken zijn alle keuzemogelijkheden, inclusief een toelichting en een onderbouwing van de voorgestelde keuze(s), zichtbaar gemaakt in bijlage 4. Ze zijn hieronder bovendien samengevat.

Beknopte omschrijving van de afwegingen:

a. Het wel of niet verordenen van andere woningmarktsegmenten dan de sociale huurwoningen die onder de woningcorporaties vallen.

Het voorstel is om dit niet te doen, maar eerst verder te onderzoeken of de kosten opwegen tegen de baten. Er kan later nog worden besloten om andere woningmarktsegmenten toch te verordenen, middels een wijzigingsbesluit.

b. Het wel of niet laten doorlopen van de wachtlijstinschrijvingen voor standplaatsen.

Het voorstel is om dit wel te doen, om mensen niet onnodig te benadelen.

c. Het toevoegen van aanvullende eisen voor het verlenen van een huisvestingsvergunning voor standplaatsen.

Het voorstel is om hier twee aanvullende eisen toe te voegen, die met name zorgen voor een eerlijke verdeling en een bepaalde mate van leefbaarheid.

d. Het vaststellen van de hoogte van de bestuurlijke boetes.

Het voorstel is om hier de boetebedragen over te nemen die in de tekst door het SvWrR zijn voorgesteld, om een zo eenduidig mogelijke situatie te creëren in de regio.

Uitvoering/vervolgstappen

- Indien de verordening door alle regiogemeenten wordt vastgesteld en in werking treedt per 1 juli 2025, zal de uitvoering vervolgens voornamelijk bij de woningcorporaties komen te liggen. Zij zijn gemandateerd om huisvestingsvergunningen te verlenen, moeten het aanbod- en inschrijfplatform beheren (Woonnet Rijnmond) en zijn verantwoordelijk voor het in lijn brengen van de onderliggende spelregels.
- Urgentieverleners zullen hun procedures moeten aanpassen n.a.v. deze verordening.
- Als de verordening zoals voorgesteld wordt vastgesteld, en daarmee de adviezen worden overgenomen, zal de komende tijd worden onderzocht wat het vergunnen van de verschillende optionele woningmarktsegmenten kost en oplevert voor woningzoekenden en voor de gemeente Albrandswaard. Als er echter toch voor wordt gekozen om op dit moment al bepaalde woningmarktsegmenten, meer dan de verplichte onderdelen in de verordening, vergunningsplichtig te stellen, zal de komende tijd moeten worden gewerkt aan het uitvoeringsproces van de vergunningverlening.
- Naast het vaststellen van deze huisvestingsverordening over woonruimtebemiddeling is het ook mogelijk om een aanvullende (huisvestings)verordening op te stellen waarin zaken kunnen worden geregeld zoals woningsplitsing, zelfbewoningsplicht en maximaal aantal bewoners per woonruimte. Het college wil de mogelijkheden voor zo'n aanvullende verordening onderzoeken en de bevindingen voor het einde van 2025 aan de raad voorleggen.

Financiën

Het vaststellen van de verordening heeft op zichzelf geen financiële consequenties. Wel kunnen er financiële consequenties zitten aan het kiezen voor (een deel van) de eerder genoemde keuzemogelijkheden. Als binnen een gemeente niet-corporatie segmenten worden verordend moeten bijvoorbeeld communicatie, vergunningverlening en handhaving/toezicht worden georganiseerd en bekostigd. Het innen van leges zou echter (een deel van) de kosten kunnen dekken.

Inclusiviteitstoets

n.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

De verordening (incl. de toelichting) zal, indien deze wordt vastgesteld, via de vaste (verplichte) procedure gepubliceerd worden. Dit betekent dat de verordening samen met de toelichting zal worden gepubliceerd op overheid.nl.

Bijlagen

1. Bijlage 1_Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025
2. Bijlage 2_Toelichting Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025
3. Bijlage 3_Schaarsteonderbouwing Albrandswaard
4. Bijlage 4_Keuzemogelijkheden Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025

CONCEPT RAADSBSLUIT

Onderwerp: Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025 AW		Zaaknummer:

De raad van de gemeente Albrandswaard,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 8 april 2025,
gelet op
Huisvestingswet 2014

BESLUIT:

1. De Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025, inclusief de Toelichting Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025, vast te stellen en per 01-07-2025 in werking te laten treden.

Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025

Hoofdstuk 1. Algemeen.....	4
Paragraaf 1.1. Algemeen	4
Artikel 1.1.1. Begripsomschrijvingen.....	4
Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning.....	6
Paragraaf 2.1. Algemeen	6
Artikel 2.1.1. Aanwijzing vergunningplichtige voorraad.....	6
Artikel 2.1.2. Categorieën woningzoekenden	6
Artikel 2.1.3. De aanvraag om een huisvestingsvergunning.....	7
Artikel 2.1.4. Beoordeling van de aanvraag om een huisvestingsvergunning.....	7
Artikel 2.1.5. De inhoud van de huisvestingsvergunning	8
Paragraaf 2.2. Te huur aanbieden van woonruimte door corporaties.....	8
Artikel 2.2.1. Reikwijdte van deze paragraaf	8
Artikel 2.2.2. Te huur aanbieden van woonruimte door corporaties.....	8
Artikel 2.2.3. Openbaar aanbod en het aanbodinstrument	8
Artikel 2.2.4. Direct aanbod	9
Artikel 2.2.5. Bemiddelingsmodellen.....	9
Artikel 2.2.6. Voorrang in verband met de aard, grootte of prijs van woonruimte (passendheidsdoelgroepen)	10
Artikel 2.2.7. Voorrang in verband met economische en maatschappelijke gebondenheid.....	11
Artikel 2.2.8. Voorrang voor vitale beroepsgroepen.....	11
Artikel 2.2.9. Volgordebepaling woningzoekenden ingeval van openbaar aanbod	12
Hoofdstuk 3. De urgentieverklaring	13
Paragraaf 3.1. Verlening, weigering, intrekking en wijziging van de urgentieverklaring	13
Artikel 3.1.1. Bevoegdheid tot verlening van de urgentieverklaring	13
Artikel 3.1.2. De aanvraag om een urgentieverklaring.....	13
Artikel 3.1.3. Weigeringsgronden.....	14
Artikel 3.1.4. Intrekkingsgronden	15
Artikel 3.1.5. Wijzigingsgronden	16
Artikel 3.1.6. Advisering	16
Artikel 3.1.7. Hardheidsclausule	17
Paragraaf 3.2. Werking en inhoud van de urgentieverklaring	17
Artikel 3.2.1. Werking van de urgentieverklaring	17
Artikel 3.2.2. Inhoud van de urgentieverklaring	18
Artikel 3.2.3. Het woonruimtetype.....	18

Artikel 5.3.1. Bestuurlijke boete	28
Hoofdstuk 6. Overgangs- en slotbepalingen.....	29
Paragraaf 6.1. Overgangsbepalingen	29
Artikel 6.1.1. Overgangsbepaling voor aanvragen.....	29
Artikel 6.1.2. Overgangsbepaling ingeval van bezwaar, beroep of hoger beroep	29
Artikel 6.1.3. Overgangsbepalingen voor urgentieverklaringen	29
Artikel 6.1.4. Overgangsbepaling voor huisvestingsvergunningen	30
Paragraaf 6.2. Slotbepalingen.....	30
Artikel 6.2.1. Intrekking van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024.....	30
Artikel 6.2.2. Inwerkingtreding en citeertitel	30
Bijlage 1. Overgangsrecht urgentieverklaringen	31

Intitulé

Besluit van de raad van de gemeente Albrandswaard houdende regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte (Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024)

De raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 april 2025 en het rapport Schaarste in Albrandswaard van 6 september 2024 waaruit blijkt dat sprake is van onevenwichtige effecten van schaarste aan woonruimte;

gelet op artikel 4, onder a, van de Huisvestingswet 2014;

BESLUIT

vast te stellen de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025 en de Toelichting Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025.

Hoofdstuk 1. Algemeen

Paragraaf 1.1. Algemeen

Artikel 1.1.1. Begripsomschrijvingen

In deze verordening en de daarop rustende bepalingen wordt verstaan onder:

1. aanbodinstrument: via een website toegankelijk elektronisch systeem waarmee aanbod en vraag van woonruimte bij elkaar wordt gebracht;
2. bemiddelingsmodel: een systeem waarmee de corporatie bepaalt in welke volgorde woningzoekenden voor huur van aangeboden woonruimte in aanmerking komen;
3. bindingsdoelgroep: de woningzoekenden die behoren tot één of meer van de in artikel 14 van de wet bedoelde groepen woningzoekenden;
4. bruto-vloeroppervlakte: bruto-vloeroppervlakte als bedoeld in artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
5. corporatie: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet of een gemeente die woonruimte te huur aanbiedt;
6. direct aanbod: het door een corporatie rechtstreeks aan een specifieke woningzoekende te huur aanbieden van woonruimte;
7. eerste fase van de urgentie: de fase van de urgentie die aanvangt op het moment dat de urgentieverklaring is verleend en eindigt nadat de zes daaropvolgende maanden zijn verstreken;
8. economisch gebonden: economisch gebonden als bedoeld in artikel 14, vierde lid, onder a, van de wet;
9. eigen toegang: afsluitbare toegang tot uitsluitend één woonruimte vanuit:
 - a. het openbaar gebied of direct aan het openbaar gebied toegankelijk erf zoals een voortuin; of,
 - b. een door meerdere woonruimten gedeelde verkeersruimte zoals een trappenhuis of portiek;
10. gemeente: gemeente Albrandswaard;

11. herkomstgemeente: de regiogemeente waar de aanvrager woonachtig was, direct voorafgaand aan huisvesting in een voorziening, instelling of inrichting als bedoeld in artikel 3.4.3;
12. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren waarbij er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde periode samen te wonen;
13. inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onderdeel i, van de Wet op de huurtoeslag;
14. inkomensgrens: de inkomensgrens bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
15. liberalisatiegrens: het bedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag;
16. meerderjarige: een persoon die de leeftijd van 18 jaar bereikt heeft, of, indien de leeftijd van 18 nog niet is bereikt:
 - a. die meerderjarig is verklaard met toepassing van artikel 235ha van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. aan wie met handlichting als bedoeld in artikel 235 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek de bevoegdheid tot het sluiten van huurovereenkomsten of koopovereenkomsten voor woonruimte is toegekend;
17. maatschappelijk gebonden: maatschappelijk gebonden als bedoeld in artikel 14, vierde lid, onder b, van de wet;
18. onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen toegang heeft of niet door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;
19. openbaar aanbod: het door een corporatie via het aanbodinstrument te huur aanbieden van woonruimte voor verhuur vrijkomende of beschikbare woonruimte;
20. passende woonruimte: woonruimte die gelegen is in het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied en voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen woonruimtetype;
21. passendheidsdoelgroep: een overeenkomstig artikel 11 van de wet aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de wet in deze verordening aangewezen categorie woningzoekenden die in verband met de aard, grootte of prijs van woonruimte voorrang hebben bij de verlening van huisvestingsvergunningen;
22. reactie: de reactie waarmee een woningzoekende via het aanbodinstrument aangeeft, dat hij in aanmerking wenst te komen voor de door corporaties via het aanbodinstrument te huur aangeboden woonruimte;
23. regio: de woningmarktregio bestaande uit de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Voorne aan Zee;
24. regiogemeente: een gemeente die deel uitmaakt van de regio;
25. slaapkameraantal: het in het woonruimtetype opgenomen slaapkameraantal;
26. studentenwoning: woonruimte van een corporatie die met toepassing van het bepaalde in artikel 7:274d van het Burgerlijk Wetboek bestemd is voor bewoning door studenten;

27. tweede fase van de urgentie: de fase van de urgentie die start op het moment dat de eerste fase van de urgentie eindigt;
28. uitverhuisperiode: de periode die gelegen is tussen het verlenen van de urgentieverklaring, verleend voor indeling in de in artikel 3.4.7 bedoelde urgentiecategorie, en de in die urgentieverklaring genoemde datum waarop de houder van een urgentieverklaring zijn of haar huidige woonruimte gelet op de aanstaande sloop of ingrijpende renovatie uiterlijk verlaten moet hebben;
29. urgentiecategorie: een urgentiecategorie, bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de wet;
30. urgentiecriteria: de criteria volgens welke de woningzoekenden ingedeeld worden in de in paragraaf 3.4 bedoelde urgentiecategorieën;
31. urgentieverklaring: de beschikking waarmee een woningzoekende door het college van burgemeester en wethouders wordt ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12 van de wet;
32. voorkeursurgentieregio: de urgentieregio waarvan de houder van de urgentieverklaring bij het indienen van de aanvraag heeft aangegeven bij voorkeur te willen wonen;
33. wet: de Huisvestingswet 2014;
34. woonruimtetype: het woonruimtetype als bedoeld in artikel 3.2.3;
35. zelfstandige woonruimte: woonruimte die geen onzelfstandige woonruimte is;
36. zoekgebied: het als onderdeel van het zoekprofiel in de urgentieverklaring op te nemen deel van de regio waarin een woonruimte gelegen moet zijn;
37. zoekprofiel: de in de urgentieverklaring op te nemen eigenschappen waaraan een woonruimte moet voldoen zodat aan de houder van de urgentieverklaring de in artikel 12, eerste lid, van de wet bedoelde voorrang kan worden gegeven bij de verlening van een huisvestingsvergunning voor die woonruimte.

Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning

Paragraaf 2.1. Algemeen

Artikel 2.1.1. Aanwijzing vergunningplichtige voorraad

1. De volgende categorieën woonruimte zijn aangewezen als bedoeld in artikel 7 van de wet en mogen alleen voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:
 - a. alle voor verhuur bestemde woonruimten van corporaties met een huurprijs tot de liberalisatiegrens;
2. In afwijking van het eerste lid is dit hoofdstuk niet van toepassing op:
 - a. onzelfstandige woonruimte, voor zover deze rechtmatig als onzelfstandige woonruimte gebruikt wordt;
 - b. woonwagens en standplaatsen;
 - c. studentenwoningen;
 - d. woonruimte die met toepassing van de Leegstandwet verhuurd wordt;
 - e. woonschepen;
 - f. woonruimte die in verband met aanstaande sloop of ingrijpende renovatie op basis van een tijdelijke huur- of gebruiksovereenkomst in gebruik wordt genomen voor bewoning.

Artikel 2.1.2. Categorieën woningzoekenden

De volgende categorieën woningzoekenden komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning in aanmerking:

- a. woningzoekenden die deel uitmaken van een huishouden waarvan tenminste één lid een meerderjarige is;
- b. woningzoekenden die in het bezit zijn van een urgentieverklaring.

Artikel 2.1.3. De aanvraag om een huisvestingsvergunning

1. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning verstrekt de aanvrager in ieder geval de volgende informatie, gegevens en bescheiden:
 - a. de samenstelling van het huishouden waarmee de aanvrager de woonruimte wil betrekken;
 - b. het adres van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
 - c. voor zover dat niet uit de in het tweede lid bedoelde legitimatiebewijzen blijkt: bewijsstukken waaruit blijkt dat de aanvrager en de leden van diens huishouden voldoen aan het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet en behoren tot een in artikel 2.1.2 aangewezen categorie woningzoekenden;
 - d. stukken waaruit blijkt dat het aannemelijk is dat het huishouden van de aanvrager na verlening van de aangevraagde huisvestingsvergunning de woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik kan nemen;
 - e. de over het afgelopen belastingjaar door de Belastingdienst afgegeven inkomensverklaring.
2. De aanvrager kan door het college van burgemeester en wethouders verzocht worden om diens legitimatiebewijs en dat van de leden van diens huishouden te tonen.
3. Het college van burgemeester en wethouders beslist op een aanvraag om huisvestingsvergunning binnen veertien dagen na de dag van ontvangst daarvan.
4. De in het vorige lid bedoelde termijn kan éénmaal met ten hoogste veertien dagen verlengd worden.
5. Het college van burgemeester en wethouders kan per in artikel 2.1.1 aangewezen categorie woonruimte nadere regels stellen ten aanzien van de wijze van indienen van een aanvraag om een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.1.4. Beoordeling van de aanvraag om een huisvestingsvergunning

1. Een huisvestingsvergunning wordt geweigerd indien:
 - a. de aanvrager of een lid van diens huishouden niet voldoet aan het in artikel 10, tweede lid, van de wet bepaalde;
 - b. de aanvrager niet behoort tot een in artikel 2.1.2 aangewezen categorie woningzoekenden;
 - c. niet aannemelijk is dat de aanvrager na verlening van de aangevraagde huisvestingsvergunning de woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik kan nemen;
 - d. de woonruimte niet overeenkomstig het in of op grond van deze verordening bepaalde te huur is aangeboden;
 - e. een andere woningzoekende dan de aanvrager gelet op het bepaalde in de wet of in deze verordening ten opzichte van de aanvrager eerder in aanmerking komt voor verlening van de huisvestingsvergunning; of,
 - f. verlening van de huisvestingsvergunning tot gevolg zou hebben dat meer dan 50 procent van de huisvestingsvergunningen met voorrang verleend zouden worden aan woningzoekenden die economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn aan:

- i. de regio;
 - ii. de gemeente; of,
 - iii. een deel van de gemeente.
2. Een huisvestingsvergunning aangevraagd voor het in gebruik nemen van een in artikel 2.1.1, eerste lid, onder a, aangewezen woonruimte, kan voorts worden geweigerd indien het huishoudinkomen van aanvrager de inkomensgrens overschrijdt.

Artikel 2.1.5. De inhoud van de huisvestingsvergunning

1. De huisvestingsvergunning bevat tenminste de volgende informatie:
 - a. het adres van de woonruimte waarop zij betrekking heeft; en
 - b. de naam van de persoon of namen van de personen aan wie de huisvestingsvergunning is verleend.
2. In een huisvestingsvergunning kan een voorschrift worden opgenomen op grond waarvan de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.

Paragraaf 2.2. Te huur aanbieden van woonruimte door corporaties

Artikel 2.2.1. Reikwijdte van deze paragraaf

Deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op woonruimte behorend tot de in artikel 2.1.1, eerste lid, onder a, genoemde categorie.

Artikel 2.2.2. Te huur aanbieden van woonruimte door corporaties

Corporaties bieden woonruimte te huur aan via openbaar aanbod of via direct aanbod.

Artikel 2.2.3. Openbaar aanbod en het aanbodinstrument

1. Corporaties stellen gezamenlijk voor de gehele regio een aanbodinstrument in en houden dit in stand.
2. Bij openbaar aanbod bieden corporaties via het aanbodinstrument hun voor verhuur vrijkomende of beschikbare woonruimte tenminste drie werkdagen te huur aan. Voor zover het bemiddelingsmodel daartoe aanleiding geeft, kunnen zij woonruimte te huur aanbieden door middel van een referentiewoning.
3. Het aanbodinstrument is via een gebruiksvriendelijke en toegankelijke website voor woningzoekenden te gebruiken en voldoet in ieder geval aan de volgende eisen:
 - a. woningzoekenden kunnen zich als woningzoekende inschrijven en kunnen via het aanbodinstrument nagaan wat hun inschrijfduur is;
 - b. woningzoekende kunnen aangeven, dat zij in aanmerking wensen te komen voor de door corporaties via het aanbodinstrument te huur aangeboden woonruimten;
 - c. woningzoekenden worden op uniforme en transparante wijze geïnformeerd over de op grond van deze verordening en het toepasselijke bemiddelingsmodel geldende volgorde, waarin de categorieën woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen; en
 - d. woningzoekenden worden op uniforme en transparante wijze geïnformeerd over de voorwaarden waaraan zij moeten voldoen om in aanmerking te komen voor huur van de aangeboden woonruimten.

4. Een door het aanbodinstrument mogelijk gemaakte inschrijving van woningzoekenden om in aanmerking te komen voor woonruimte, vervalt niet in de gevallen bedoeld in de artikelen 11a, 11b en 11c van de wet.
5. De in het tweede lid genoemde termijn van drie werkdagen is de termijn bedoeld in artikel 17, eerste en derde lid, van de wet.
6. In afwijking van het tweede lid kan een corporatie de woonruimte korter dan drie werkdagen te huur aanbieden, als dat nodig is voor de uitvoering van het toegepaste bemiddelingsmodel.

Artikel 2.2.4. Direct aanbod

1. De corporatie kan in de volgende omstandigheden woonruimte te huur aanbieden via een direct aanbod aan een woningzoekende:
 - a. de woningzoekende is een houder van een geldende urgentieverklaring;
 - b. er is sprake van woonruimte met een bijzondere vorm van bewoning zoals atelierwoningen en woongroepen en de uitdrukkelijke woonwens van de woningzoekende sluit bij die bijzondere vorm van bewoning aan;
 - c. de woningzoekende heeft als gevolg van specifieke persoonlijke omstandigheden welke hem of haar onderscheiden van het overgrote deel van de woningzoekenden, een zeer geringe kans om zelfstandig binnen een redelijke termijn woonruimte te vinden;
 - d. specifieke persoonlijke omstandigheden van de woningzoekende maken het noodzakelijk dat de woningzoekende niet zelf woonruimte vindt;
 - e. het belang van het bevorderen van doorstroming maakt het wenselijk om een woningzoekende een zeer specifiek aanbod aan woonruimte te doen;
 - f. de woningzoekende beschikt als gevolg van een acute en onvoorziene omstandigheid niet meer over zelfstandige woonruimte en zou in verband daarmee in aanmerking komen voor een urgentieverklaring, maar het is om humanitaire redenen onwenselijk om te wachten totdat hij of zij met die urgentieverklaring woonruimte zou vinden;
 - g. de woningzoekende moet als gevolg van een uitspraak van een burgerlijke rechter of het advies van een klachtencommissie over een geschil inzake woonruimtebemiddeling, door een corporatie gehuisvest worden;
 - h. de te huur aangeboden woonruimte betreft een flexwoning, waaronder wordt verstaan woonruimte voor tijdelijk gebruik op een tijdelijke locatie;
 - i. de woningzoekende wil de aan te bieden woonruimte in het kader van woningruil betrekken.
2. Indien woonruimte door een corporatie via direct aanbod te huur wordt aangeboden, komen de aanvragers voor de huisvestingsvergunning in aanmerking in de volgorde waarin hen door de corporatie een direct aanbod wordt gedaan.

Artikel 2.2.5. Bemiddelingsmodellen

1. De corporaties stellen gezamenlijk de binnen de regio toe te passen bemiddelingsmodellen vast. De corporaties nemen bij de vaststelling en toepassing van de bemiddelingsmodellen gezamenlijk het belang van een rechtmatige, transparante en evenwichtige verdeling van woonruimte binnen de regio in acht.
2. De corporaties gebruiken een bemiddelingsmodel wanneer zij woonruimte via openbaar aanbod aanbieden.
3. De bemiddelingsmodellen:

- a. zijn transparant en zijn voor een ieder kenbaar en raadpleegbaar op of via de websites van de corporaties; en
 - b. voorzien in bijzondere volgorde-regels voor die gevallen waarin meer dan één huishouden op grond van de reguliere volgorde-regels voor de huur van de woonruimte in aanmerking zouden komen.
4. De bemiddelingsmodellen en het gebruik daarvan waarborgen dat:
- a. het woningzoekenden mogelijk is om op te huur aangeboden woonruimte te reageren;
 - b. de volgorde waarin woningzoekenden voor de verlening van de huisvestingsvergunning in aanmerking kunnen komen, met toepassing van artikel 2.2.9 vastgesteld wordt; en
 - c. uitsluitend aan de hand van objectieve en rechtmatige criteria de volgorde bepaald wordt waarin woningzoekenden voor de te huur aangeboden woonruimte in aanmerking komen.

Artikel 2.2.6. Voorrang in verband met de aard, grootte of prijs van woonruimte (passendheidsdoelgroepen)

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die behoort tot een in onderstaande tabel genoemde categorie woonruimte, kan voorrang gegeven worden aan woningzoekenden die behoren tot een in die tabel rechts van de desbetreffende categorie woonruimte genoemde passendheidsdoelgroep.

<i>Rij-nummer</i>	<i>Kolom 1: Categorie woonruimte (gelabelde woonruimte)</i>	<i>Kolom 2: Passendheidsdoelgroep</i>
1	Woonruimte geschikt voor de huisvesting van senioren	Huishoudens waarvan tenminste één lid de leeftijd van 55 jaar, of een hogere, nader te bepalen leeftijd, heeft bereikt.
2	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren	Huishoudens waarvan alle leden niet ouder zijn dan 27 jaar, of een lagere, nader te bepalen, leeftijd hebben.
3	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van starters	Huishoudens die geen zelfstandige woonruimte onbewoond achterlaten.
4	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van starters	Huishoudens die een zelfstandige woonruimte onbewoond achterlaten.
5	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van doorstromers	Huishoudens die binnen de regio een zelfstandige woonruimte onbewoond achterlaten.

6	Woonruimte in het bijzonder geschikt en nodig voor bewoners met een beperking	Huishoudens in het bezit van een indicatie.
7	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor gezinnen	Huishoudens bestaande uit tenminste één volwassene en één kind jonger dan 18 jaar.
8	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor grote huishoudens	Huishoudens bestaande uit ten minste vijf personen.
10	Woonruimte met drie of minder kamers	Huishoudens die zelfstandige woonruimte van een corporatie met vier of meer kamers onbewoond achterlaten.

2. De categorieën woonruimte beschreven in kolom 1 van de in het vorige lid opgenomen tabel zijn aangewezen als categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet.
3. In dit artikel wordt onder indicatie verstaan: een advies van een door het college van burgemeester en wethouders aangewezen deskundige, waaruit blijkt of een huishouden als gevolg van een beperking van een lid of meerdere leden van het huishouden aangewezen is op woonruimte die in het bijzonder geschikt en nodig is voor bewoners met die beperking

Artikel 2.2.7. Voorrang in verband met economische en maatschappelijke gebondenheid

Bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor ten hoogste 50 procent van de woonruimten die behoren tot de in artikel 2.1.1, eerste lid, onder a, bedoelde categorieën woonruimte, kan voorrang gegeven worden aan woningzoekenden die economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn aan:

- a. regio;
- b. de gemeente; of
- c. een deel van de gemeente.

Artikel 2.2.8. Voorrang voor vitale beroepsgroepen

1. Binnen de groep van woningzoekenden die economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die, blijkens een schriftelijke arbeidsovereenkomst met een omvang van tenminste 24 te werken uren per week, behoren tot tenminste één van de in het tweede lid aangewezen vitale beroepsgroepen.
2. De in het eerste lid bedoelde vitale beroepsgroepen zijn overeenkomstig de door het Centraal Bureau voor de Statistiek gehanteerde beroepenindeling 'ROA CBS 2014 (BRC 2014)' de volgende beroepsgroepen:
 - 0112 Docenten beroepsgerichte vakken secundair onderwijs
 - 0113 Docenten algemene vakken secundair onderwijs
 - 0114 Leerkrachten basisonderwijs

0131 Leidsters kinderopvang en onderwijsassistenten
0632 Brandweer en politie
1033 Verpleegkundigen
1051 Verzorgenden

Artikel 2.2.9. Volgordebepaling woningzoekenden ingeval van openbaar aanbod

1. Indien woonruimte via openbaar aanbod te huur wordt aangeboden, wordt de volgorde waarin de aanvragers van de huisvestingsvergunning voor verlening daarvan in aanmerking komen, overeenkomstig dit artikel vastgesteld.
2. Voor de verlening van de huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens in aanmerking:
 - a. de woningzoekenden die in het bezit zijn van een passende urgentieverklaring en van hen als eerste degene bij wie de eerste fase van de urgentie als eerste is verlopen of verloopt;
 - b. woningzoekenden die deel uitmaken van een bindingsdoelgroep of een passendheidsdoelgroep, indien aan hen daarom gelet op artikel 2.2.7 of artikel 2.2.6 voorrang wordt gegeven bij de verlening van huisvestingsvergunningen;
 - c. de resterende woningzoekenden.
3. Indien op grond van het tweede lid niet kan worden vastgesteld in welke volgorde aanvragers in aanmerking komen voor verlening van de huisvestingsvergunning, wordt die volgorde vastgesteld op basis van het door de corporatie toegepaste bemiddelingsmodel.
4. Het tweede lid, onder a, is alleen van toepassing op een houder van een urgentieverklaring als:
 - a. het door de corporatie toegepaste bemiddelingsmodel vermeld is in de urgentieverklaring;
 - b. in de urgentieverklaring niet is bepaald, dat de urgentieverklaring niet van toepassing is op de in artikel 2.2.6 bedoelde categorie woonruimte waartoe de te huur aangeboden woonruimte behoort; en
 - c. de corporatie geen gebruik heeft gemaakt van de in het vijfde lid bedoelde mogelijkheid.
5. Een corporatie kan bij het via openbaar aanbod te huur aanbieden van woonruimte per kalenderjaar in maximaal 5 % van de gevallen aangeven, dat een urgentieverklaring niet tot gevolg heeft dat de houder ervan voorrang heeft bij de verlening van de huisvestingsvergunning.
6. Voor houders van een urgentieverklaring waarmee zij zijn ingedeeld in de urgentiecategorie 'herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering', wordt voor de toepassing van het bepaalde in het tweede lid, onder a, de eerste fase van de urgentie geacht te verlopen op het moment waarop de helft van de uitverhuisperiode is verstreken.
7. In dit artikel worden onder een passende urgentieverklaring verstaan: een urgentieverklaring die de houder ervan gelet op het bepaalde in artikel 3.2.1, tweede lid, voorrang geeft bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de te huur aangeboden woonruimte.
8. Dit artikel is niet van toepassing op houders van een urgentieverklaring indien in de urgentieverklaring is bepaald, dat hij of zij niet zelf via het aanbodinstrument naar woonruimte kan zoeken.

Hoofdstuk 3. De urgentieverklaring

Paragraaf 3.1. Verlening, weigering, intrekking en wijziging van de urgentieverklaring

Artikel 3.1.1. Bevoegdheid tot verlening van de urgentieverklaring

1. Het college van burgemeester en wethouders beslist op een aanvraag om een urgentieverklaring.
2. Bevoegd is het college van burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager woont.
3. Indien de aanvrager niet in de regiogemeente woont, beslist het college van de regiogemeente waar aanvrager wil gaan wonen op de aanvraag.
4. Indien de urgentieverklaring wordt aangevraagd met een beroep op de in artikel 3.4.3 opgenomen urgentiecriteria, beslist het college van de herkomstgemeente op de aanvraag.

Artikel 3.1.2. De aanvraag om een urgentieverklaring

1. De aanvraag om een urgentieverklaring wordt ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de regiogemeente dat bevoegd is op de aanvraag te beslissen.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan bepalen dat de aanvraag om een urgentieverklaring in bepaalde categorieën van gevallen in afwijking van het bepaalde in het vorige lid, uitsluitend ingediend kan worden bij het bestuur van de Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond of een corporatie.
3. Het college van burgemeester en wethouders dat op de aanvraag beslist, kan de aanvrager een vergoeding voor het behandelen van de aanvraag in rekening brengen.
4. De in het vorige lid bedoelde vergoeding bedraagt ten hoogste € 50,-. Dit bedrag mag vermeerderd worden met de kosten die gemoeid zijn met het door het college van burgemeester en wethouders inschakelen van externe adviseurs ten behoeve van de beoordeling van de aanvraag.
5. De aanvrager van een urgentieverklaring verstrekt bij de aanvraag in ieder geval elk van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. de omvang en samenstelling van het huishouden waarop de aangevraagde urgentieverklaring betrekking heeft;
 - b. een beschrijving van of gegevens over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt;
 - c. gegevens over het inkomen en het vermogen van het huishouden; en
 - d. de voorkeursurgentieregio.
6. De in de aanvraag te vermelden voorkeursurgentieregio is één van de volgende urgentieregio's:
 - a. de urgentieregio Waterweg, bestaande uit de gemeenten Maassluis, Schiedam, Vlaardingen en het gebied dat samenvalt met de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Hoek van Holland en Delfshaven;
 - b. de urgentieregio Noord, bestaande uit de gemeente Lansingerland en het gebied dat samenvalt met de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Overschie en Hillegersberg-Schiebroek;
 - c. de urgentieregio Hart van Rotterdam bestaat uit de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Delfshaven, Overschie, Hillegersberg-Schiebroek en

- Alexander en die delen van de gemeente Rotterdam die geen onderdeel zijn van een andere urgentieregio;
- d. de urgentieregio Oost, bestaande uit de gemeenten Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel en het gebied dat samenvalt met de voormalige Rotterdamse deelgemeente Alexander;
 - e. de urgentieregio Zuidrand, bestaande uit de gemeenten Barendrecht, Albrandswaard, Ridderkerk en het gebied dat samenvalt met de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Charlois, Feijenoord, Hoogvliet, Pernis en IJsselmonde;
 - f. de urgentieregio Voorne-Putten, bestaande uit de gemeenten Nissewaard en Voorne aan Zee en het gebied dat samenvalt met de voormalige Rotterdamse deelgemeente Rozenburg;
 - g. de urgentieregio Noordoever, bestaande uit de gebieden die samenvallen met de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Hoek van Holland, Delfshaven, Overschie, Hillegersberg-Schiebroek, Prins Alexander, Centrum, Noord en Kralingen-Crooswijk; of
 - h. de urgentieregio Zuidoever, bestaande uit de gebieden die samenvallen met de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Rozenburg, Pernis, Charlois, Feijenoord, Hoogvliet en IJsselmonde.

Artikel 3.1.3. Weigeringsgronden

1. Het college van burgemeester en wethouders weigert de aangevraagde urgentieverklaring indien:
 - a. het inkomen van het huishouden boven de inkomensgrens ligt; of
 - b. de aanvrager gelet op deze verordening niet in aanmerking komt voor indeling in een urgentiecategorie.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan de aangevraagde urgentieverklaring weigeren indien sprake is van één of meer van de volgende omstandigheden:
 - a. de aanvrager of een lid van diens huishouden voldoet niet aan het in artikel 10, tweede lid, van de wet bepaalde;
 - b. de aanvrager maakt geen deel uit van een huishouden waarvan tenminste één lid een meerderjarige is;
 - c. de aanvrager is niet als woningzoekende ingeschreven in het aanbodinstrument;
 - d. de aanvrager heeft geen urgent huisvestingsprobleem of kan dit redelijkerwijs zelf oplossen;
 - e. de aanvrager niet economisch gebonden of maatschappelijk gebonden is aan de woningmarktregio;
 - f. naar het oordeel het college van burgemeester en wethouders kan het urgente huisvestingsprobleem sneller of doelmatiger op een andere wijze opgelost worden;
 - g. naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is het niet aannemelijk een urgentieverklaring bijdraagt aan een snelle oplossing voor het urgente huisvestingsprobleem;
 - h. naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is het aannemelijk dat een corporatie gelet op de aard of omvang van de schulden van aanvrager, met de aanvrager geen huurovereenkomst zal sluiten;

- i. naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is bewoning van een zelfstandige woonruimte door aanvrager en diens huishouden redelijkerwijs niet mogelijk;
 - j. naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is het urgente huisvestingsprobleem ontstaan als gevolg van verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van diens huishouden, voor zover dit doen of nalaten niet langer dan twee jaar voor het indienen van de aanvraag plaatsvond;
 - k. naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is het urgente huisvestingsprobleem ontstaan omdat aanvrager of een lid van zijn of haar huishouden geen gebruik heeft gemaakt van een van overheidswege verstrekte voorziening;
 - l. naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is het gelet op het recente woonverleden of de financiële situatie van aanvrager aannemelijk dat de verlening van de aangevraagde urgentieverklaring niet binnen zes maanden zal leiden tot huur van woonruimte;
 - m. de aanvraag heeft betrekking op indeling in een in artikel 3.4.3 bedoelde urgentiecategorie en de in dat artikel genoemde voorziening of instelling waaruit aanvrager uitstroomt, is niet met toepassing van het bepaalde artikel 3.4.3, vijfde lid, aangewezen door een college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente;
 - n. de aanvraag heeft betrekking op indeling in een in artikel 3.4.3 bedoelde urgentiecategorie en de aanvrager stemt niet in met een voorwaarde die het college van burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 3.4.3, derde lid, voornemens is op te leggen;
 - o. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van het huishouden van aanvrager verleende urgentieverklaring is ingetrokken met toepassing van artikel 3.1.4, eerste lid, onder f, of tweede lid, onder b, c of d.
3. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid, onder a, kan het college van burgemeester en wethouders ook als het inkomen van het huishouden van aanvrager boven de inkomensgrens ligt, de urgentieverklaring toch verlenen indien naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders sprake is van een uitzonderlijke medische situatie waardoor het urgente huisvestingsprobleem van aanvrager niet opgelost kan worden binnen een ander deel van de woonruimtevoorraad dan aangewezen in artikel 2.1.1, eerste lid, onder a.

Artikel 3.1.4. Intrekkingsgronden

1. Het college van burgemeester en wethouders kan een urgentieverklaring intrekken als:
 - a. de houder van de urgentieverklaring om intrekking daarvan verzoekt;
 - b. het huisvestingsprobleem dat ten tijde van verlening van de urgentieverklaring bestond, niet meer bestaat;
 - c. het inkomen van het huishouden boven de inkomensgrens ligt;
 - d. sprake is van één of meer van de in artikel 3.1.3, tweede lid, genoemde omstandigheden;
 - e. de houder van de urgentieverklaring niet meer voldoet aan de urgentiecriteria; of

- f. de houder van de urgentieverklaring bij het verzoek om indeling in een urgentiecategorie onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt en, indien wel juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring was geweigerd.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan voorts een urgentieverklaring intrekken indien sprake is van één of meer van de volgende omstandigheden:
- a. tijdens de eerste fase van de urgentie heeft de houder van de urgentieverklaring nagelaten via het aanbodinstrument een reactie te geven op tenminste 24 verschillende, via het aanbodinstrument aangeboden, woonruimten die voldoen aan het in de urgentieverklaring opgenomen woonruimtetype en die gelegen zijn in de in de urgentieverklaring genoemde voorkeursurgentieregio;
 - b. tijdens de tweede fase van de urgentie heeft de houder van de urgentieverklaring nagelaten via het aanbodinstrument tenminste eenmaal per week een reactie te geven op woonruimten die voldoen aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel en gelegen zijn in de op de urgentieverklaring vermelde voorkeursurgentieregio;
 - c. de houder van de urgentieverklaring heeft passende woonruimte geweigerd;
 - d. de houder van de urgentieverklaring een via een eigen reactie aangeboden woonruimte, welke tenminste voldeed aan het in de urgentieverklaring opgenomen woonruimtetype, heeft afgewezen;
 - e. de houder van de urgentieverklaring verhuist naar een zelfstandige woonruimte, tenzij de houder van de urgentieverklaring binnen dertig dagen na de verhuizing verzoekt om het voort laten duren van de urgentieverklaring en daarbij onderbouwd aantoonst dat het huisvestingsprobleem in verband waarmee de urgentieverklaring was afgegeven, niet is opgelost;
 - f. de houder van de urgentieverklaring aan hem aangeboden woonruimte misloopt omdat hij de gegevens en bescheiden die hij moet aanleveren voor het sluiten van de huurovereenkomst, niet binnen de door de corporatie aangegeven termijn of voor het door de corporatie aangegeven tijdstip aanlevert; of
 - g. de houder van de urgentieverklaring komt één of meer van de op grond van artikel 3.3.2 op hem rustende verplichtingen of een aan de urgentieverklaring verbonden voorwaarde of verplichting niet na.
3. Het vorige lid, onder a en b, is niet van toepassing op een urgentieverklaring verleend voor indeling in de in artikel 3.4.7 bedoelde urgentiecategorie.

Artikel 3.1.5. Wijzigingsgronden

Het college van burgemeester en wethouders kan een urgentieverklaring wijzigen indien:

- a. de woningzoekende bij het verzoek om indeling in een urgentiecategorie onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt en, indien wel juiste of onvolledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, anders op het verzoek zou zijn besloten; of
- b. de omstandigheden die leidden tot toekenning van de urgentieverklaring zodanig gewijzigd zijn, dat zij nopen tot wijziging van de urgentieverklaring.

Artikel 3.1.6. Advisering

- 1. Het college van burgemeester en wethouders kan zich bij de voorbereiding van een besluit op de aanvraag om een urgentieverklaring of een besluit tot wijziging

of intrekking van een urgentieverklaring laten adviseren door een ter zake deskundige persoon.

2. Indien in het eerste lid bedoelde advisering geschiedt door een ter zake deskundige medische of sociaal-medische adviseur, heeft deze geen behandelrelatie met de aanvrager van de urgentieverklaring.

Artikel 3.1.7. Hardheidsclausule

1. Het college van burgemeester en wethouders is, indien strikte toepassing van deze verordening zou leiden tot weigering van een urgentieverklaring, bevoegd om toch een urgentieverklaring toe te kennen indien:
 - a. weigering van een urgentieverklaring leidt tot een schrijnende situatie; en
 - b. sprake is van bijzondere, bij het vaststellen van de verordening onvoorziene, omstandigheden die gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch tot een grond voor de verlening van een urgentieverklaring zouden kunnen zijn.
2. Het college van burgemeester en wethouders registreert de gevallen waarin met toepassing van het in het eerste lid bepaalde een urgentieverklaring wordt verleend. De registratie bevat ten minste de datum waarop de urgentieverklaring wordt verleend en de specifieke omstandigheden van het geval die leiden tot de verlening van de urgentieverklaring. De registraties worden besproken in het in artikel 4.2.2 van de verordening bedoelde overleg.

Paragraaf 3.2. Werking en inhoud van de urgentieverklaring

Artikel 3.2.1. Werking van de urgentieverklaring

1. Bij de verlening van een urgentieverklaring wordt de houder ervan ingedeeld in een urgentiecategorie.
2. De houder van een urgentieverklaring heeft met inachtneming van het bepaalde in paragraaf 2.2 voorrang bij het verlenen van een huisvestingsvergunning indien voldaan is aan elk van de volgende voorwaarden:
 - a. de urgentieverklaring is niet ingetrokken;
 - b. de aangeboden woonruimte behoort tot het woonruimtetype dat in het zoekprofiel van de urgentieverklaring is opgenomen;
 - c. de aangeboden woonruimte ligt in het zoekgebied dat onderdeel uitmaakt van het zoekprofiel dat in de urgentieverklaring is opgenomen;
 - d. indien woonruimte via openbaar aanbod te huur wordt aangeboden, is in de urgentieverklaring met toepassing van artikel 3.2.2, vijfde lid, onder a, of in het bemiddelingsmodel niet uitgesloten dat de houder van de urgentieverklaring op de aangeboden woonruimte mag reageren;
 - e. in de urgentieverklaring is niet met toepassing van artikel 3.2.2, vijfde lid, onder b, bepaald, dat de houder van de urgentieverklaring niet vanwege de urgentieverklaring voorrang heeft bij het verlenen van huisvestingsvergunningen.
3. De urgentieverklaring vervalt indien:
 - a. de houder niet langer als woningzoekende is ingeschreven in het aanbodinstrument; of
 - b. bij verhuizing naar een in de eerste of tweede fase aangeboden zelfstandige woonruimte, tenzij het college van burgemeester en wethouders besluiten dat het aan de urgentie ten grondslag liggende huisvestingsprobleem niet opgelost is.

Artikel 3.2.2. Inhoud van de urgentieverklaring

1. Het college van burgemeester en wethouders vermeldt in de urgentieverklaring in ieder geval:
 - a. de naam van de houder of namen van de houders van de urgentieverklaring;
 - b. het zoekprofiel, met daarin een omschrijving van het woonruimtetype en het zoekgebied waarvoor de urgentieverklaring voorrang geeft bij het verlenen van huisvestingsvergunningen;
 - c. de voorkeursurgentieregio; en
 - d. de bemiddelingsmodellen waarbij de urgentieverklaring voorrang geeft bij het verlenen van huisvestingsvergunningen.
2. Indien van toepassing vermeldt het college van burgemeester en wethouders in de urgentieverklaring eveneens:
 - a. de eventueel aan de urgentieverklaringen verbonden voorwaarden en verplichtingen;
 - b. de in artikel 3.4.7 bedoelde uitverhuisdatum; en
 - c. de bemiddelingsmodellen bij de toepassing waarvan de urgentieverklaring geen voorrang geeft bij het verlenen van huisvestingsvergunningen.
3. Het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied omvat de gehele regio.
4. In afwijking van het bepaalde in het derde lid kan het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied slechts één regiogemeente omvatten, wanneer dat naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders noodzakelijk is om het huisvestingsprobleem op te lossen.
5. In de urgentieverklaring kan worden bepaald dat de houder van de urgentieverklaring:
 - a. niet zelf via het aanbodinstrument naar woonruimte mag zoeken;
 - b. bij bepaalde in artikel 2.2.6 bedoelde categorieën woonruimte niet vanwege de urgentieverklaring voorrang heeft bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
 - c. op verzoek van het college van burgemeester en wethouders gegevens en bescheiden dient te verstrekken waarmee het college van burgemeester en wethouders kan beoordelen of de urgentieverklaring gewijzigd of ingetrokken dient te worden.

Artikel 3.2.3. Het woonruimtetype

1. In het zoekprofiel wordt het woonruimtetype bepaald dat nodig is voor de oplossing van het huisvestingsprobleem.
2. Het woonruimtetype wordt zodanig bepaald dat:
 - a. de houder met de urgentieverklaring geen wooncarrière kan maken, tenzij het maken van wooncarrière uitsluitend het gevolg is van het afhankelijk zijn van een woonruimtetype dat noodzakelijk is voor het oplossen van het urgente huisvestingsprobleem; en
 - b. het geen eengezinswoningen of benedenwoningen omvat, tenzij dat naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders gelet op bijzondere omstandigheden noodzakelijk is.
3. Het woonruimtetype in het zoekprofiel omvat tenminste de volgende elementen:
 - a. het slaapkameraantal;
 - b. de typering van de woonruimte;
 - c. de huurprijs die passend wordt geacht voor het huishoudinkomen van aanvrager.

4. Het zoekprofiel kan de omschrijving van een tweede woonruimtetype bevatten indien dat naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders gelet op de toepasselijke urgentiecategorie of de samenstelling van de woonruimtevoorraad noodzakelijk is voor het oplossen van het urgente huisvestingsprobleem van de houder van de urgentieverklaring.
5. Het in het vorige lid bedoelde tweede woonruimtetype geeft enkel voorrang bij het verlenen van huisvestingsvergunningen:
 - a. gedurende de tweede fase van de urgentie; en
 - b. indien de woonruimte die voldoet aan het tweede in de urgentieverklaring omschreven woonruimtetype, gelegen is in de gemeente van het college van burgemeester en wethouders dat de urgentieverklaring heeft afgegeven.
6. Onder wooncarrière wordt in dit artikel verstaan: het verhuizen naar een type woonruimte dat naar algemeen gangbare maatschappelijke maatstaven als gewilder wordt beschouwd dan de woonruimte die achtergelaten wordt.

Artikel 3.2.4. Slaapkameraantal

1. Het in het woonruimtetype op te nemen slaapkameraantal wordt overeenkomstig de onderstaande tabel bepaald aan de hand van de grootte en samenstelling van het huishouden van de houder van de urgentieverklaring.

Aantal personen dat deel uitmaakt van het huishouden	Nadere beschrijving van de samenstelling van het huishouden	Aantal slaapkamers
1	-	0 tot en met 2
2	2 volwassenen	1 tot en met 2
2	1 ouder en kind	2
3	2 ouders en kind	2
3	1 ouder en 2 kinderen	2 tot 3
4	2 ouders en 2 kinderen	2 tot 3
4	1 ouder en 3 kinderen	3 tot en met 4
5	2 ouders en 3 kinderen	3 tot en met 4
5	1 ouder en 4 kinderen	4 of meer
6 of meer	-	4 of meer

2. Onder 'ouder' als bedoeld in het vorige lid wordt mede verstaan, gelet op de zorg voor het inwonende kind of de inwonende kinderen, daaraan gelijk te stellen persoon zoals voogd, pleeg- of stiefouder.

Paragraaf 3.3. Zoeken door en bemiddeling van de houder van de urgentieverklaring

Artikel 3.3.1. Direct starten van de tweede fase van de urgentie

1. In de urgentieverklaring kan in de volgende gevallen worden bepaald dat de tweede fase van de urgentie in afwijking van het bepaalde in de vorige leden direct na verlening van de urgentieverklaring start:
 - a. de urgentieverklaring wordt verleend voor indeling in de urgentiecategorie 'uitstroom naar zelfstandig wonen' voor zover het betreft een woningzoekende als bedoeld in artikel 3.4.3, tweede lid, onder a, b of c;
 - b. de houder van de urgentieverklaring of een lid van zijn huishouden is naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in zodanige mate afhankelijk zijn van zorg-, onderwijs- of dagbestedingsinstellingen dat redelijkerwijs niet kan worden gevergd dat aanvrager buiten de huidige woonplaats of kern gaat wonen, terwijl gelet op de samenstelling en mutatiegraad van de woonruimtevoorraad in die woonplaats of kern redelijkerwijs verwacht moet worden dat de houder van de urgentieverklaring niet gedurende de eerste fase van de urgentie zelf woonruimte overeenkomstig het in de urgentieverklaring voor de eerste fase op te nemen zoekprofiel zou kunnen vinden;
 - c. overeenkomstig artikel 3.2.2, vijfde lid, is in de urgentieverklaring bepaald dat de houder van de urgentieverklaring niet zelf via het aanbodinstrument naar woonruimte mag zoeken.
2. Indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in het eerste lid, onder b, wordt in het zoekprofiel van de urgentieverklaring als zoekgebied opgenomen de gemeente waartoe de in het derde lid, onder b, bedoelde kern behoort.

Artikel 3.3.2. Zelf zoeken door de houder van de urgentieverklaring

1. De houder van de urgentieverklaring doet al hetgeen redelijkerwijs van hem gevergd kan worden om het aan de verlening van de urgentieverklaring ten grondslag liggende huisvestingsprobleem op te lossen.
2. Gedurende de beide fasen van de urgentie:
 - a. zoekt de houder van de urgentieverklaring zelf via het aanbodinstrument naar woonruimte;
 - b. geeft houder van de urgentieverklaring een reactie op woonruimte die via het aanbodinstrument wordt aangeboden, voor zover de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring omschreven woonruimtetype.
3. Het vorige lid is niet van toepassing als toepassing van artikel 3.2.2, vijfde lid, in de urgentieverklaring is bepaald dat de houder van de urgentieverklaring niet zelf via het aanbodinstrument naar woonruimte kan zoeken.

Artikel 3.3.3. Bemiddelen van de houder van de urgentieverklaring

1. Gedurende de tweede fase van de urgentie dragen de in de regio werkzame corporaties in gezamenlijkheid verantwoordelijkheid voor het aanbieden van woonruimte aan de houder van de urgentieverklaring.
2. Gedurende de tweede fase van de urgentie krijgt de houder van de urgentieverklaring van tenminste één van de in de regio werkzame corporaties een direct aanbod van een woonruimte die voldoet elk van de volgende eigenschappen:
 - a. de woonruimte is gelegen in de in de urgentieverklaring vermelde voorkeursurgentieregio;
 - b. de woonruimte behoort tot een in de urgentieverklaring omschreven woonruimtetype.

3. Indien de urgentieverklaring verleend is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam, geldt als de in het vorige lid, onder a, bedoelde voorkeursurgentieregio:
 - a. de urgentieregio Noordoevers, indien in de urgentieverklaring één van de volgende urgentieregio's als voorkeursurgentieregio is opgenomen:
 - i. de urgentieregio Waterweg;
 - ii. de urgentieregio Noord;
 - iii. de urgentieregio Hart van Rotterdam;
 - iv. de urgentieregio Oost; of
 - v. de urgentieregio Noordoevers.
 - b. de urgentieregio Zuidoever, indien in de urgentieverklaring één van de volgende urgentieregio's als voorkeursurgentieregio is opgenomen:
 - i. de urgentieregio Zuidrand;
 - ii. de urgentieregio Voorne-Putten; of
 - iii. de urgentieregio Zuidoever.
4. Zodra de helft van de uitverhuisperiode is verstreken, doet een corporatie de houder van een urgentieverklaring, verleend voor indeling in de in artikel 3.4.7 bedoelde urgentiecategorie, een direct aanbod van woonruimte die gelegen is binnen het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied en voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen woonruimtetype.

Paragraaf 3.4. De urgentiecategorieën

Artikel 3.4.1. Mantelzorg

Een woningzoekende die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verleent of ontvangt komt in aanmerking voor indeling in de urgentiecategorie 'mantelzorg' indien:

- a. het college van burgemeester en wethouders de aanvraag niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijst;
- b. de mantelzorg in de drie maanden voorafgaande aan het moment van de aanvraag tenminste acht uur per week is verleend of ontvangen;
- c. de in onderdeel b bedoelde acht uur mantelzorg per week is verleend gedurende ten minste vier dagen per week, tenzij de medische problematiek zoals Alzheimer, schizofrenie of andere chronische psychische aandoeningen 24 uur per dag nabijheid vereisen en de hulp op onverwachte momenten wordt geboden;
- d. de mantelzorgsituatie naar verwachting nog minstens één jaar zal voortduren;
- e. de relatie tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger gebaseerd is op familiebanden of langdurige sociale omgang;
- f. de mantelzorgontvanger of mantelzorgverlener niet in een intramurale instelling woont;
- g. de mantelzorgverlener medisch, fysiek en psychisch in staat is mantelzorg te verlenen;
- h. het betrekken van een woonruimte in de regio de meest passende manier is om ervoor te zorgen dat de mantelzorgontvanger zelfstandig kan blijven wonen; en
- i. de mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger op ten minste vijf kilometer afstand van elkaar wonen of de gemiddelde reistijd tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger tenminste een half uur bedraagt.

Artikel 3.4.2. Ernstige en chronische medische problematiek

1. Een woningzoekende komt in aanmerking voor indeling in de urgentiecategorie 'ernstige en chronische medische problematiek' indien:
 - a. het college van burgemeester en wethouders de aanvraag om indeling in deze urgentiecategorie niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijst;
 - b. de woningzoekende kampt met ernstige en chronische medische problematiek, waarbij de huidige woonsituatie levensontwrichtend is omdat de woningzoekende niet meer in staat is zelfstandig te functioneren in de huidige zelfstandige woonruimte, dan wel de behandeling van het probleem aantoonbaar in hoge mate ongunstig door de woonsituatie in de huidige zelfstandige woonruimte wordt beïnvloed;
 - c. een andere zelfstandige woonruimte een substantieel deel van de oplossing voor het probleem van de woningzoekende vormt; en
 - d. de woningzoekende met ernstige en chronische problematiek van psychische aard op het moment van aanvraag ten minste twaalf maanden onder behandeling is of is geweest voor het betreffende medische probleem bij een specialistische, tweedelijns instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg voor geneeskundige geestelijke zorg of instelling voor geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch-psychologen plegen te bieden, of vrijgevestigd psychiater in Nederland.
2. Bij indeling in de in het eerste lid bedoelde urgentiecategorie van een woningzoekende op grond van ernstige en chronische problematiek van psychische aard kan het college van burgemeester en wethouders de voorwaarde opleggen dat de woningzoekende of een lid van diens huishouden psychiatrische zorg of begeleiding aanvaardt en dat deze zorg aantoonbaar verleend wordt of gaat worden. De voorwaarde wordt dan in de urgentieverklaring vermeld.

Artikel 3.4.3. Uitstroom naar zelfstandig wonen

1. Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie 'uitstroom naar zelfstandig wonen' in aanmerking indien:
 - a. het college van burgemeester en wethouders de aanvraag om indeling in deze urgentiecategorie niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijst; en
 - b. de woningzoekende tot een van de in het volgende lid genoemde categorieën behoort.
2. Tot de in het vorige lid bedoelde categorieën behoren woningzoekenden:
 - a. aan wie wegens dakloosheid een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 is verleend en deze opvang, geboden door een door het college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente aangewezen instelling, verlaten;
 - b. aan wie wegens huiselijk geweld of mensenhandel een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 is verleend en deze opvang verlaten;
 - c. die een door het college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente aangewezen voorziening voor beschermd wonen als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten;

- d. die een door het college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente aangewezen verblijf in een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg verlaten waar zij geneeskundige geestelijke zorg ontvingen of woningzoekenden die in verband met geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet in een instelling verbleven in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch-psychologen plegen te bieden en deze verlaten;
 - e. die een door het college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente aangewezen accommodatie of gesloten accommodatie als bedoeld in artikel 1.1 van de Jeugdwet verlaten;
 - f. die een door het college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente aangewezen instelling voor forensische zorg als bedoeld in artikel 1.1, onder f, van de Wet forensische zorg verlaten;
 - g. die in een door het college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente aangewezen opvangwoning verblijven van het Expertisecentrum Seksualiteit, Sekswerk en Mensenhandel van Stichting Humanitas.
3. Bij de indeling van de in het eerste lid bedoelde urgentiecategorie kan het college van burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden en beperkingen opleggen:
- a. de woningzoekende ontvangt begeleiding van een instelling in de regio voor een door het college te bepalen duur, indien dit naar het oordeel van het college nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende;
 - b. de woningzoekende neemt de woonruimte in gebruik van een zorginstelling, indien dat naar het oordeel van het college nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende;
 - c. de indeling in de urgentiecategorie beperkt zich tot een woonruimte in een gebied met kenmerken die structureel bijdragen aan de deelname van de woningzoekende aan de maatschappij. Deze beperking maakt deel uit van het in het in de urgentieverklaring op te nemen zoekprofiel.
4. De in het vorige lid bedoelde voorwaarden en beperkingen worden in de urgentieverklaring vermeld.
5. Het college van burgemeester en wethouders wijst de in het tweede lid, onder a, c, d, e, f of g bedoelde accommodaties, gesloten accommodaties, voorzieningen en instellingen aan. Het college van burgemeester en wethouders actualiseert het aanwijzingsbesluit jaarlijks.

Artikel 3.4.4. Onbewoonbaarheid

Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie 'onbewoonbaarheid' in aanmerking indien:

- a. het college van burgemeester en wethouders de aanvraag om indeling in deze urgentiecategorie niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijst;
- b. door aanvrager rechtmatig bewoonde zelfstandige woonruimte naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders feitelijk onbewoonbaar is als gevolg van een calamiteit; en
- c. de onder b. bedoelde woonruimte niet binnen drie maanden zodanig hersteld kan worden, dat bewoning weer redelijkerwijs mogelijk is.

Artikel 3.4.5. Woonlasten

1. Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie 'woonlasten' in aanmerking indien:
 - a. het college van burgemeester en wethouders de aanvraag om indeling in deze urgentiecategorie niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijst;
 - b. de aanvrager op dit moment een zelfstandige woonruimte bewoont; en
 - c. er zich één of meer van de in het volgende lid genoemde omstandigheden voordoet.
2. De in het vorige lid, onder c, bedoelde omstandigheden zijn:
 - a. de woningzoekende moet voldoen aan een verhuisverplichting die ingevolge de Participatiewet in verband met de hoogte van de woonlasten aan de woningzoekende is opgelegd;
 - b. de woonlasten van de woningzoekende zijn naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders onevenredig in relatie tot het inkomen van aanvrager of andere mogelijkheden van aanvrager en diens huishouden om in de woonlasten te voorzien.
3. Indien de in het vorige lid, onder b, genoemde omstandigheid het gevolg is echtscheiding of beëindiging van samenwoning:
 - a. wordt de urgentieverklaring alleen aangevraagd door degene tot wiens huishouden de kinderen met een leeftijd tot 23 jaar behoren of gaan behoren; en
 - b. toont de aanvrager door overlegging van bewijsstukken aan, dat sprake is van een de echtscheiding, beëindiging van samenwoning, of voornemen daartoe.
4. Onder woonlasten als bedoeld in het tweede lid worden verstaan alle kosten die het bewonen van woonruimte met zich meebrengt en die naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders rechtstreeks veroorzaakt worden door het in eigendom hebben van woonruimte dan wel het huren van woonruimte.

Artikel 3.4.6. Geweld en bedreiging

1. Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie 'geweld en bedreiging' in aanmerking indien:
 - a. het college van burgemeester en wethouders de aanvraag om indeling in deze urgentiecategorie niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijst; en
 - b. voldaan wordt aan elk van de in het volgende lid genoemde voorwaarden.
2. Aan de in het vorige lid bedoelde voorwaarden wordt voldaan indien:
 - a. de aanvrager op het moment waarop de urgentieverklaring wordt aangevraagd, rechtmatig een in de regio gelegen zelfstandige woonruimte bewoont;
 - b. ten aanzien van de aanvrager of één of meer leden van diens huishouden sprake is van ernstig psychisch of fysiek geweld, of bedreiging daarmee, ten gevolge waarvan de aanvrager redelijkerwijs niet langer in de zelfstandige woonruimte kan blijven wonen; en
 - c. uit een schriftelijke verklaring van de politie blijkt dat de aanvrager in verband met de onder b. bedoelde problematiek om veiligheidsredenen niet meer in de zelfstandige woonruimte kan blijven wonen.

Artikel 3.4.7. Herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering

1. Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie 'herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering' in aanmerking indien:

- a. het college van burgemeester en wethouders de aanvraag om indeling in deze urgentiecategorie niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijst;
 - b. de aanvrager woonachtig is in een woonruimte die door het college van burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid is aangewezen; en
 - c. het aannemelijk is dat de onder b. woonruimte binnen 18 maanden gesloopt of ingrijpend gerenoveerd gaat worden.
- 2. Het college van burgemeester en wethouders kan woonruimte aanwijzen die in verband met een mede door het algemene of volkshuisvestelijk belang ingegeven object-, project of gebiedsgerichte aanpak gesloopt of ingrijpend gerenoveerd gaat worden.
- 3. Indien een urgentieverklaring verleend wordt voor indeling in de urgentiecategorie 'herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering', wordt in de urgentieverklaring de uitverhuisdatum opgenomen.
- 4. In de urgentieverklaring waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in de urgentiecategorie 'herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering':
 - a. wordt in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2, eerste lid, onder b, de urgentieregio waarin de te slopen of grijpend te renoveren woonruimte gelegen is, als urgentieregio en zoekgebied vermeld; en
 - b. wordt in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.3, tweede lid, een woonruimtype opgenomen dat gelijkwaardig is aan de te slopen of ingrijpend te renoveren woonruimte.
- 5. In dit artikel wordt onder uitverhuisdatum verstaan: de datum waarop de houder van een urgentieverklaring zijn of haar huidige woonruimte gelet op de aanstaande sloop of ingrijpende renovatie uiterlijk verlaten moet hebben.

Artikel 3.4.8. Vergunninghouders

- 1. Een vergunninghouder wordt gelijkgesteld met de houder van een urgentieverklaring vanaf het moment waarop de vergunninghouder ingevolge de in artikel 28 van de wet bedoelde taakstelling gehuisvest dient te worden door een regiogemeente tot het moment waarop de vergunninghouder gehuisvest is.
- 2. Gedurende de termijn dat een vergunninghouder ingevolge het eerste lid gelijkgesteld is met de houder van een urgentieverklaring, geldt voor de vergunninghouder als zoekgebied de regiogemeente die de vergunninghouder dient te huisvesten.

Hoofdstuk 4. Standplaatsen

Paragraaf 4.1. Inleidende bepalingen

Artikel 4.1.1. Werkingsgebied

Dit hoofdstuk is van toepassing op de in de gemeente gerealiseerde en nog te realiseren standplaatsen.

Artikel 4.1.2. Aanvullende begripsomschrijvingen

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder wachtlijst: de door het college van burgemeester en wethouders bijgehouden wachtlijst van woningzoekenden die in aanmerking wensen te komen voor een standplaats.

Paragraaf 4.2. De huisvestingsvergunning voor standplaatsen

Artikel 4.2.1. Aanwijzing vergunningplichtige voorraad

De volgende categorie woonruimte is aangewezen als bedoeld in artikel 7 en mag alleen voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend: standplaatsen.

Artikel 4.2.2. Verzoek om inschrijving op de wachtlijst van standplaatszoekenden

1. Eenieder die behoort tot een in artikel 2.1.2 aangewezen categorie woningzoekenden en voor een standplaats in aanmerking wenst te komen, kan het college van burgemeester en wethouders verzoeken om inschrijving op de wachtlijst voor standplaatszoekenden.
2. Het verzoek wordt gedaan via het aanbodinstrument. Het college van burgemeester en wethouders kan daarvoor een aanvraagformulier vaststellen en in het aanvraagformulier aangeven, welke gegevens en bescheiden bij het verzoek ingediend moeten worden.

Artikel 4.2.3. Einde van de inschrijving op de wachtlijst van standplaatszoekenden

1. Een inschrijving op de wachtlijst vervalt als:
 - a. de ingeschreven standplaatszoekende om beëindiging van de inschrijving verzoekt;
 - b. de ingeschreven standplaatszoekende een standplaats in gebruik neemt;
 - c. de ingeschreven standplaatszoekende overlijdt en zijn of haar inschrijving niet met toepassing van het tweede lid overgenomen wordt; of
 - d. de ingeschreven standplaatszoekende niet behoort tot een in artikel 2.1.2 aangewezen categorie woningzoekenden.
2. Indien de ingeschreven standplaatszoekende overlijdt, wordt zijn of haar inschrijving van rechtswege overgenomen door de geregistreerd partner of echtgenoot of echtgenote van de standplaatszoekende.

Artikel 4.2.4. Verlening van de huisvestingsvergunning voor standplaatsen

1. Indien via het aanbodinstrument is bekendgemaakt dat een standplaats beschikbaar komt voor bewoning, komen alleen aanvragers die op de wachtlijst als standplaatszoekenden zijn ingeschreven, in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.
2. Het college van burgemeester en wethouders verleent de huisvestingsvergunning aan de aanvrager die:
 - a. voldoet aan het in artikel 10, tweede lid, van de wet bepaalde;
 - b. behoort tot een in artikel 2.1.2 aangewezen categorie woningzoekenden;
 - c. de inkomensgrens van een middeninkomen, zoals bepaald in artikel 10, vierde lid, van de wet, niet overschrijdt; en
 - d. voornemens is een woonruimte te betrekken waar per persoon uit het huishouden minstens het aantal slaapkamers zoals weergegeven in de tabel in artikel 3.2.4, eerste lid, beschikbaar is.
3. De huisvestingsvergunning wordt geweigerd, indien de aanvrager gelet op het eerste en tweede lid niet voor verlening van de huisvestingsvergunning in aanmerking komt.
4. Het college van burgemeester en wethouders kan de verlening en weigering van huisvestingsvergunningen mandateren.

Artikel 4.2.5. Overgangsbepaling

Een inschrijving op de in artikel 2.6.2 van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024 bedoelde wachtlijst die op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening niet vervallen was, wordt gelijkgesteld met een inschrijving op de in artikel 4.2.2 bedoelde wachtlijst.

Hoofdstuk 5. Overige bepalingen

Paragraaf 5.1. Experimenten

Artikel 5.1.1. Experimenten

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op woonruimte behorend tot de in artikel 2.1.1, eerste lid, onder a, genoemde categorie.
2. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van aanbod en in gebruik geven van woonruimte, die niet in of op grond van deze verordening is geregeld maar wel in een op grond van de Huisvestingswet 2014 vast te stellen verordening geregeld zou kunnen worden.
3. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.
4. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar.
5. De resultaten van een experiment, waaronder in ieder geval de werking en de effecten van het experiment en de uitkomst van de evaluatie ervan worden besproken in regionaal verband en maken deel uit van de evaluatie van de verordening.

Artikel 5.1.2. Experimentenovereenkomst

1. Een in artikel 5.1.1 bedoeld experiment wordt georganiseerd door één of meer corporaties in samenwerking met één of meer gemeenten. Zij sluiten daartoe voorafgaand aan de start van het experiment een experimentenovereenkomst, welke ten minste het volgende bevat:
 - a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment;
 - b. het toepassingsbereik van het experiment;
 - c. de tijdsduur van het experiment;
 - d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment; en
 - e. de wijze en punten waarop het experiment geëvalueerd wordt.
2. Voordat het college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente waar het experiment plaats zal vinden, besluit tot het aangaan van de experimentenovereenkomst, worden de opzet van het experiment en het concept van de experimentenovereenkomst afgestemd met de colleges van burgemeester en wethouders van de overige regiogemeenten.
3. Bij zijn besluit inzake het aangaan van de experimentenovereenkomst neemt het college van burgemeester en wethouders de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht.

Paragraaf 5.2. Registratie, monitoring en afstemming

Artikel 5.2.1. Registratie en monitoring van vraag, aanbod en verhuringen van woonruimten van corporaties

1. Corporaties en de colleges van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten dragen gezamenlijk zorg voor de registratie van vraag, aanbod en verhuringen van de onder de werking van hoofdstuk 2 van deze verordening vallende woonruimten van corporaties.
2. Het in artikel 5.2.2 bedoelde overleg bepaalt in welke gegevens en ontwikkelingen, te herleiden uit de in het eerste lid bedoelde registratie, per kalenderjaar door middel van het document "Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam" inzicht wordt geboden.
3. Corporaties en de colleges van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten dragen gezamenlijk zorg voor de samenstelling van de in lid 2 bedoelde "Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam". De monitor van een kalenderjaar wordt uiterlijk op:
 - a. 1 juni van het daaropvolgende jaar toegezonden aan de corporaties, de colleges van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten en het college van gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland; en
 - b. 1 juni van het daaropvolgende jaar gepubliceerd op de website van de corporaties of van een door hen aan te wijzen partij of orgaan.

Artikel 5.2.2. Overleg naar aanleiding van monitoring

Corporaties gezamenlijk en de colleges van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten voeren ten minste éénmaal per kalenderjaar overleg over de in artikel 5.2.1, tweede lid, bedoelde monitor. Het college van gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland wordt uitgenodigd zich daarbij te laten vertegenwoordigen.

Artikel 5.2.3. Registratie en monitoring bij overige woonruimten

De colleges van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten dragen gezamenlijk zorg voor:

1. de registratie van vraag, aanbod, verhuringen en verkoop van woonruimten, niet zijnde woonruimte van corporaties, die onder de werking van hoofdstuk 2 van deze verordening vallen;
2. het per kalenderjaar op basis van de onder a. bedoelde registratie opstellen van een monitor, als onderdeel van de in artikel 5.2.1 bedoelde "Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam".

Artikel 5.2.4. Overleg inzake de woonruimtebemiddeling

In aanvulling op het in artikel 5.2.2 bedoelde overleg wordt tenminste éénmaal per kalenderjaar overleg gevoerd over de woonruimtebemiddeling in het lopende kalenderjaar, over actuele thema's in het kader van de woonruimteverdeling en over eventuele benodigde bijsturing.

Paragraaf 5.3. Handhaving

Artikel 5.3.1. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 van de wet kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De in het vorige lid bedoelde bestuurlijke boete bedraagt:
 - a. voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet €515;
 - b. voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, van de wet €25.750.

3. In afwijking van het vorige lid, onder b, bedraagt de bestuurlijke boete voor een overtreding van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, van de wet €103.000 indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan een constatering door een toezichthouder van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.

Hoofdstuk 6. Overgangs- en slotbepalingen

Paragraaf 6.1. Overgangsbepalingen

Artikel 6.1.1. Overgangsbepaling voor aanvragen

Indien op het moment waarop deze verordening in werking treedt nog niet besloten is op een aanvraag om een huisvestingsvergunning of een aanvraag om een urgentieverklaring, wordt op die aanvraag beslist overeenkomstig het bepaalde in deze verordening.

Artikel 6.1.2. Overgangsbepaling ingeval van bezwaar, beroep of hoger beroep

1. Indien bezwaar is gemaakt, beroep is ingesteld of hoger beroep is ingesteld tegen een besluit dat genomen is met toepassing van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024, blijft die verordening van toepassing totdat het besluit onherroepelijk is.
2. Indien bezwaar is gemaakt, beroep is ingesteld of hoger beroep is ingesteld tegen een besluit dat genomen is met toepassing van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020, blijft die verordening van toepassing totdat het besluit onherroepelijk is.

Artikel 6.1.3. Overgangsbepalingen voor urgentieverklaringen

1. Urgentieverklaringen die zijn verleend voorafgaand aan het moment van inwerkingtreding van deze verordening, zijn overeenkomstig dit artikel gelijkgesteld met urgentieverklaringen die zijn afgegeven met toepassing van deze verordening.
2. Een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een in kolom 1 van de tabel van Bijlage 1 genoemde, in de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020 of de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024 opgenomen urgentiecategorie, is gelijkgesteld aan een op grond van deze verordening afgegeven urgentieverklaring waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een in kolom 2 van de tabel van Bijlage 1 genoemde urgentiecategorie.
3. Indien een urgentieverklaring verleend is vóór het moment van inwerkingtreding van deze verordening, geeft de urgentieverklaring de houder ervan in de volgende gevallen geen voorrang bij het verlenen van een huisvestingsvergunning:
 - a. de aangeboden woonruimte behoort tot de categorie bedoeld in rij 1 van de tabel in artikel 2.2.6, eerste lid, en de houder van de urgentieverklaring heeft de leeftijd van 55 jaar, of een hogere, bij het aanbod van de woonruimte te bepalen leeftijd niet bereikt;
 - b. de aangeboden woonruimte behoort tot de categorie bedoeld in rij 2 van de tabel in artikel 2.2.6, eerste lid, en de houder van de urgentieverklaring is ouder dan, of ouder dan een lagere leeftijd dan die bij het aanbod van de woonruimte bepaald is;

- c. de aangeboden woonruimte behoort tot de categorie bedoeld in rij 6 van de tabel in artikel 2.2.6, eerste lid, en de houder van de urgentieverklaring beschikt niet over de in artikel 2.2.6, derde lid, bedoelde indicatie.
4. Voor urgentieverklaringen verleend vóór het moment van inwerkingtreding van deze verordening, blijven gedurende een termijn van één jaar na inwerkingtreding van deze verordening de in die urgentieverklaringen overeenkomstig artikel 3.2 van Bijlage I en Bijlage II bij de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024 opgenomen voorkeursurgentieregio's van kracht.
5. Na afloop van de in het eerste lid bedoelde termijn worden de in het eerste lid bedoelde urgentieverklaringen aangepast aan de nieuwe indeling.

Artikel 6.1.4. Overgangsbepaling voor huisvestingsvergunningen

Na inwerkingtreding van deze verordening blijven de onder de eerder geldende regels verstrekte huisvestingsvergunningen van kracht.

Paragraaf 6.2. Slotbepalingen

Artikel 6.2.1. Intrekking van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024

De Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024 wordt ingetrokken.

Artikel 6.2.2. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening wordt aangehaald als Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025.
2. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juli 2025.
3. Deze verordening vervalt vier jaar na het tijdstip van haar inwerkingtreding.

Aldus besloten in de vergadering van de gemeenteraad Albrandswaard van 2 juni 2025.

De griffier,

De voorzitter,

drs. Leendert Groenenboom

drs. Jolanda de Witte

Bijlage 1. Overgangsrecht urgentieverklaringen

Bijlage bij artikel 6.1.3, tweede lid, over de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024

Kolom 1 Urgentiecategorieën uit de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020 en de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024 (met verwijzing naar artikel uit die verordeningen)	Kolom 2 Urgentiecategorieën uit deze verordening (met verwijzing naar artikel uit deze verordening)
Medische noodzaak (artikel 5.1)	Ernstige en chronische medische problematiek (artikel 3.4.2)
Onbewoonbaarheid (artikel 5.2)	Onbewoonbaarheid (artikel 3.4.4)
Woonlasten (artikel 5.3)	Woonlasten (artikel 3.4.5)
Geweld en bedreiging (artikel 5.4)	Geweld en bedreiging (artikel 3.4.6)
Uitstroom uit voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten (artikel 5.5)	Uitstroom naar zelfstandig wonen (artikel 3.4.3)
Mantelzorg (artikel 5.6)	Mantelzorg (artikel 3.4.1)
Doorstroming vanuit opvanginstellingen (artikel 5.7)	Uitstroom naar zelfstandig wonen (artikel 3.4.3)
Herhuisvesting in verband met sloop of ingrijpende verbetering (artikel 5.8)	Herhuisvesting in verband met sloop of ingrijpende verbetering (artikel 3.4.7)
Vergunninghouders	Vergunninghouders (artikel 3.4.8)

Toelichting Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025

Inhoudsopgave

1.	Algemene toelichting	3
1.1.	Regionaal afgestemde regels over woonruimteverdeling	3
1.2.	Vormgeving	3
1.3.	De noodzaak voor en werking van de woonruimteverdeling	4
2.	Artikelsgewijze toelichting	4
2.1.	Hoofdstuk 1 Algemeen	4
2.2.	Hoofdstuk 2 De huisvestingsvergunning	4
	Paragraaf 2.1 Algemeen	4
	Artikel 2.1.1	4
	Artikel 2.1.2	5
	Artikel 2.1.3	5
	Artikel 2.1.4	5
	Artikel 2.1.5	5
	Paragraaf 2.2 Te huur aanbieden van woonruimte door corporaties	6
	Artikel 2.2.1	6
	Artikel 2.2.2	6
	Artikel 2.2.3	6
	Artikel 2.2.4	6
	Artikel 2.2.5	6
	Artikel 2.2.6	7
	Artikel 2.2.7	8
	Artikel 2.2.8	8
	Artikel 2.2.9	8
2.3.	Hoofdstuk 3 De urgentieverklaring	9
	Paragraaf 3.1 Verlening, weigering, intrekking en wijziging van de urgentieverklaring	9
	Artikel 3.1.1	9
	Artikel 3.1.2	9
	Artikel 3.1.3	9
	Artikel 3.1.4	10
	Artikel 3.1.5	10
	Artikel 3.1.6	10
	Artikel 3.1.7	10
	Paragraaf 3.2 Werking en inhoud van de urgentieverklaring	10
	Artikel 3.2.1	10
	Artikel 3.2.2	10
	Paragraaf 3.3 Zoeken door en bemiddeling van de houder van de urgentieverklaring	11
	Artikel 3.3.1 tot en met 3.3.3	11
	Paragraaf 3.4 De urgentiecategorieën	11
	Artikel 3.4.1	12
	Artikel 3.4.2	12
	Artikel 3.4.3	12
	Artikel 3.4.4	12
	Artikel 3.4.5	12
	Artikel 3.4.6	13
	Artikel 3.4.7	13
	Artikel 3.4.8	13
2.4.	Hoofdstuk 4 Standplaatsen	13
	Paragraaf 4.1. Inleidende bepalingen	13
	Artikel 4.1.1	13
	Paragraaf 4.2. De huisvestingsvergunning voor standplaatsen	13

Artikel 4.2.1	13
Artikel 4.2.2	13
Artikel 4.2.3	13
Artikel 4.2.4	14
Artikel 4.2.5	14
2.5. <i>Hoofdstuk 5 Overige bepalingen</i>	14
Paragraaf 5.1.1. Experimenten	14
Artikel 5.1.1	14
Artikel 5.1.2	14
Paragraaf 5.2 Registratie, monitoring en afstemming	14
Artikel 5.2.1 tot en met 5.2.4	15
2.6. <i>Hoofdstuk 5 Overige bepalingen</i>	15
Artikel 5.3.1	15
2.7. <i>Hoofdstuk 6 Overgangs- en slotbepalingen</i>	15
Paragraaf 6.1 Overgangsbepalingen	15
Artikel 6.1.1	15
Artikel 6.1.2	15
Artikel 6.1.3	15
Artikel 6.1.4	15
Paragraaf 6.2 Slotbepalingen	15
Bijlage: Weigeren van een urgentieverklaring in verband met schulden	16

1. Algemene toelichting

1.1. *Regionaal afgestemde regels over woonruimteverdeling*

Gemeenteraden kunnen op grond van de Huisvestingswet 2014 in een huisvestingsverordening regels instellen over woonruimteverdeling inclusief urgentie (hoofdstuk 2 en 3 van de Huisvestingswet 2014) en wijzigingen in de woonruimtevoorraad (hoofdstuk 4 van de Huisvestingswet 2014). Binnen de regio Rotterdam wordt gewerkt met een regionaal model voor de huisvestingsverordening waarin de regels over woonruimteverdeling opgenomen zijn.

De laatste grote actualisatie van de regionale modelverordening heeft in 2020 plaatsgevonden. Op grond van de Huisvestingswet 2014 hebben vastgestelde huisvestingsverordeningen een maximale werkingsduur van vier jaar. Omdat in de regio de behoefte aanwezig was om het regionale huisvestingsverordeningmodel stevig te herzien (op basis van een gezamenlijke evaluatie) en 'toekomstproof' te maken (o.a. met het oog op de aanstaande Wet versterking regie op de volkshuisvesting), is er in 2024 voor gekozen om de verordening uit 2020 – met enkele kleine verbeteringen – opnieuw vast te stellen. In 2024 is er vervolgens een nieuw regionaal model opgesteld: de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025.

De Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025 bevat geen regels over wijzigingen in de woonruimtevoorraad (splitsen, samenvoegen, onttrekken, woningvormen, toeristische verhuur, opkoopbescherming). Regiogemeenten kunnen desgewenst zelf deze regels in een additionele huisvestingsverordening opnemen.

1.2. *Vormgeving*

Het regionale model voor de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025 bestaat uit hoofdstukken die op hun beurt zijn onderverdeeld in paragrafen. Deze gelaagdheid is terug te zien in de nummering van de afzonderlijke artikelen: artikel 1.1.1 is het eerste artikel van paragraaf 1 van hoofdstuk 1.

Bij de verdeling van onderwerpen over hoofdstukken en paragrafen is zoveel als mogelijk de homogeniteitsregel gehanteerd. Daarbij is ook gekozen voor een opbouw 'van algemeen naar specifiek'. Daarmee wordt bedoeld, dat zoveel als mogelijk algemene onderwerpen – zoals *aanvraag, inhoud van beschikkingen, verlening, weigering, intrekken en wijzigen van beschikkingen* – eerder in een hoofdstuk aanbod komen dan meer bijzondere onderwerpen (zoals: de specifieke regels over de afzonderlijke categorieën aangewezen woonruimte of de urgentiegronden).

Centraal in het regionale model staan de hoofdstukken 2 (de huisvestingsvergunning) en 3 (de urgentieverklaring). In de eerste paragraaf van hoofdstuk 2, paragraaf 2.1, worden de delen van de woonruimtevoorraad aangewezen, waarop de huisvestingsvergunningplicht van toepassing is. Verder bevat deze paragraaf algemene regels over het aanvragen van een huisvestingsvergunning en het beslissen op zulke aanvragen.

De daaropvolgende paragrafen bevatten specifieke regels voor de afzonderlijke delen van de woonruimtevoorraad:

- Paragraaf 2.2 bevat de regels voor sociale huurwoningen van corporaties. Alle regiogemeenten nemen deze paragraaf in hun verordening op.

Hoofdstuk 3 bevat de regionaal afgestemde regels over urgentieverklaringen. Anders dan hoofdstuk 2 bevat dit hoofdstuk geen onderdelen die een gemeente wel of niet overneemt. De opbouw van het hoofdstuk is, net als bij de andere delen van het regionale model, zoveel als mogelijk conform het uitgangspunt 'van algemeen naar specifiek'. De eerste paragrafen bevatten de meer algemene, voor elke urgentieverklaring relevante, bepalingen. Het hoofdstuk sluit af met de specifieke urgentiecategorieën (ook wel: urgentiegronden).

1.3. De noodzaak voor en werking van de woonruimteverdeling

In 2024 heeft RIGO voor de gemeente Albrandswaard een schaarsteonderzoek uitgevoerd, waarin schaarste aan woonruimten is aangetoond (rapport Schaarste in Albrandswaard, 6 september 2024). Dit is ook het geval voor de andere regiogemeenten. Het is daarom van belang om de vrijkomende woningen eerlijk over woningzoekenden te verdelen. Met name voor sociale huurwoningen is dit noodzakelijk, zodat bepaalde groepen woningzoekenden niet worden uitgesloten. De verordening regelt o.a. wie in aanmerking komen voor een bepaalde woning, hoe de woningen die onder de verordening vallen worden verdeeld en wie in aanmerking komen voor een urgentieverklaring.

De verordening regelt de verdeling van bepaalde woningen onder woningzoekenden, maar lost de schaarste niet op. De gemeente Albrandswaard heeft daarom bovendien de ambitie om de komende jaren (tot 2030) ongeveer 1.500 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Dit is vastgelegd het Geactualiseerd Regioakkoord 2022. De invulling van deze ambitie is o.a. uitgewerkt in de lokale Woonvisie 2024-2028.

2. Artikelsgewijze toelichting

2.1. Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1.1.1

Dit artikel bevat de voor de hele verordening toepasselijke begripsomschrijvingen. Begrippen waarvan de betekenis in andere wetten – zoals: de Huisvestingswet 2014 of de Algemene wet bestuursrecht – bepaald is, worden hier niet nogmaals omschreven.

2.2. Hoofdstuk 2 De huisvestingsvergunning

Paragraaf 2.1 Algemeen

Deze paragraaf bevat de bepalingen die gelden voor alle op grond van hoofdstuk 2 aan te vragen, te verlenen en te weigeren huisvestingsvergunningen.

Artikel 2.1.1

In het eerste lid van dit artikel wijst de gemeenteraad aan, voor welke categorieën woonruimte de huisvestingsvergunningplicht geldt. De gemeenteraad maakt bij het in dit artikel aanwijzen van de categorieën woonruimte gebruik van zijn in artikel 7 van de Huisvestingswet 2014 opgenomen bevoegdheid. Het gevolg daarvan is, dat het verboden is om zonder daartoe strekkende huisvestingsvergunning de hier

aangewezen woonruimte in gebruik te geven of te nemen. Het eerste lid van artikel 2.1.1 wijst daarom deze woonruimte aan. Het verbod zelf is te vinden in artikel 8 van de Huisvestingswet 2014.

In het tweede lid is aangegeven voor welke soorten woonruimten de in hoofdstuk 2 opgenomen regels niet gelden.

Artikel 2.1.2

In dit artikel zijn de categorieën woningzoekenden aangewezen die in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning. Door de aanwijzing van deze categorieën woningzoekenden geeft de gemeenteraad uitvoering aan artikel 10, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014.

Als een aanvrager van een huisvestingsvergunning niet behoort tot één van deze categorieën, wordt de huisvestingsvergunning geweigerd. Zie artikel 2.1.4, eerste lid, onder b.

Artikel 2.1.3

Dit artikel regelt enkele formele aspecten van de aanvraag om een huisvestingsvergunning. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan artikel 5 van de Huisvestingswet 2014.

In het eerste en tweede lid is aangegeven, welke informatie in ieder geval met de aanvraag wordt ingediend. Op grond van het derde lid bedraagt de maximale behandeltermijn voor de beslissing op een aanvraag veertien dagen. Deze termijn kan eenmaal met ten hoogste veertien dagen worden verlengd.

Artikel 2.1.4

In dit artikel zijn gronden voor weigering van de huisvestingsvergunning opgenomen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan artikel 9 van de Huisvestingswet 2014.

Allereerst wordt gewezen op het onderscheid tussen de weigeringsgronden opgenomen in het eerste lid en die in het tweede lid. Als zich een in het eerste lid opgenomen weigeringsgrond voordoet, *wordt* de huisvestingsvergunning geweigerd. Dit lid geldt voor alle in artikel 2.1.1 aangewezen categorieën woonruimte

De in het tweede lid opgenomen weigeringsgrond geldt alleen voor sociale huurwoningen van corporaties. Als deze weigeringsgrond zich voordoet, *kan* de huisvestingsvergunning geweigerd worden (maar dat hoeft niet).

Verder wordt nog gewezen op artikel 15, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014. Ook deze bepaling bevat een grond voor weigering van de huisvestingsvergunning.

De verordening bevat geen bepalingen over het intrekken van een huisvestingsvergunning: dit is namelijk geregeld in artikel 18 van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 2.1.5

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Paragraaf 2.2 Te huur aanbieden van woonruimte door corporaties
Deze paragraaf is van toepassing op sociale huurwoningen van corporaties.

Artikel 2.2.1

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 2.2.2

Een corporatie biedt een voor verhuur vrijkomende woning aan via openbaar aanbod of via direct aanbod:

- Openbaar aanbod gebeurt door de woning te adverteren op de website van het aanbodinstrument, op dit moment Woonnet Rijnmond. Zie verder artikel 2.2.3.
- Bij direct aanbod biedt de corporatie de woning rechtstreeks te huur aan aan een specifieke woningzoekende. Zie verder artikel 2.2.4.

Artikel 2.2.3

Het eerste lid van dit artikel verplicht corporaties tot het gezamenlijk voor de gehele regio instellen en in stand houden van het aanbodinstrument.

In het tweede lid is bepaald, dat bij openbaar aanbod woonruimte tenminste drie werkdagen te huur wordt aangeboden via het aanbodinstrument. Dit betreft de in artikel 17 van de wet bedoelde termijn, zie het vijfde lid van artikel 2.2.3. Verder wordt met dit artikel uitvoering gegeven aan artikel 20 van de Huisvestingswet 2014.

In het derde lid worden kwalitatieve eisen gesteld aan het aanbodinstrument en de wijze waarop daarmee woonruimte te huur wordt aangeboden. Deze eisen worden gesteld om ervoor te zorgen dat het voor woningzoekenden voldoende duidelijk is, welke woonruimte wordt aangeboden en wat de voorwaarden zijn om voor die woonruimte in aanmerking te komen. Dergelijke duidelijkheid is een belangrijke waarborg voor een goede werking van de in de verordening opgenomen regels.

Het vierde lid bepaalt gelet op artikel 11a, 11b en 11c van de Huisvestingswet 2014, dat in bepaalde gevallen de inschrijving van woningzoekenden in het aanbodinstrument niet vervalt.

Artikel 2.2.4

In het eerste lid van dit artikel is limitatief opgesomd in welke gevallen een corporatie via direct aanbod – in plaats van via openbaar aanbod – te huur kan aanbieden. Het gaat veelal om categorieën woningzoekenden die gelet op specifieke omstandigheden onvoldoende kans hebben om via openbaar aanbod een geschikte woonruimte te vinden.

Artikel 2.2.5

In dit artikel zijn de regels over door corporaties gezamenlijk vast te stellen bemiddelingsmodellen opgenomen. In een bemiddelingsmodel kan bijvoorbeeld 'inschrijfduur' of 'loting' als volgordecriterium opgenomen zijn.

De bemiddelingsmodellen zijn de schakel tussen enerzijds het te huur aanbieden van woonruimte zoals geregeld in deze verordening en anderzijds de wijze waarop corporaties bij het 'matchen' van woonruimte en potentiële huurders hun eigen

volkshuisvestelijke visie en verhuurbeleid operationaliseren. Corporaties zetten de bemiddelingsmodellen in bij het via openbaar aanbod te huur aanbieden van woonruimte. Zie daarvoor ook artikel 2.2.3, derde lid. Corporaties dragen gezamenlijk zorg voor een evenwichtige inzet van de diverse bemiddelingsmodellen.

Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is, dat de gemeenteraad alleen van zijn bevoegdheid om via de huisvestingsverordening in te grijpen in het privaatrechtelijke verhuurtraject en de vrijheid van vestiging gebruikmaakt, als dat “noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte” (zie artikel 2, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014).

Voor wat betreft de regulering van de sociale huurvoorraad van corporaties heeft de gemeenteraad ervoor gekozen om in de huisvestingsverordening vooral de voorrang van specifieke categorieën woningzoekenden te regelen. Het gaat om:

- woningzoekenden die aangewezen zijn op categorieën woonruimte met een bepaalde aard, grootte of prijs (zie artikel 11 van de Huisvestingswet 2014). In de verordening worden deze categorieën woningzoekenden ook wel ‘passendheidsdoelgroepen’ genoemd;
- woningzoekenden voor wie woonruimte dringend noodzakelijk is (zie artikel 12 van de Huisvestingswet 2014). Dit zijn de urgent woningzoekenden die, als zij aan de in de verordening opgenomen criteria voldoen, in aanmerking kunnen komen voor een urgentieverklaring;
- woningzoekenden met maatschappelijke of economische gebondenheid en de vitale beroepsgroepen (zie artikel 14 van de Huisvestingswet 2014). In de verordening wordt wel gesproken over de ‘bindingsdoelgroepen’.

De voorrang voor deze doelgroepen is geregeld in de artikelen 2.2.6 tot en met 2.2.9 (en hoofdstuk 3, waarin de regels over de urgentieverklaring zijn opgenomen). De bemiddelingsmodellen werken in het verlengde van deze voorrang:

- Komen meerdere voorrangskandidaten in gelijke mate in aanmerking voor een huisvestingsvergunning voor dezelfde via openbaar aanbod te huur aangeboden woonruimte? Dan wordt op grond van het bemiddelingsmodel bepaald wie van hen als eerste voor verlening van de huisvestingsvergunning in aanmerking komt.
- Hebben er geen voorrangskandidaten op de aangeboden woonruimte gereageerd? Maar alleen ‘reguliere’ woningzoekende? Ook dan wordt op grond van het bemiddelingsmodel bepaald wie van hen als eerste voor verlening van de huisvestingsvergunning in aanmerking komt.

Zie artikel 2.2.9 lid 3.

Het derde en vierde lid van artikel 2.2.5 bevatten regels over transparantie, kenbaarheid en raadpleegbaarheid van de bemiddelingsmodellen (derde lid, onder a), maar ook waarborgen waardoor de bemiddelingsmodellen goed aansluiten op de regels uit de verordening (derde lid, onder b, en vierde lid).

Artikel 2.2.6

Bij het te huur aanbieden van woonruimte kan een corporatie ‘labels’ toepassen. Die labels zijn opgenomen in de tabel van het eerste lid van dit artikel.

Als een corporatie een label toepast, krijgt een bepaalde categorie woningzoekenden – in de tabel vermeld als ‘passendheidsdoelgroep’ in dezelfde rij het als toegepaste label – voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning. Het gaat hierbij om de in artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 bedoelde voorrang. Deze vorm van voorrang heet ook wel ‘passendheidsvoorrang’. In de laatste regel van de tabel is een nieuwe mogelijkheid gecreëerd om doorstroming binnen de regionale corporatievoorraad te bevorderen.

Artikel 2.2.7

Naast ‘passendheidsvoorrang’ is in dit artikel bepaald dat bepaalde categorieën woningzoekenden ook ‘bindingsvoorrang’ kunnen hebben. Het gaat dan om woningzoekenden die maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan de regio, de gemeente of een deel van de gemeente. Dit artikel is een uitwerking van artikel 14, tweede en vierde lid, van de Huisvestingswet 2014.

Deze voorrang mag ten hoogste bij 50% van de verleende huisvestingsvergunningen toegepast worden. Zie gelet hierop ook artikel 2.1.4, eerste lid, onder f. De Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025 sluit daarmee aan op het wettelijke maximum zoals opgenomen in de Huisvestingswet 2014. Of deze ruimte ook daadwerkelijk benut wordt, vloeit voort uit de dwingende regels en mogelijkheden in deze verordening.

Artikel 2.2.8

Voorrang voor vitale beroepsgroepen is ook een vorm van ‘bindingsvoorrang’ wanneer een woningzoekende die tot een vitale beroepsgroep behoort, ook economisch gebonden is aan de gemeente. In het tweede lid van dit artikel zijn de vitale beroepsgroepen aangewezen. Dit artikel is een uitwerking van artikel 14, tweede tot en met vierde lid, van de Huisvestingswet 2014. Onder ‘vitale beroepen’ worden in de regio Rotterdam docenten in het basis- en secundair onderwijs, onderwijsassistenten, leidsters kinderopvang, verpleegkundigen en verzorgenden en brandweer en politie bedoeld. Het nut en de noodzaak van het voorrang verlenen aan deze groepen is onderbouwd in het schaarsteonderzoek (zie 1.3). Verhuurders kunnen middels een label aangeven of voorrang wordt verleend aan vitale beroepsgroepen; woningzoekenden uit deze categorie kunnen dan voorrang krijgen op het moment dat zij voldoen aan de eisen (bijvoorbeeld t.a.v. inkomen).

Artikel 2.2.9

Op woonruimte die via het aanbodinstrument openbaar wordt aangeboden, reageren doorgaans meerdere woningzoekenden. Daarom regelt dit artikel, in welke volgorde woningzoekenden in aanmerking komen voor verlening van de huisvestingsvergunning:

- eerst zijn dat de houders van een passende urgentieverklaring (en van hen als eerste degene bij wie de eerste fase van de urgentie als eerste is verlopen of verloopt);
- vervolgens de woningzoekenden met bindingsvoorrang of passendheidsvoorrang;
- en tot slot de overige woningzoekenden.

Geeft de bovenstaande volgordebepaling geen uitsluitel, dan doet het door de corporatie gebruikte bemiddelingsmodel dat, zo volgt uit het derde lid. Het is gelet op

het doel van de verordening (het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte, zie artikel 2, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014) niet nodig daar in de verordening meer over te regelen (zie in dit verband wel de in artikel 2.2.5 opgenomen randvoorwaarden voor bemiddelingsmodellen).

Verder wordt gewezen op de relatie met artikel 2.1.4 (de weigeringsgronden voor de huisvestingsvergunning). Als op grond van artikel 2.2.9 (of op grond van artikel 15, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014) een bepaalde woningzoekende als eerste in aanmerking komt voor de huisvestingsvergunning (en die woonruimte ook daadwerkelijk wil hebben), levert dat voor alle andere woningzoekenden een weigeringsgrond op. Zie artikel 2.1.4, eerste lid, onder e.

De Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025 bevat in lid 5 een nieuwe mogelijkheid om bij maximaal 5% aanbod urgentie geen voorrang te laten geven op andere woningzoekenden. Deze mogelijkheid is gecreëerd om corporaties in staat te stellen om in bijzondere woningen of woningen die minder passend zijn voor het huisvesten van urgent woningzoekenden (denk aan nieuwbouwwoningen die soms 9 maanden voor oplevering al worden geadverteerd) de regulier woningzoekende te bedienen.

2.3. Hoofdstuk 3 De urgentieverklaring

Paragraaf 3.1 Verlening, weigering, intrekking en wijziging van de urgentieverklaring
Een urgentieverklaring is een beschikking, waarmee een woningzoekende ingedeeld wordt in een urgentiecategorie. Vervolgens heeft die woningzoekende in bepaalde gevallen voorrang bij het verlenen van een huisvestingsvergunning. Het moet daarbij wel gaan om woonruimte die valt onder de regels van paragraaf 2.2 van de verordening. Artikel 12 van de Huisvestingswet 2014 is de basis voor de regels over de urgentieverklaring en de voorrang van de houders daarvan.

Artikel 3.1.1

De urgentieverklaring wordt verleend en geweigerd door het college van burgemeester en wethouders, zie ook artikel 13, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014. In verband met het regionale urgentiestelsel bevat dit artikel nog enkele aanvullende regels over in welke gevallen welk college van burgemeester en wethouders bevoegd is om te beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring.

Artikel 3.1.2

Dit artikel bevat een aantal regels over de aanvraag om een urgentieverklaring. De eerste drie leden beschrijven, waar de aanvraag ingediend moet worden. Het vijfde lid geeft aan, welke informatie bij de aanvraag ingediend moet worden. Met dit artikel wordt uitvoering gegeven aan artikel 13, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.

Corporaties krijgen op basis van de huisvestingsverordening de opdracht om – indien urgent woningzoekenden niet zelf een passende woning kunnen vinden, of het wenselijk is om een direct aanbod te doen – in de ‘tweede fase’ een eenmalige aanbidding via directe bemiddeling te doen.

Artikel 3.1.3

Op grond van het eerste lid wordt de urgentieverklaring geweigerd als:

- het huishoudinkomen van de aanvrager boven de inkomensgrens ligt (in dat geval kan namelijk ook een huisvestingsvergunning geweigerd worden, zie artikel 2.1.4, tweede lid); of
- de aanvrager gelet op de Huisvestingswet 2014 en de verordening niet in aanmerking komt voor indeling in een urgentiecategorie. Het gaat hier vooral om situaties waarin een aanvrager niet voldoet aan de criteria om voor indeling in een urgentiecategorie opgenomen te worden.

Zie voor de weigeringsgrond inzake het huishoudinkomen de in het derde lid opgenomen regeling voor bijzondere medische problematiek.

Als sprake is van een in het tweede lid genoemde weigeringsgrond, *kan* de urgentieverklaring geweigerd worden. Bij de redactie van dit artikellid is gestreefd naar een indeling van de weigeringsgronden 'van algemeen naar specifiek'.

Zie de bijlage voor een toelichting voor de in artikel 3.1.3, tweede lid, onder h, opgenomen weigeringsgrond.

Artikel 3.1.4

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 3.1.5

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 3.1.6

Het college van burgemeester en wethouders kan zich bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag laten adviseren. Zie voor advisering ook afdeling 3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.1.7

Het eerste lid van dit artikel bevat een hardheidsclausule. Voor de toepassing ervan is van belang dat a) weigering van de urgentieverklaring zou leiden tot een schrijnende situatie en, b) sprake is van een bijzondere, bij vaststelling van de verordening onvoorziene, situatie die gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch een grond voor verlening van de urgentieverklaring zou kunnen zijn. Het college van burgemeester en wethouders komt een zeer ruime marge toe bij de beoordeling van de vraag, of van deze omstandigheden inderdaad sprake is.

Paragraaf 3.2 Werking en inhoud van de urgentieverklaring

Artikel 3.2.1

Dit artikel beschrijft de werking van de urgentieverklaring. In het tweede lid wordt aangegeven onder welke voorwaarden een urgentieverklaring aan de houder ervan voorrang verleent bij het verlenen van een huisvestingsvergunning. Zie de relatie met de regels in paragraaf 2.2 over het verlenen van de huisvestingsvergunning, en in het bijzonder artikel 2.2.9. In het derde lid is beschreven wanneer de urgentieverklaring vervalt.

Artikel 3.2.2

De urgentieverklaring bevat in ieder geval de informatie die nodig is om te bepalen in welke gevallen de houder ervan voorrang heeft bij het verlenen van een huisvestingsvergunning. Het gaat onder meer om het zoekprofiel en de voorkeursurgentieregio.

Artikel 3.2.3

Het woonruimtetype, waarover dit artikel regels bevat, maakt onderdeel uit van het in de urgentieverklaring op te nemen zoekprofiel. Het woonruimtetype bevat tenminste de in het derde lid opgesomde elementen.

De urgentieverklaring ‘werkt’ alleen bij woonruimten die behoren tot het in de urgentieverklaring, als onderdeel van het zoekprofiel, opgenomen woonruimtetype, zie artikel 3.2.1, tweede lid.

Artikel 3.2.4

Het woonruimtetype bevat ook het aantal slaapkamers: het slaapkamertal. Het slaapkamertal wordt op basis van dit artikel bepaald.

Paragraaf 3.3 Zoeken door en bemiddeling van de houder van de urgentieverklaring

Artikel 3.3.1 tot en met 3.3.3

De urgentie heeft twee fasen. Fase 1 start bij verlening van de urgentieverklaring en duurt de zes daaropvolgende maanden, zie artikel 1.1.1, onder 6. Vervolgens start fase 2, zie artikel 1.1.1 onder 27. De hoofdregel is, dat de houder van de urgentieverklaring in zowel fase 1 als in fase 2 zelf zoekt naar passende woonruimte, zie artikel 3.3.2.

Doet de houder van de urgentieverklaring dat inderdaad, maar lukt het niet om in fase 1 woonruimte te vinden, dan krijgt de houder van de urgentieverklaring in fase 2 via direct aanbod een woonruimte aangeboden. Op deze hoofdregel bestaan een aantal uitzonderingen, zie onder meer artikel 3.3.1.

Paragraaf 3.4 De urgentiecategorieën

Deze paragraaf bevat de urgentiecategorieën. Elk van de urgentiecategorieën bevat criteria op basis waarvan beoordeeld wordt, of de aanvrager voor indeling in zo'n categorie in aanmerking komt. Met die criteria wordt invulling gegeven aan artikel 12, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.

Komt een aanvrager van een urgentieverklaring in aanmerking voor indeling in een urgentiecategorie en zijn er geen weigeringsgronden (zie artikel 3.1.3), dan wordt de urgentieverklaring verleend.

Bij de bepaling van de urgentiecategorieën in deze verordening is de concept-regeling bij de Wet versterking regie op de volkshuisvesting sterk leidend geweest. Vergunninghouders zijn geen aparte urgentiecategorie maar worden wel gelijkgesteld aan de houders van urgentie. Daarmee kan enerzijds geborgd worden dat aan de nu (nog) bestaande taakstelling vergunninghouders kan worden voldaan, en anderzijds biedt deze bepaling de mogelijkheid om – als deze taakstelling verdwijnt zoals aangekondigd door het huidige kabinet – te voldoen aan een eventueel verbod op voorrang zoals aangekondigd door het kabinet.

Artikel 3.4.1

De urgentiecategorie 'mantelzorg' is mede gelet op artikel 14, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 in de verordening opgenomen. Inhoudelijk anticipeert dit artikel op de in voorbereiding zijnde 'Regeling versterking regie volkshuisvesting', een voorgenomen landelijke regeling, samenhangend met het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting'.

Artikel 3.4.2

Ook dit artikel over de urgentiecategorie 'ernstige en chronische medische problematiek' anticipeert inhoudelijk op de in voorbereiding zijnde 'Regeling versterking regie volkshuisvesting', een voorgenomen landelijke regeling, samenhangend met het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting'.

Artikel 3.4.3

De urgentiecategorie 'uitstroom naar zelfstandig wonen' is mede gelet op artikel 14, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 in de verordening opgenomen. Dit geldt specifiek voor de in het tweede lid, onder b bij 'huiselijk geweld' bedoelde woningzoekenden.

Inhoudelijk anticipeert dit artikel op de in voorbereiding zijnde 'Regeling versterking regie volkshuisvesting', een voorgenomen landelijke regeling, samenhangend met het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting'.

In het tweede lid worden zeven categorieën woningzoekenden opgesomd die voor indeling in deze urgentiecategorie in aanmerking komen. Het gaat om woningzoekenden die (gaan) uitstromen uit een instelling of voorziening.

Bij de in het tweede lid onder a, c, d, e, f of g genoemde voorzieningen en (gesloten en andere) accommodaties wijst het college van burgemeester en wethouders de voorzieningen en accommodaties aan. In de praktijk wijst de gemeente de voorzieningen en accommodaties aan waarmee de gemeente vanwege haar taken in het sociaal domein samenwerkt.

Artikel 3.4.4

Woningzoekenden waarvan de woonruimte als gevolg van een calamiteit voor langere tijd onbewoonbaar is, kunnen in aanmerking komen voor indeling in deze urgentiecategorie. De voorwaarden voor indeling in deze urgentiecategorie zijn in het artikel verder uitgewerkt.

Artikel 3.4.5

Soms is iemand niet meer in staat om de woonlasten van zijn of haar huidige woning te betalen. Als aan de dit artikel genoemde voorwaarden wordt voldaan, kan een woningzoekende dan ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'woonlasten'.

Het artikel heeft een gelaagde structuur: het eerste lid bevat de meer algemene toetsingsgronden en een verwijzing naar de, voor specifieke situaties, in het tweede en derde lid opgenomen toetsingsgronden. In het vierde lid is beschreven wat onder 'woonlasten' verstaan wordt.

Artikel 3.4.6

Wanneer er sprake is van ernstig psychisch of fysiek geweld, of bedreiging daarmee, kan een woningzoekende ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'geweld en bedreiging'. Wel moet voldaan zijn aan de in dit artikel genoemde voorwaarden.

Artikel 3.4.7

De urgentiecategorie 'herhuisvesting' regelt de uitstroom van woningzoekenden uit te slopen of ingrijpend te renoveren woningen naar andere woonruimte. Het gaat niet om elke geval van sloop of ingrijpende renovatie: zie daarvoor het tweede lid.

Een urgentieverklaring verleend vanwege indeling in deze urgentiecategorie wordt in de praktijk ook wel een 'herhuisvestingsverklaring' genoemd.

Artikel 3.4.8

Met dit artikel wordt uitvoering gegeven aan artikel 12, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014.

2.4. Hoofdstuk 4 Standplaatsen

Paragraaf 4.1. Inleidende bepalingen

Artikel 4.1.1

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 4.1.2

Dit artikel bevat één aanvullende begripsomschrijving. Specifiek voor dit hoofdstuk wordt het begrip 'wachtlIJst' gedefinieerd.

Het begrip 'standplaats' wordt gedefinieerd in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014 en is daarom hier niet nogmaals gedefinieerd.

Paragraaf 4.2. De huisvestingsvergunning voor standplaatsen

Deze paragraaf bevat bepalingen voor de huisvestingsvergunning voor standplaatsen.

Artikel 4.2.1

In dit artikel wijst de gemeenteraad de huisvestingsvergunningplichtige woonruimte – hier specifiek: standplaatsen – aan. Verder is tot uitdrukking gebracht dat het verbod om zonder daartoe strekkende huisvestingsvergunning de hier aangewezen woonruimte in gebruik te geven of te nemen, in artikel 8 van de Huisvestingswet 2014 staat.

Artikel 4.2.2

Woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor een standplaats, kunnen bij het college van burgemeester en wethouders verzoeken om ingeschreven te worden op de wachtlIJst. Het verzoek wordt gedaan via het aanbodinstrument.

Artikel 4.2.3

Het eerste lid van dit artikel somt op, wanneer een inschrijving op de wachtlIJst vervalst. Het tweede lid bevat een regeling ten behoeve van de geregistreerd partner of echtgenoot of echtgenote van een overleden ingeschreven standplaatszoekende.

Artikel 4.2.4

Dit artikel beschrijft hoe de volgorde bepaald wordt, waarin woningzoekenden in aanmerking komen voor de huisvestingsvergunning voor een standplaats. Als een standplaats via het aanbodinstrument wordt aangeboden, kunnen gelet op het eerste lid alleen woningzoekenden die ingeschreven zijn op de wachtlijst een huisvestingsvergunning aanvragen. Het tweede lid bevat de algemene gronden voor verlening.

Artikel 4.2.5

Ook voordat deze verordening in werking trad, konden woningzoekende zich inschrijven op een wachtlijst van standplaatszoekenden. Die inschrijvingen worden gelijkgesteld met de inschrijvingen die vanaf de inwerkingtreding van deze verordening gedaan worden.

2.5. *Hoofdstuk 5 Overige bepalingen*

Paragraaf 5.1.1. Experimenten

De experimentenregeling is overgenomen uit de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024.

Artikel 5.1.1

Experimenten kunnen alleen gaan over de voor verhuur bestemde woonruimte van woningcorporaties met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. Het doel van een experiment is, om te onderzoeken of woonruimte buiten de huidige kaders van de verordening om, op een andere manier in gebruik gegeven kan worden. Het moet wel gaan om een manier van in gebruik geven die eventueel, gelet op de Huisvestingswet 2014, door aanpassing van de verordening mogelijk gemaakt kan worden.

Als extra waarborg is in het derde lid bepaald, dat de experimentele wijze van in gebruik geven ten dienste moet staan aan een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.

De maximale experimentduur is twee jaar. Vervolgens wordt een experiment geëvalueerd.

Artikel 5.1.2

De corporaties en gemeente(en) die het experiment organiseren, sluiten een experimentenovereenkomst. In het eerste lid is aangegeven, wat daarin geregeld moet zijn. De opzet van het experiment en het concept van de experimentenovereenkomst worden eerst afgestemd met de colleges van burgemeester en wethouders van de andere regiogemeenten.

Het derde lid draagt het college van burgemeester en wethouders op, om bij het besluit tot het aangaan van de experimentenovereenkomst de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht te nemen.

Paragraaf 5.2 Registratie, monitoring en afstemming

Artikel 5.2.1 tot en met 5.2.4

De eerste drie artikelen in deze paragraaf beschrijven hoe de corporaties en de colleges van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten de registratie, monitoring en afstemming van vraag, aanbod en verhuringen van woonruimten regelen zodat per kalenderjaar het document 'Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam' tot stand komt.

2.6. *Hoofdstuk 5 Overige bepalingen*

Artikel 5.3.1

Dit artikel regelt het door het college van burgemeester en wethouders opleggen van een bestuurlijke boete wegens het zonder huisvestingsvergunning in gebruik geven of nemen van aangewezen woonruimte. Gelet op artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 stelt de gemeenteraad in de huisvestingsverordening het bedrag (dus: de hoogte) van de bestuurlijke boete vast. Dit gebeurt in het tweede en derde lid van artikel 5.3.1.

2.7. *Hoofdstuk 6 Overgangs- en slotbepalingen*

Paragraaf 6.1 Overgangsbepalingen

Artikel 6.1.1

Is een aanvraag ingediend voor inwerkingtreding van deze verordening, maar is daar na inwerkingtreding nog niet op beslist? Dan past het college van burgemeester en wethouders bij de beslissing op die aanvraag deze verordening toe.

Artikel 6.1.2

Bij de behandeling van bezwaar of beroep tegen een besluit dat is genomen met de toepassing van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024, blijft die verordening van toepassing.

Artikel 6.1.3

Urgentieverklaringen die zijn afgegeven voor inwerkingtreding van deze verordening, zijn gelijkgesteld met urgentieverklaringen die op grond van deze verordening worden afgegeven. In verband met enkele wijzigingen op het gebied van passendheidsvoorrang ("labels") en urgentieregio's bevat dit artikel daar specifieke regelingen voor.

Artikel 6.1.4

Denkbaar is, dat kort voor inwerkingtreding van de verordening huisvestingsvergunningen verleend zijn, maar dat de woonruimte waarvoor zij verleend zijn pas na inwerkingtreding van deze verordening in gebruik wordt genomen. Met dit artikel is duidelijk dat dergelijke huisvestingsvergunningen gelijkgesteld worden met huisvestingsvergunningen die op grond van deze verordening verstrekt worden.

Paragraaf 6.2 Slotbepalingen

Artikel 6.2.1 en artikel 6.2.2

Deze bepalingen behoeven geen toelichting.

Bijlage: Weigeren van een urgentieverklaring in verband met schulden

Toelichting bij artikel 3.1.3, tweede lid, onder h

Deze bepaling luidt:

Het college van burgemeester en wethouders kan de aangevraagde urgentieverklaring weigeren indien (...) naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is het aannemelijk dat een corporatie gelet op de aard of omvang van de schulden van aanvrager, met de aanvrager geen huurovereenkomst zal sluiten.

Achtergrond

Corporaties kunnen weigeren om woonruimte te verhuren aan woningzoekenden met problematische schulden. Daardoor biedt voor deze groep woningzoekenden ook een urgentieverlening geen reële mogelijkheid om woonruimte te vinden.

Wijze van beoordelen

Wordt aan één of meer van de volgende voorwaarden voldaan?

- a. de aanvrager van de urgentieverklaring betaalt zijn of haar schulden *niet* af;
- b. de schulden van de aanvrager zijn onhoudbaar.

Dan wordt aangenomen dat aard en omvang van de schulden in de weg staat aan het met aanvrager sluiten van een huurovereenkomst. De aangevraagde urgentieverklaring kan met toepassing van artikel 3.1.3, tweede lid, onder h, geweigerd worden.

Maar: als de aanvrager met de gemeente maatregelen getroffen heeft over budgetbeheer of schulddienstverlening, hoeft de urgentieverklaring niet op grond van artikel 3.1.3, tweede lid, onder h, geweigerd te worden. Mits de aanvrager zich aan de voorwaarden van het budgetbeheer of de schulddienstverlening heeft gehouden.

Bij de beoordeling of aan de beide voorwaarden (a en b) wordt voldaan, kijkt het college van burgemeester en wethouders ook naar de schulden van personen die tot het huishouden van aanvrager behoren of gaan behoren, zoals minderjarige kinderen.

Toelichting bij a. Niet afbetalen van schulden

Hiervan is sprake als de aanvrager op het moment dat op de aanvraag besloten wordt, één of meer aflossingsverplichtingen niet is nagekomen. Het gaat hierbij uiteraard om aflossingsverplichtingen van schulden die nog steeds invorderbaar zijn, dus bijvoorbeeld niet om verjaarde schulden.

Toelichting bij b: Onhoudbare schulden

Schulden moeten houdbaar zijn, anders kunnen schulden in de weg staan aan (duurzaam) zelfstandig wonen van aanvragers.

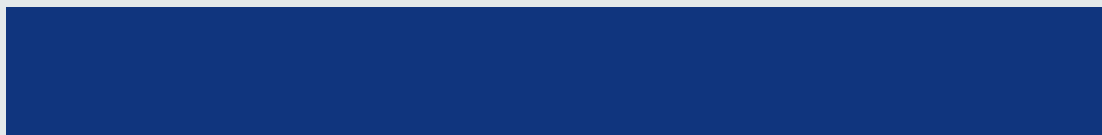
In algemene zin zijn schulden houdbaar als de aanvrager de aflossingsverplichtingen van schulden kan blijven nakomen *en* voldoende geld overhoudt voor vaste lasten en de andere kosten van levensonderhoud.



Rapport

Schaarste in Albrandswaard

Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam



Schaarste in Albrandswaard



Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

Datum 6 september 2024

Opdrachtgever: Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

Contactpersoon: C. Heijer

Nadere inlichtingen: Veerle Veraart; veerle.veraart@rigo.nl;

Projectnummer: P47190



RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL
INFO@RIGO.NL

DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM
POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM

IBAN NL 14 INGB 0002903851
BTW NR NL 0092.84.461.B.01

T 020 522 11 11
KVK 33227618

Inhoud

Inleiding	2
1 Woningtekort in Nederland	4
2 Inzicht in de woningmarkt	5
2.1 (Mis)match woonwensen en gerealiseerde verhuizingen	5
2.2 Spanningsindicator	9
2.3 Samenvattend	10
3 Sociale huursector	12
3.1 Toegang en verdeling	12
3.2 Woningzoekenden en zoekgedrag	12
3.3 Verhuringen	14
3.4 Slaagkansen	18
3.5 Samenvattend	21
4 De particuliere huursector	22
4.1 Prijsontwikkelingen	22
4.2 Actueel aanbod	23
4.3 Samenvattend	23
5 Koopsector	24
5.1 Woningmarktindicatoren	24
5.2 Prijsontwikkelingen	28
5.3 Actueel aanbod	30
5.4 Toegankelijkheid	32
5.5 Samenvattend	34
6 Vitale beroepen	35
6.1 Landelijk tekort	36
6.2 Vitale beroepen	36
6.3 Lokale arbeidsmarkt	39
6.4 Vitale beroepen in de regio	39
6.5 Schaarste aan woningen voor vitale beroepsgroepen	45
6.6 Samenvattend	49
7 Verhuizingen binnen de gemeente	50
7.1 Sociale huursector	50
7.2 Koopsector	50
7.3 Samenvattend	52
8 Conclusie	53

Inleiding

De gemeente Albrandswaard treft voorbereidingen voor het invoeren van een vernieuwde huisvestingsverordening. Via deze verordening kunnen gemeenten gebruikmaken van de instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt voor sturing in de woningvoorraad en op de woningmarkt. Om van deze instrumenten gebruik te mogen maken, is een schaarste-onderzoek en -onderbouwing noodzakelijk.

Aanleiding

Met het oog op ontwikkelingen in de woningmarkt onderzoekt de gemeente de mogelijkheden voor sturing in **woonruimteverdeling** middels de Huisvestingsverordening.

Woonruimteverdeling omvat het instellen van een huisvestingsverordening met regels over het in gebruik geven en nemen van woonruimte via een vergunningstelsel. In eerste instantie is dit instrument gericht op de corporatievoorraad, maar dat kan ook worden toegepast op de particuliere huurvoorraad en sinds de sociale koopsector. Het biedt de mogelijkheid om toelatingseisen, voorrangs- en urgentieregels, passendheidsnormen en bezettingsnormen in te stellen.

Voor woonruimteverdeling geldt dat de gemeentelijke regels alleen betrekking hebben op de categorieën (huur)woningen die schaars zijn. In dat kader wordt in deze rapportage schaarste op de woningmarkt in de gemeente Albrandswaard onderzocht.

Wijzigingen in Woonruimteverdeling

In de wetwijziging van de Huisvestingswet 2014 zijn nieuwe regels ten aanzien van woonruimteverdeling opgenomen. Onderdeel van dit pakket is de toevoeging van de mogelijkheid om nieuwbouw sociale koopwoningen toe te wijzen aan (specifieke) huishoudens. Het gaat hierbij om woningen met een koopprijs tot €390.000 (jaarlijks geïndexeerd).

Ook komen er meer mogelijkheden om lokaal maatwerk toe te passen in de woonruimteverdeling in de vergunningplichtige voorraad. Er kan regionaal of lokaal voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met een economische en/of maatschappelijke binding tot een maximum van 50 procent van het vrijkomend aanbod.

Bovendien wordt het mogelijk voorrang te verlenen aan vitale beroepen. Met deze maatregel kan er selectief worden toegewezen. De vitale beroepen kan de gemeente zelf definiëren, mits onderbouwing van schaarste van die beroepen en schaarste van woningen voor die beroepen, kan worden aangetoond.

Onderzoeksvraag

De onderzoeksvraag die we ter onderbouwing van de inzet van de huisvestingsverordening beantwoorden is de volgende:

In welk deel van de woningvoorraad kan in Albrandswaard van schaarste worden gesproken?

Voor het beantwoorden van deze vraag bekijken we in welke mate er sprake is van schaarste in de verschillende segmenten van de woningvoorraad. Aangezien dit onderzoek plaatsvindt in het kader van de woonruimteverdeling, gaat bijzondere aandacht uit naar de sociale huursector, het middenhuursegment en de sociale koopsector.

Leeswijzer

Allereerst beschrijven we de landelijke en regionale context omtrent schaarste op de woningmarkt in hoofdstuk 1. Dan zoomen we in op de woningmarkt van Albrandswaard. We onderzoeken de woningmarkt als geheel op basis van het Woononderzoek Nederland 2021 in hoofdstuk 2. Deze analyse geeft inzicht in de vraag naar woningen van woningzoekenden en het potentiële aanbod en de verhoudingen tussen de verschillende segmenten. Vervolgens volgen we de zoektocht van woningzoekenden langs de verschillende segmenten. In hoofdstuk 3, 4 en 5 wordt per sector gekeken naar de mogelijkheden voor woningzoekenden aan de hand van indicatoren die op krapte kunnen duiden. Tenslotte volgt in hoofdstuk 6 een conclusie en beantwoording van de onderzoeksvraag.

1 Woningtekort in Nederland

In Nederland is er een groeiend tekort aan woningen. Er is een landelijke ambitie om voor 2030 ruim 900.000 nieuwe woningen te realiseren. Druk op de woningmarkt is al lang niet meer een Randstedelijk probleem: een flink deel van de nieuw te bouwen woningen moeten ook buiten de Randstad gebouwd worden. In welke mate is er schaarste aan woningen in Nederland en in de regio Rotterdam?

In Nederland is sprake van een woningtekort: de omvang ervan wordt geschat op 4,8 procent van de woningvoorraad in 2023, ofwel 390.000 woningen¹. De schatting van het tekort wordt gemaakt door de woningvraag – op basis van het aantal huishoudens in bijzondere woonoplossingen en de aanwas van nieuwe huishoudens – te vergelijken met het aantal beschikbare woningen. Het woningtekort in woningmarktregio Rotterdam wordt becijferd op 5,3 procent. Het gaat om een tekort van ruim 36.500 woningen.

Ook uit het recente WoonOnderzoek Nederland 2021² komt naar voren dat meer verhuisgeneigde huishoudens actief op zoek zijn naar een woning. Ten opzichte van het onderzoek uit 2018 is een groei te zien van 16 procent. Volgens de onderzoekers is deze groei meer dan de groei van het aantal inwoners en huishoudens in deze periode. Ook is er een toename te zien in verhuisgeneigde jongeren. Er wordt daarnaast geconcludeerd dat hoge prijzen vaker een belemmering zijn voor het vinden van een woning. Ruim een derde van de actief woningzoekenden geeft dit als reden aan, terwijl dit percentage in 2018 op 17 procent lag. Tegelijkertijd observeren de onderzoekers ook dat het aantal huishoudens dat doorstroomde van huur naar koop daalde met 20 procent ten opzichte van 2018. Terwijl het aantal doorstromers binnen de koopsector juist toenam met 18 procent. Dat kan mogelijk verklaard worden door de sterke prijsstijgingen op de koopwoningmarkt in deze periode, wat de stap van huur naar koop moeilijker heeft gemaakt.

Tenslotte zijn er ook landelijke en gemeentelijke cijfers die de druk op de koopwoningmarkt samenvatten. BPD publiceert jaarlijks een hittekaart van Nederland die weergeeft waar de woningmarkt het meest onder druk staat³. De gemeenten in Nederland worden gerankt op basis van aantal woningtransacties, de gemiddelde koopsom en de huishoudensprognose tot 2031. In de meeste recente update van 2023 waarschuwt BPD dat de druk op de woningmarkt, ondanks een lichte ontspanning eind 2022, onverminderd hoog is. Belangrijkste oorzaak daarvoor is volgens BPD het algemene woningtekort.

Die druk is bovendien het hoogst in de Randstad. Ook Albrandswaard wordt gekenmerkt door enige druk volgens BPD. De gemeente Albrandswaard staat op plek 132 van de 344 onderzochte gemeenten.

1 ABF (2023) Dashboard Woningtekort.

2 Ministerie van BZK (2022) Kernpublicatie van het WoON2021 onderzoek.

3 BPD (2024) Hittekaart 2024.

2 Inzicht in de woningmarkt

We zoomen verder in op de gemeente Albrandswaard. Voordat we ingaan op de vraag in welke mate er sprake is van schaarste in de sociale huur, particuliere huur- en koopsector, bekijken we eerst de woningmarkt als geheel. We onderzoeken in dit hoofdstuk de globale spanningen op de woningmarkt in de verschillende segmenten, om een eerste indruk te krijgen van de druk op de Albrandswaardse woningmarkt.

2.1 (Mis)match woonwensen en gerealiseerde verhuizingen

In deze paragraaf wordt een schatting gemaakt van de vraag naar woningen op basis van woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens volgens het WoonOnderzoek Nederland 2021 (WoON 2021). Het WoON2021 biedt naast inzichten over woonwensen, ook inzicht in recent verhuisgedrag van huishoudens, oftewel de gerealiseerde woonwensen in de praktijk. Door vraag (woonwensen) en recent betrokken woningen met elkaar te vergelijken wordt inzichtelijk gemaakt welke segmenten op de woningmarkt onder druk staan. In het blauwe kader wordt dit nader toegelicht.

Woononderzoek Nederland 2021

Het WoON2021 is een steekproef onder alle personen van 18 jaar en ouder en bevat gedetailleerde informatie over de woonsituatie van de Nederlandse bevolking en haar wensen en behoeften op het gebied van wonen. Het biedt een schat aan gegevens over de kenmerken van huishoudens in alle segmenten, hun woonwensen alsmede over gerealiseerd verhuisgedrag.

Een simulatie

Deze analyse heeft een **theoretisch gehalte**. Door het betrekken van gegevens over de lokale woningvoorraad en bevolking kan binnen het WoON een **simulatie** worden gemaakt voor de gemeente Albrandswaard. Op basis van de simulatie onderzoeken we in het hoofdstuk de vraag van verhuisgeneigde huishoudens in Albrandswaard en actueel betrokken woningen om inzicht te krijgen in de vraag-aanbod verhoudingen.

Er zijn een paar **kanttekeningen**. Ten eerste zijn niet alle vormen van vraag met een enquête goed te meten. Denk aan acute woningvraag als gevolg van scheiding of aanbod door overlijden. Bovendien zijn niet alle verhuisplannen even hard. Dat kan tal van redenen hebben, zoals wanneer het aanbod niet goed aansluit op de vraag.

Daardoor kunnen ook gerealiseerde verhuizingen niet precies de verwachte lijn volgen van de woonwensen van huishoudens. Dit zien we bijvoorbeeld vaak in de middenhuur: er zijn doorgaans meer aanbieders dan vragers in de middenhuur, maar omdat veel huishoudens niet terecht kunnen in de sociale huur of de koop, wordt de middenhuur in de praktijk toch veel betrokken.

De daadwerkelijk betrokken woningen weerspiegelt wel de praktijk, al gaat het om een momentopname. Niet alleen de door doorstroming vrijgekomen woningen worden daarin meegenomen, maar ook andere vormen van aanbod in de afgelopen jaren, waaronder aanbod door overlijden en aanbod door nieuwbouw.

De analyse

Op basis van woonwensen van huishoudens die aangeven te willen verhuizen, kan een indruk worden verkregen van de **vraag naar woningen**.

Behalve naar gevraagde woningen kijken we in de analyse ook naar **daadwerkelijk betrokken woningen** in de twee jaar voorafgaand aan het onderzoek. Dit geeft een beeld of mensen die willen verhuizen dat ook daadwerkelijk doen.

Door de vraag naar woningen (uitgesplitst naar woningtypen of prijssegmenten) te vergelijken met de in praktijk betrokken woningen, wordt zichtbaar aan welke type woningen en segmenten een tekort is. De vergelijking laat zien waar mogelijk verhuishwensen niet waargemaakt kunnen worden, waar er potentieel een mismatch is tussen vraag en aanbod of waar doorstroming stopt.

Ondanks de kanttekeningen biedt deze analyse de mogelijkheid om de lokale woningmarkt in zijn totaliteit te onderzoeken. De gepresenteerde cijfers in dit hoofdstuk geven **een beeld van de verhoudingen tussen vraag en aanbod** op de lokale woningmarkt.

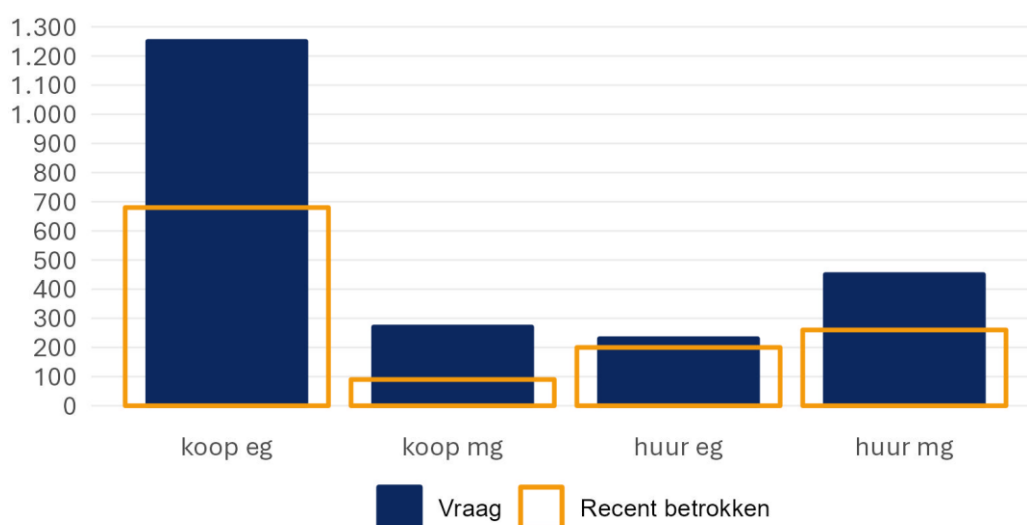
De volgende hoofdstukken gaan we meer in detail op de verschillende segmenten in en onderzoeken we aanvullende bronnen. De simulatie op basis van het WoON en de aanvullende gegevens over de praktijk op de woningmarkt geven gezamenlijk een beeld van de schaarste binnen de segmenten.

Woningtypen

In Figuur 2-1 is te zien dat de vraag naar eengezinskoopwoningen op basis van woonwensen het grootst is. Het aantal recent betrokken eengezinskoopwoningen, op basis van huishoudens die in het WoON2021 hebben aangegeven tot twee jaar voor het onderzoek te zijn verhuisd naar het betreffende woningtype, is lager. Het aanbodtekort aan eengezinskoopwoningen hangt samen met het feit dat bestaande bewoners van deze woningen geen verhuisplannen hebben, deze komen dus niet vrij, terwijl er wel veel doorstromers uit de huursector (als ook starters) naar een eengezinskoopwoning op zoek zijn.

Ook in de andere segmenten is de vraag groter dan het aanbod. De vraag naar meergezinskoopwoningen is aanzienlijk lager dan naar eengezinskoopwoningen, al zijn vraag en aanbod hier nog niet in balans; er is zeer weinig aanbod in dit segment. In de huursector is de vraag naar eengezinswoningen aanzienlijk kleiner dan naar meergezinswoningen, terwijl het aantal recent betrokkenen redelijk in gelijk is.

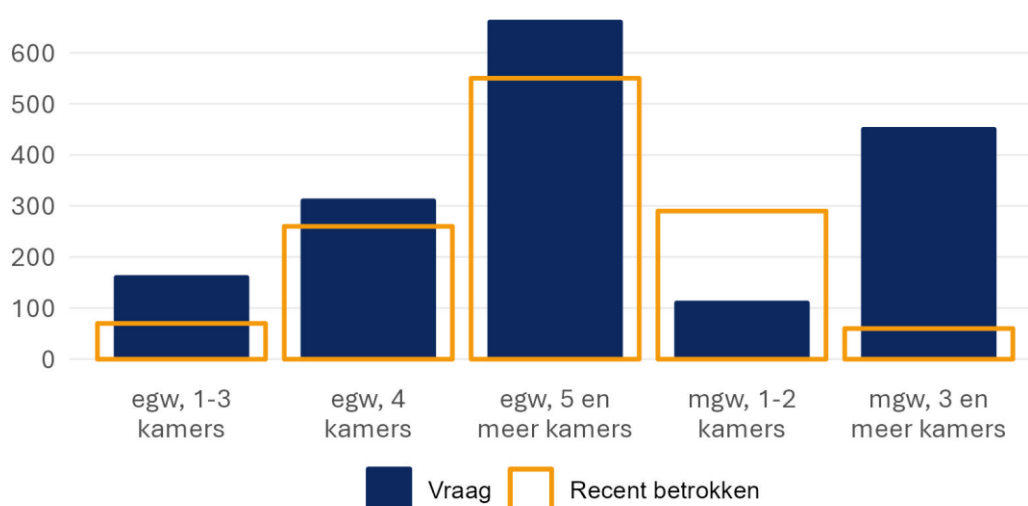
Figuur 2-1 Vraag en recent betrokken woningen naar eigendom en woningtype. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



De vraag naar grotere woningen (eengezinswoningen met 4 of meer kamers of meergezinswoningen met 3 of meer kamers) is het grootst, zie ook Figuur 2-2. Absoluut is de vraag naar eengezinswoningen met 5 of meer kamers het grootst, dit is ook het segment waar het aanbod het grootst van is. Grote appartementen, zijn ook zeer gewild, maar worden heel weinig aangeboden. Kleine appartementen worden dan Daarmee zien we ook het grootste verschil tussen vraag en recent betrokken aanbod.

Kleine meergezinswoningen, met 1 of 2 kamers, worden bijna drie keer zo vaak betrokken dan gevraagd. Dat suggereert dat veel huishoudens in kleine meergezinswoningen de wens hebben om groter te wonen, maar dat het moeilijk is om die wens te vervullen vanwege de hoge prijs of lage beschikbaarheid van grotere woningen. Hoewel de actieve vraag naar kleine meergezinswoningen dus laag is, worden ze wegens een gebrek aan alternatief wel betrokken.

Figuur 2-2 Vraag en recent betrokken woningen naar woningtype en kamertal. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.

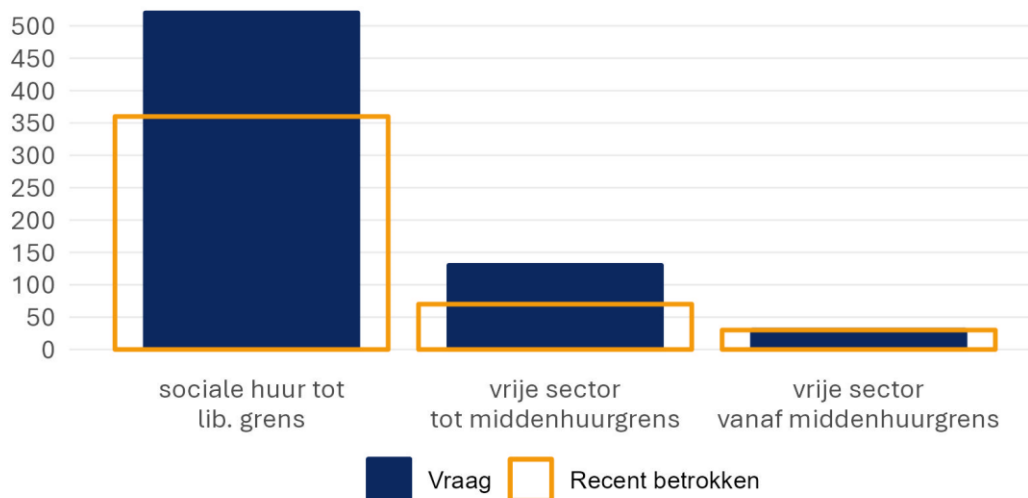


Prijsklassen

In Figuur 2-3 zijn vraag naar en recent betrokken woningen in de huursector naar prijsklasse te zien (zie Bijlage 1 voor prijsklassen).

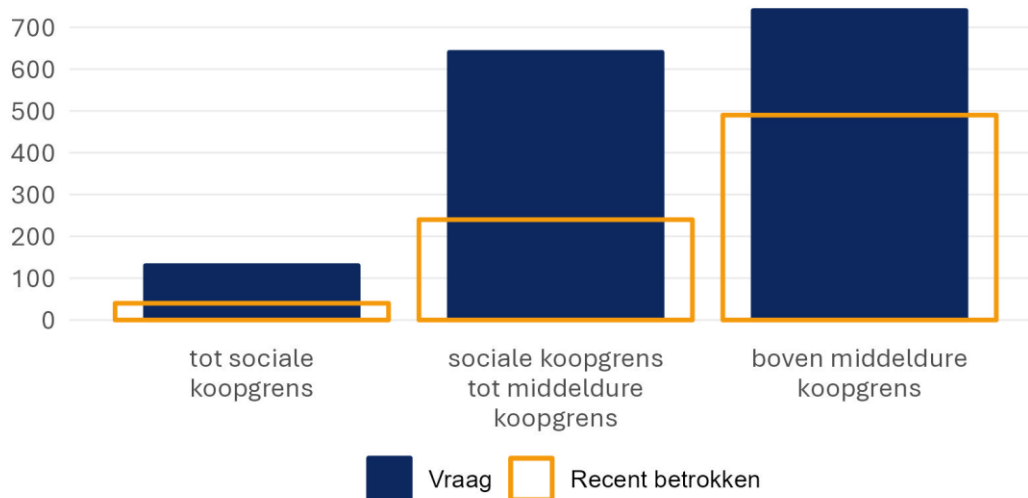
Het aantal gerealiseerde verhuizingen naar sociale huurwoningen ligt aanzienlijk lager dan de vraag naar deze woningen. Ook in het middenhuursegment is de vraag groter dan het aanbod, in dit geval bijna twee keer zo groot. Bij de vrije sector vanaf de middenhuurgrens is vraag en aanbod in balans. Wel gaat het hier om een zeer klein aantal woningen.

Figuur 2-3 Vraag en recent betrokken huurwoningen naar huurprijsklasse, 2021. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



In Figuur 2-4 zijn vraag naar en recent betrokken woningen in de koopsector nader gespecificeerd naar prijsklassen. Het blijkt dan dat in alle prijsklassen meer huishoudens een woning wensen dan dat er gerealiseerde verhuizingen zijn. De grootste vraag gaat uit naar woningen in de prijsklasse boven de middeldure koopgrens. Relatief gezien worden bij de andere twee segmenten minder verhuizingen gerealiseerd dan gewenst zijn. Opvallend is het zeer lage aanbod koopwoningen tot en met de sociale koopgrens. Ook de recente verhuizingen laten zien dat de koopsector, en met name de goedkopere segmenten daarin, moeilijk toegankelijk is. Dit duidt op een grote druk en krapte in de gehele koopsector.

Figuur 2-4 Vraag en recent betrokken koopwoningen naar koopprijsklasse, 2021. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.

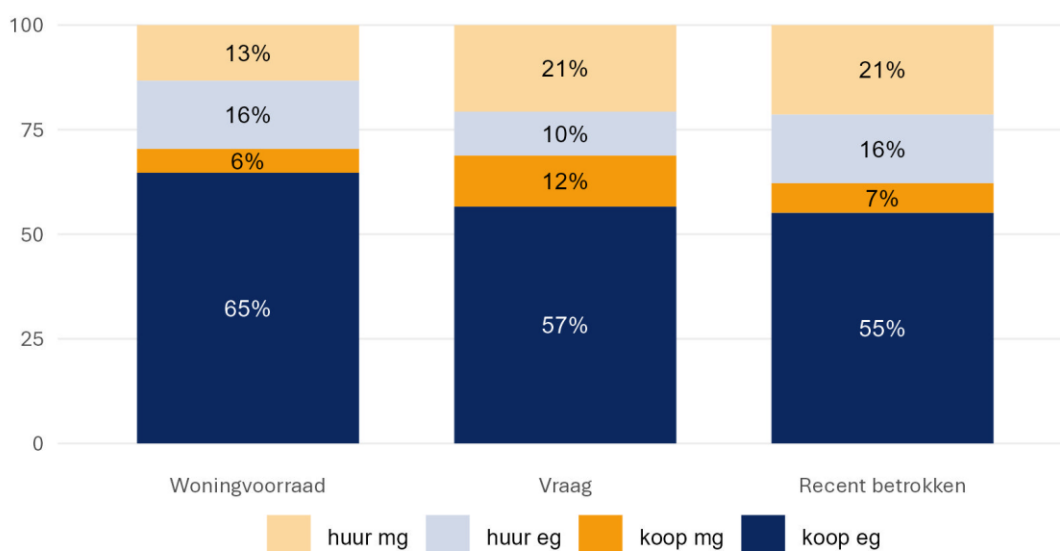


2.2 Spanningsindicator

In deze paragraaf zoomen we verder in op de gerealiseerde verhuizingen. Een indicator van eventuele schaarste is de verhouding tussen gewenste en gerealiseerde verhuizingen. In Figuur 2-5 is dit verschil tussen gewenste en gerealiseerde verhuizingen weergegeven naar type en eigendom. Ter referentie is ook de samenstelling van de voorraad vermeld.

In Albrandswaard is vraag en aanbod redelijk met elkaar in verhouding. Opvallend is dat de vraag naar koopappartementen groter is dan de recent betrokken woningen, en dubbel zo groot als de bestaande woningvoorraad. Verder is de vraag naar huureengezinswoningen kleiner dan zowel de woningvoorraad als de recent betrokken woningen. Dit zou erop kunnen duiden dat deze groep liever een koopeengezinswoning heeft. De vraag naar huurappartementen is gelijk aan het aandeel recent betrokken woningen, dit lijkt dus in balans te zijn.

Figuur 2-5 Gevraagde versus recent betrokken woningen naar type en eigendom, 2021. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



In welke segmenten is de discrepantie tussen vraag en gerealiseerde verhuizingen het grootst? Om hier iets over te kunnen zeggen, berekenen we de verhouding tussen gevraagde en recent betrokken woningen: de spanningsindicator.

Spanningsindicator

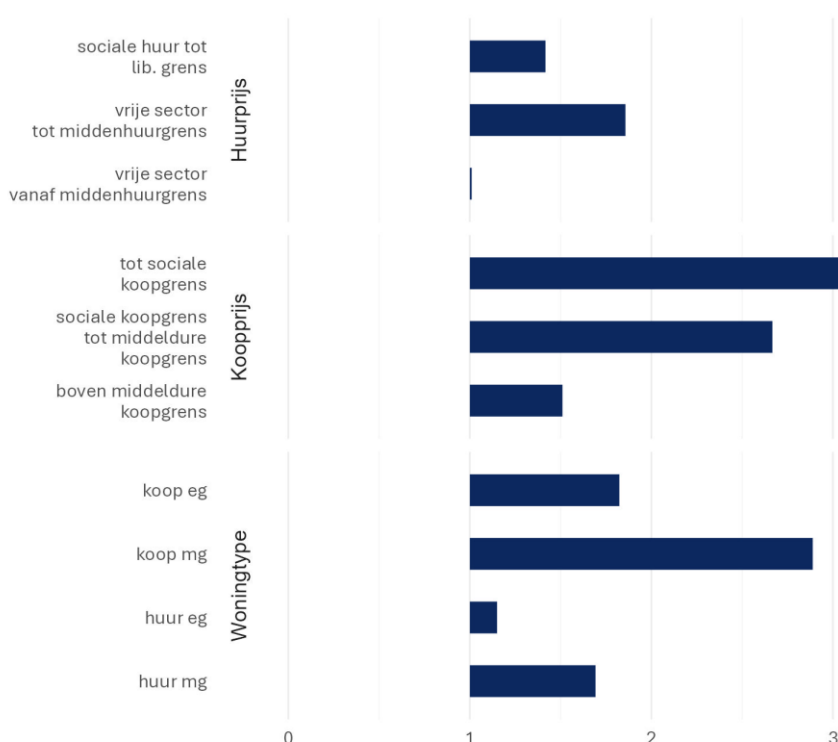
Een verhouding boven de 1 betekent meer vraag dan in realiteit gerealiseerde verhuizingen, en daarmee krapte op de markt. Een verhouding onder de 1 betekent dat meer woningen recent betrokken zijn dan dat er vraag is naar dit type woning, daarmee is er voldoende aanwezig in de markt.

De spanningsindicator is weergegeven in Figuur 2-6. Te zien is dat in ieder segment sprake is van spanning. Bij de huursector is bij huurwoningen in de vrije sector tot de middenhuurgrens de krapte het grootst.

Bij de koopsector is de krapte het grootst voor sociale koopwoningen: deze woningen worden meer dan drie keer zo vaak gevraagd dan recent betrokken. Ook koopwoningen in het prijssegment sociale koopgrens tot de middeldure koopgrens kennen een grote krapte, meer dan 2,5 keer vaker gevraagd dan recent betrokken woningen. Bij koopwoningen boven de middeldure koopgrens is de krapte het kleinst.

De vraag naar koopappartementen is drie keer zo groot als het aanbod. De krapte voor koopeengezinswoningen en huurappartementen is ongeveer even groot. Er ruim 1,5 keer meer vraag dan betrokken. De spanning is het kleinst bij huureengezinswoningen.

Figuur 2-6 Spanningsindicator per segment, 2021. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



2.3 Samenvattend

De analyse van vraag en gerealiseerde verhuizingen op basis van de enquête Woononderzoek Nederland (WoON2021) laat zien dat er in alle woonsegmenten schaarste is in de gemeente Albrandswaard. Zo laat de spanningsindicator bij iedere categorie een spanning zien.

Bij de huursector is vooral bij de sociale huur en vrije sector tot middenhuurgrens sprake van spanning. Bij de koopsector is een erg grote spanning van woningen tot de sociale koopgrens, en in mindere mate in het segment sociale koopgrens tot de middeldure koopgrens. Opvallend is ook de grote schaarste koop- en huurappartementen. Er is vooral vraag naar grote appartementen. De spanning van koopeengezinswoningen is ook groot.

In de volgende hoofdstukken onderzoeken we per woningmarktsegment in hoeverre woningzoekenden schaarste ervaren. We onderzoeken achtereenvolgens de sociale huursector, de particuliere huursector en de koopsector. Per sector verzamelen we indicatoren waarmee we een aanvullend beeld schetsen van de vraag, de ontwikkeling van en het actuele aanbod in het segment. Daarmee onderzoeken we de mogelijkheden van woningzoekenden per segment en verkrijgen we een beeld waar sprake is van schaarste.

3 Sociale huursector

In hoeverre is het aanbod aan sociale huurwoningen in Albrandswaard schaars? Voor het beantwoorden van deze vraag kijken we naar het corporatiebezit en maken we gebruik van de Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam⁴ over de woonruimteverdeling in de jaren 2019 tot en met 2022. Waar mogelijk worden recente cijfers van het eerste halfjaar van 2023 toegevoegd.

De schaarste in de sociale huursector wordt onderzocht aan de hand van drie aspecten: vraag, aanbod en slaagkansen. Allereerst wordt er ingezoomd op de vraag door te kijken naar het aantal actief woningzoekenden en het aantal reacties op aangeboden woningen. Het aanbod wordt onderzocht op basis van het aantal verhuringen, en de mediane inschrijftijd bij verhuring. Vervolgens worden vraag en aanbod gecombineerd en de slaagkansen in de sociale huursector onderzocht.

3.1 Toegang en verdeling

In de gemeente Albrandswaard bestaat 25 procent van de woningvoorraad uit huurwoningen in corporatiebezit⁵. Sociale huurwoningen worden door corporaties in de gemeente Albrandswaard aangeboden via het platform Woonnet Rijnmond. Daar kunnen ingeschreven woningzoekenden reageren op vrijkomend aanbod. In eerste instantie zijn sociale huurwoningen bedoeld voor woningzoekenden met een laag inkomen, de primaire en secundaire doelgroep, zoals hieronder gedefinieerd.

Inkomensgrenzen Sociale doelgroep

- Doelgroep passend toewijzen: afhankelijk van leeftijd en huishoudensgrootte geldt een inkomensgrens waarbij het huishouden recht heeft op passend toewijzen (Bovengrens tot €37.625 (prijspeil 2024));
- Doelgroep huurtoeslag: afhankelijk van leeftijd en huishoudensgrootte geldt een inkomensgrens waarbij het huishouden recht heeft op huurtoeslag (Bovengrens tot €51.022 (prijspeil 2024)).

Daarnaast mogen woningcorporaties een deel van de woningen vrij toewijzen. Aan de andere kant moeten woningcorporaties ook voorrang geven aan woningzoekenden die met urgentie een woning nodig hebben.

3.2 Woningzoekenden en zoekgedrag

Allereerst kijken we naar de vraag in de sociale huursector. Zo bekijken we de ontwikkelingen in het aantal woningzoekenden en de vraag naar woningen aan de hand van het gemiddeld aantal reacties per advertentie.

Woningzoekenden

Eerst wordt gekeken naar het aantal woningzoekenden in de sociale huursector in gemeente Albrandswaard. Actief woningzoekenden hebben minstens eenmaal per jaar gereageerd op een advertentie in de gemeente Albrandswaard. De afgelopen jaren is het aantal woningzoekenden dat actief gereageerd heeft op aangeboden woningen in de

4 Maaskoepel, SvWrR & Gemeente Rotterdam (2019 t/m 1e helft 2023) Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam.

5 CBS (2022) Woningvoorraad naar eigendom

gemeente Albrandswaard toegenomen (Figuur 3-1), hetzij dat het door de jaren heen wel fluctueert. Er waren in 2019 11.139 actief woningzoekenden in de gemeente Albrandswaard, dat is toegenomen tot 14.244 actief woningzoekenden in 2022. Dit is niet gelijkmatig gestegen, in 2020 was een sterke toename en in 2022 een daling.

Figuur 3-1: Aantal actief woningzoekenden in Albrandswaard. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO.

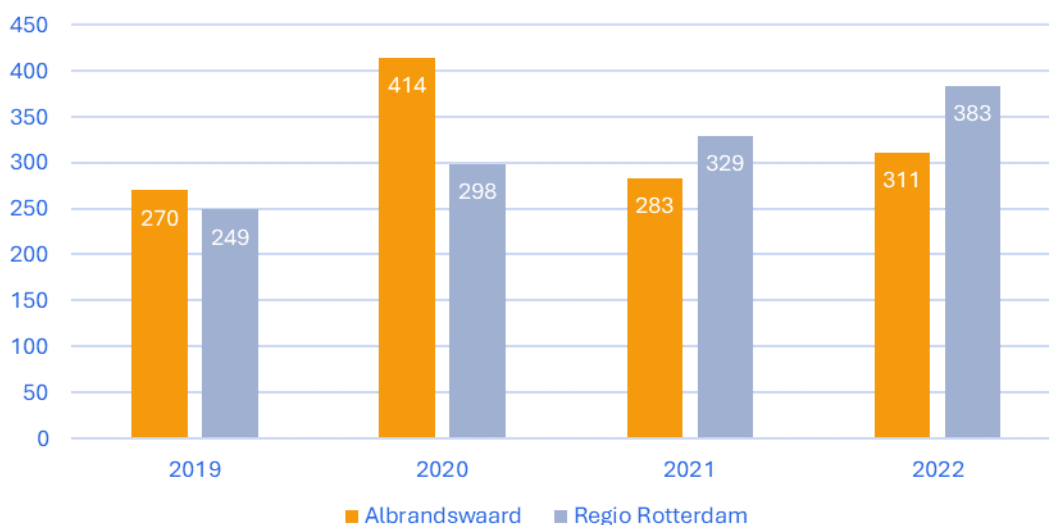


Gemiddeld aantal reacties

Ook kan de druk op de sociale woningvoorraad worden geschetst door te kijken naar het gemiddeld aantal reacties per aangeboden (geadverteerde) woning. In Figuur 3-2 is het gemiddeld aantal reacties weergegeven voor de aangeboden woningen in de gemeente Albrandswaard en de regio Rotterdam.

Het gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning schommelt van jaar tot jaar. Gemiddeld waren er 270 reacties per woning in 2019 en dit is toegenomen tot gemiddeld 311 reacties in 2022. Deze toename in het aantal reacties is een indicatie van een groeiende vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente Albrandswaard. Ook in de regio is het gemiddeld aantal reacties gestegen. In de regio is sprake van een grotere gemiddelde stijging dan in Albrandswaard, al was de stijging in aantal reactie in 2020 hoger dan dat in de regio.

Figuur 3-2: Gemiddeld aantal reacties per advertentie in de gemeente Albrandswaard. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO.



3.3 Verhuringen

In deze paragraaf wordt het aanbod in de sociale huursector onderzocht op basis van de verhuringen (ook wel toewijzingen). Eerst worden aantallen en aandelen verhuringen per toewijzingsmodule in beeld gebracht, als ook de verhuringen per woningtype. Ook wordt de indicator gemiddelde inschrijftijd bij verhuring beschreven per leeftijdscategorie, huishoudensgrootte en inkomensklasse.

Aantallen verhuringen

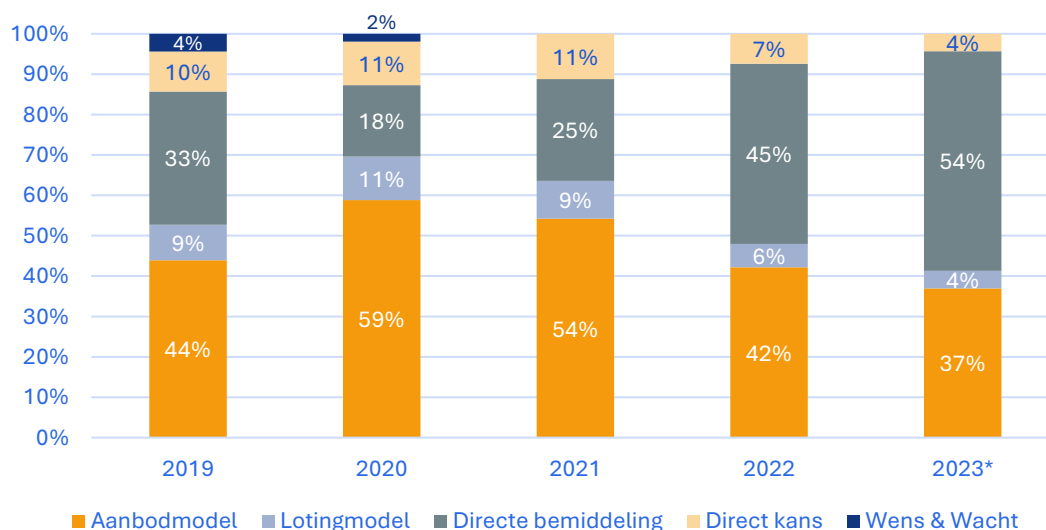
Het aantal verhuringen is een fractie van het aantal actief woningzoekenden. Het gaat om 91 tot 121 woningen per jaar. In Tabel 3-1 staan de absolute aantallen van verhuringen weergegeven voor de jaren 2019 tot en met het eerste halfjaar van 2023, uitgesplitst naar de verschillende toewijzingsmodulen. Figuur 3-3 geeft weer in hoeverre de verhuringen zijn verdeeld over deze categorieën, uitgedrukt in percentages.

Het aantal verhuringen in de sociale huursector in de gemeente Albrandswaard is toegenomen in de onderzochte periode. Van 2019 tot 2021 werd het merendeel van de woningen toegewezen via het inschrijfduurmodel. Dat veranderde in 2022. Het aantal verhuringen via directe bemiddeling wisselt per jaar. Na een daling in 2020 is in de jaren daarna een grote stijging waarneembaar. Vooral in 2022 zijn er veel woningen via directe bemiddeling verhuurd. Samen met het inschrijfduurmodel is dit de toewijzingsmodule waarmee de meeste verhuringen tot stand komen. Via zowel het lotingmodel als Direct Kans worden om en nabij tien woningen per jaar verhuurd.

Tabel 3-1: Aantal verhuringen uitgesplitst naar toewijzingsmodule in de gemeente Albrandswaard. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam; bewerking RIGO.

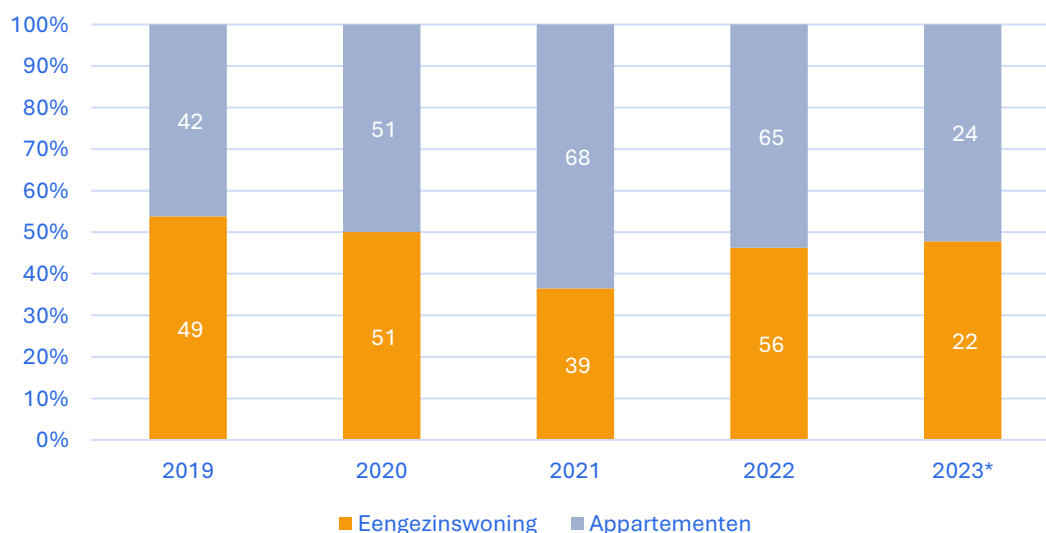
	2019	2020	2021	2022	2023*
Inschrijfduurmodel	40	60	58	51	17
Lotingmodel	8	11	10	7	2
Directe bemiddeling	30	18	27	54	25
Direct kans	9	11	12	9	2
Wens & Wacht	4	2	-	-	-
Totaal	91	102	107	121	46

Figuur 3-3: Aandeel verhuringen uitgesplitst naar toewijzingsmodule in de gemeente Albrandswaard. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO



In Figuur 3-4 zijn de toewijzingen gepresenteerd naar het woningtype. Appartementen is een verzamelnaam voor de woningtypen: flat met lift; flat zonder lift; benedenwoning; bovenwoning/maisonnette; en kamer/studio. De verdeling van het aantal toewijzingen per woningtype is relatief stabiel over de jaren.

Figuur 3-4: Aandeel verhuringen uitgesplitst naar woningtype in de gemeente Albrandswaard. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO.



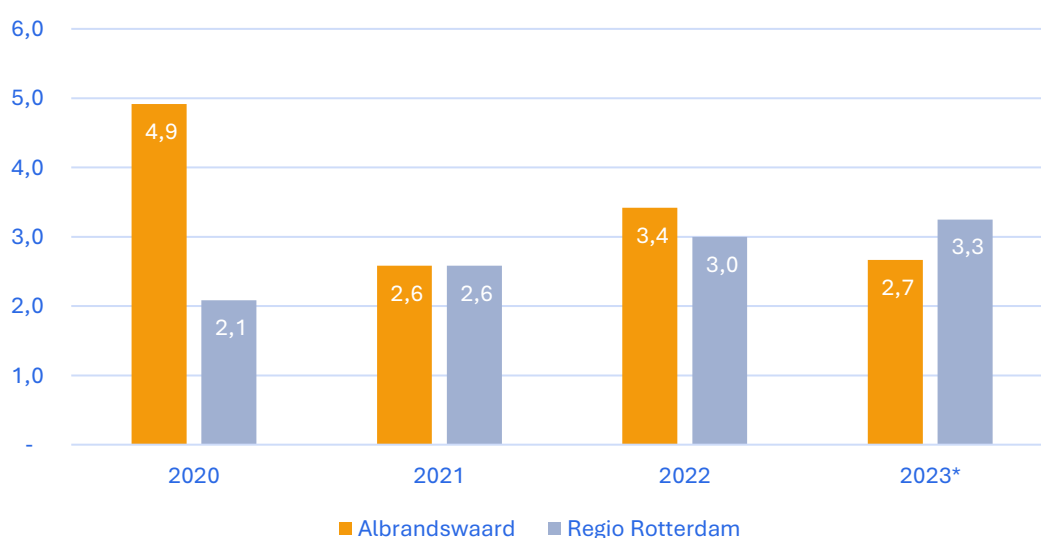
Inschrijftijd

De inschrijfduur geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven hebben gestaan bij Woonnet Rijnmond op het moment van de toewijzing van een woning. Hierbij gaat het om de mediane inschrijftijd voor toewijzingen via het Inschrijfduur-, Loting-, Direct

Kans- en Wens & Wachtmodel of via directe bemiddeling. Verhuringen aan urgenten, herhuisvestingskandidaten en vergunninghouders zijn buiten beschouwing gelaten. Ook kan het jaar 2019 niet worden vergeleken met de andere onderzochte jaren in de evaluatie, omdat in dat jaar de gemiddelde inschrijftijd werd berekend, in plaats van de mediaan.

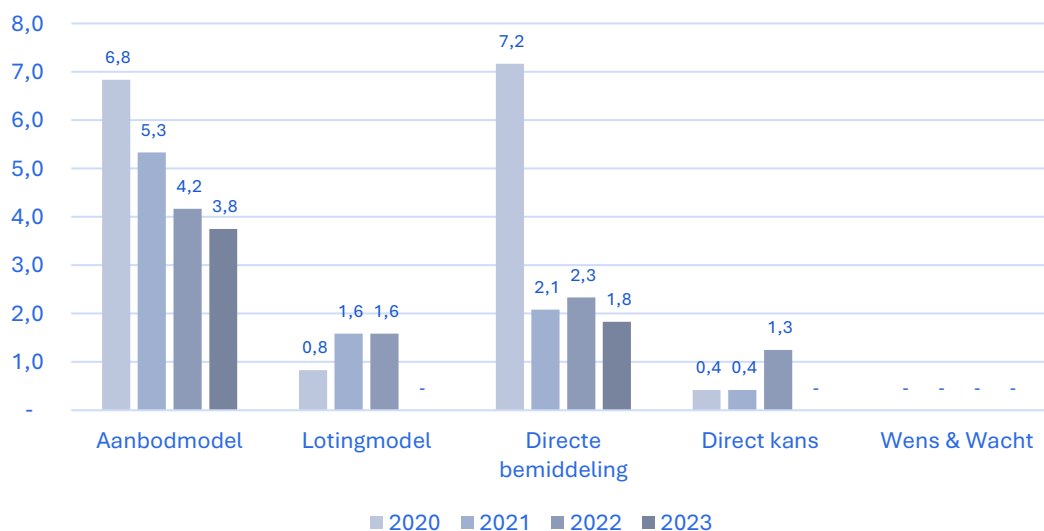
In Figuur 3-5 is te zien dat de mediane inschrijftijd van de nieuwe huurders in Albrandswaard in de periode 2019 t/m 2022 tussen de 2,7 en 4,9 jaar bedraagt. De mediane inschrijftijd in Albrandswaard is afgenomen sinds 2020. Zo was de inschrijftijd in 2020 meer dan twee keer zo groot dan in de regio, terwijl het sinds 2021 ongeveer gelijkligt. Dat kan mogelijk verklaard worden door de toename in het aantal verhuringen.

Figuur 3-5: Mediane inschrijftijd (in jaren) in de gemeente Albrandswaard en de regio Rotterdam. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO



In Figuur 3-6 is te zien dat de mediane inschrijftijd van verhuurde woningen via het inschrijfduurmodel over het algemeen hoger ligt, dan bij de andere modellen. Via het inschrijfduurmodel worden woningen op basis van inschrijftijd toegewezen. Te zien is dat de mediane inschrijftijd over de drieënhalfjaar is afgenomen. Bij directe bemiddeling steekt de mediane inschrijfduur in 2020 zeer hoog af tegen de cijfers in de jaren daarna. Bij verhuringen via het lotingmodel en Direct Kans speelt inschrijfduur geen rol, dat is ook duidelijk te zien in de mediane inschrijftijd van de verhuringen in deze modules.

Figuur 3-6: Mediane inschrijftijd (in jaren) in de gemeente Albrandswaard uitgesplitst naar toewijzingsmodel. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO



In Tabel 3-2 wordt de mediane inschrijftijd van nieuwe huurders in de gemeente Albrandswaard naar verschillende huishoudtypen geanalyseerd. Helaas zijn niet voor alle jaren alle gegevens beschikbaar voor de gemeente Albrandswaard. Voor alle huishoudgroottes is de mediane inschrijftijd in de periode 2020 t/m 2023 (bijna) gehalveerd. Voor de kleinste en grootste huishoudens is de inschrijfduur het laagst met 1,7 jaar.

Tabel 3-2: Mediane inschrijftijd (in jaren) naar aantal personen in het huishouden in de gemeente Albrandswaard. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO.

	2020	2021	2022	2023
1 persoon	3,6	2,8	3,4	1,7
2 personen	5,5	2,4	4,3	2,8
3 personen	6,8	-	-	-
4 personen	4,9	2,6	3,4	2,7
5 personen	3,6	2,8	3,4	1,7
Albrandswaard	5,5	2,4	4,3	2,8

Tabel 3-3 geeft weer dat de mediane inschrijftijd van verschillende inkomensklassen door de jaren heen wisselt. Helaas zijn er weinig gegevens voor de niet-DEAB doelgroep, waarschijnlijk waren er te weinig verhuringen in Albrandswaard aan deze doelgroep om hier zinnig de mediane inschrijftijd te kunnen beschrijven. In de eerste helft van 2023 blijkt de mediane inschrijftijd van de primaire doelgroep, net zoals in 2020, het laagst te zijn. De inschrijftijd van de secundaire doelgroep is meer dan een jaar langer dan de primaire doelgroep.

Tabel 3-3: Mediane inschrijftijd (in jaren) naar inkomensklasse in de gemeente Albrandswaard. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO

	2020	2021	2022	2023
Primaire doelgroep	3,6	2,8	3,4	1,7
Secundaire doelgroep	5,5	2,4	4,3	2,8
Niet-DAEB doelgroep	6,8	-	-	-
Albrandswaard	4,9	2,6	3,4	2,7

3.4 Slaagkansen

Tenslotte kijken we in deze paragraaf naar de effecten van de combinatie van woningzoekenden en aanbod in de sociale huursector, uitgedrukt in slaagkansen. Vervolgens worden de woningzoekenden vergeleken met de toegewezen huishoudens op basis van leeftijdsklasse.

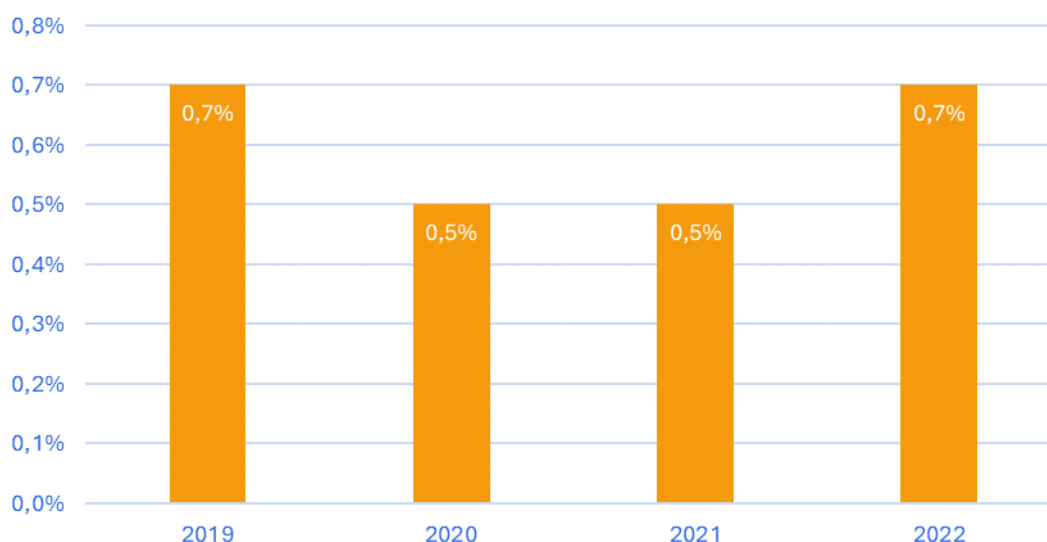
Slaagkansen

De slaagkans gaat om het percentage verhuringen via de media of directe bemiddeling, gedeeld door het aantal actief woningzoekenden plus het aantal geslaagde direct bemiddelden (zij hebben niet actief gereageerd). De slaagkans is per halfjaar berekend en het gemiddelde van deze halfjaarslaagkansen is gebruikt om de slaagkans voor een heel jaar te berekenen. Er is geen regionale slaagkans bekend.

De slaagkans geeft niet de kans op een woning voor individuele woningzoekenden weer. Per individu spelen daarvoor andere factoren een rol, zoals inschrijfduur of zoekgedrag. De slaagkans geeft voornamelijk de verhouding weer tussen vraag en aanbod en geeft daarmee een goede indicatie van de ontwikkeling van de druk op de sociale sector.

In Figuur 3-7 zijn de slaagkansen te zien in de gemeente Albrandswaard. De gemeente heeft gemiddeld de laagste slaagkansen van de regio Rotterdam. De slaagkans schommelt in de periode 2019 tot 2022 tussen de 0,5 en 0,7 procent.

Figuur 3-7: Slaagkansen in de gemeente Albrandswaard. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO



De slaagkansen per leeftijdscategorie voor de gemeente Albrandswaard zijn weergegeven in Tabel 3-4. Duidelijk is te zien dat de slaagkansen toenemen met de leeftijd. Dat komt doordat ouderen vaak pas reageren wanneer zij al veel inschrijfduur hebben opgebouwd. Jongeren hebben doorgaans nog geen mogelijkheid gehad inschrijfduur op te bouwen, dus ligt hun slaagkans ook veel lager. Wel maken jongeren soms een kans op toewijzing door gelabelde woningen voor deze doelgroep of via het Loting- of Direct Kans model.

Over de periode van 2019 tot en met 2022 zijn de slaagkansen voor alle leeftijdsgroepen ongeveer gelijk gebleven. Voor jongeren tot 23 jaar was de slaagkans in 2019 op een sociale huurwoning nihil. Voor 65-plussers is de slaagkans ook laag, maar zij hebben nog wel de meeste kans als leeftijdsgroep.

Tabel 3-4: Slaagkansen naar leeftijdscategorieën in de gemeente Albrandswaard. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO

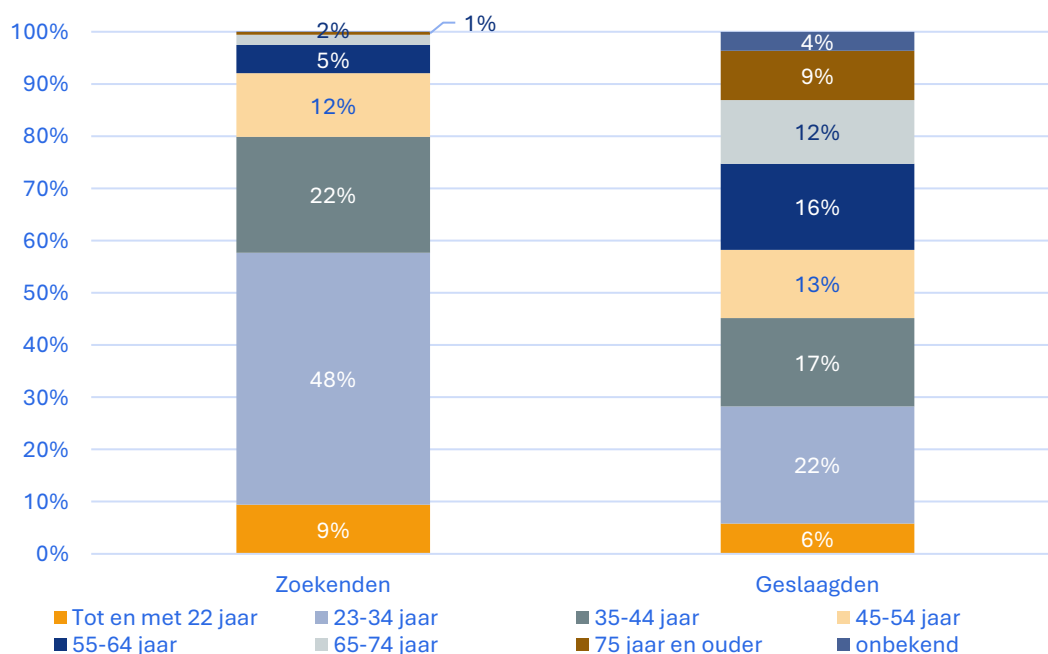
	2019	2020	2021	2022
<23 jaar	0,0%	0,4%	0,3%	0,0%
23 t/m 34 jaar	0,3%	0,2%	0,3%	0,3%
35 t/m 44 jaar	0,3%	0,4%	0,6%	0,4%
45 t/m 54 jaar	0,4%	0,4%	0,5%	0,9%
55 t/m 64 jaar	0,6%	1,6%	2,6%	1,4%
65 jaar en ouder	1,1%	4,1%	4,5%	3,4%
Albrandswaard	0,5%	0,5%	0,7%	0,7%

Vervolgens vergelijken we de actief woningzoekenden met de toegewezen huishoudens naar leeftijdsklasse. Uit nadere analyse van de verhuringen naar leeftijdscategorieën (Figuur 3-8), is op te maken dat de meeste woningen zijn verhuurd aan de groep 23 tot 34-jarigen. Desondanks is deze groep ondervertegenwoordigd als je kijkt naar het aandeel actief woningzoekenden in deze leeftijdscategorie. Bijna de helft van de woningzoekenden (48 procent) valt in deze leeftijdsgroep, maar van de geslaagden valt 22 procent binnen deze leeftijdscategorie. Ook de woningzoekenden tot en met 22 jaar zijn ondervertegenwoordigd bij het aandeel geslaagden. Over de periode van vier jaar vormden jongeren tot 22 jaar gemiddeld 9 procent van de actief woningzoekenden. Zij kregen echter slechts 6 procent van de woningen toegewezen.

Dit terwijl de groepen vanaf 55 jaar sterk oververtegenwoordigd zijn in het aantal geslaagden. In de leeftijdscategorie 55 tot 64-jarigen is het aandeel toewijzingen ruim drie keer zo hoog als het aandeel actief woningzoekenden. De leeftijdscategorie van 65 tot en met 74 jaar vormt maar 2 procent van de woningzoekenden, terwijl 12 procent van de geslaagden binnen deze leeftijdscategorie valt. Tenslotte is 1 procent van de woningzoekenden 75 jaar of ouder, maar ze maken wel 9 procent uit van de geslaagden.

Dit kan onder andere worden verklaard doordat inschrijftijd bepalend is bij toewijzing via de reguliere inschrijfduurmodule en jongeren minder lang ingeschreven kunnen staan dan ouderen, die langer inschrijftijd kunnen 'opsparen'. Bovendien geldt dat er voor de oudere woningzoekende vaker vormen van voorrang worden ingezet (denk aan seniorenwoningen, wonen en zorg, etc.).

Figuur 3-8: Vergelijking percentage actief woningzoekenden en percentage toewijzingen naar leeftijdsklassen in de gemeente Albrandswaard over de jaren 2019 - 2022. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO



3.5 Samenvattend

De indicatoren die de stand van zaken in de woonruimteverdeling meten, laten zien dat er schaarste is in het sociale segment.

Ondanks dat het aantal verhuringen licht is toegenomen en de mediane inschrijftijd is gedaald tussen 2019 en 2022, andere indicatoren laten zien dat er desondanks sprake is van een hoge druk op de sociale huursector.

- Het aantal actief woningzoekenden is van 11.139 in 2019 gestegen naar 14.244 actief woningzoekenden in 2022 en lag in de tussen liggende jaren op ruim 18.000 actief woningzoekenden.
- De mediane inschrijftijd is in de onderzochte periode gedaald onder invloed van de toename van het aantal directe bemiddelingen. Deze verhuringen hebben over het algemeen een lagere mediane inschrijftijd bij acceptatie.
- Het gemiddeld aantal reacties per woning is hoog en gestegen van 270 in 2019 tot gemiddeld 311 reacties in 2022 en een uitschieter van gemiddeld 414 reacties per geadverteerde woning in 2020.
- De slaagkansen voor woningzoekenden in de gemeente Albrandswaard zijn erg laag. Deze zijn het laagst in vergelijking met de andere gemeenten in de regio Rotterdam. Met name de jongere leeftijdsgroepen komen moeilijk aan een sociale huurwoning en hebben een lage slaagkans.

4 De particuliere huursector

Huishoudens die geen toegang hebben tot sociale huisvesting zijn aangewezen op de particuliere huursector en de koopsector. In hoeverre vormt de particuliere huursector, en met name het middenhuursegment, een alternatief voor de sociale huursector?

Over de particuliere huursector is weinig bekend. In dit hoofdstuk onderzoeken we dit segment aan de hand van de beschikbare gegevens. We analyseren de prijsontwikkelingen in de sector, het huidige aanbod en de toegankelijkheid van dit aanbod voor woningzoekenden. Deze gegevens komen van online verhuurplatforms zoals Pararius en Funda. Mogelijk worden er meer huurwoningen in de vrije sector buiten deze kanalen aangeboden, en wisselen deze onderhands van huurder. Daardoor is het moeilijk een compleet beeld te krijgen van de druk op deze markt.

Allereerst vormt de particuliere huursector het kleinste segment van de woningvoorraad in Albrandswaard. Ongeveer 5 procent van de woningen in Albrandswaard zijn particuliere huurwoningen⁶. Dit betekent dat het aanbod van huurwoningen in deze sector vele malen kleiner zal zijn dan in de koop- en sociale huursector.

4.1 Prijsontwikkelingen

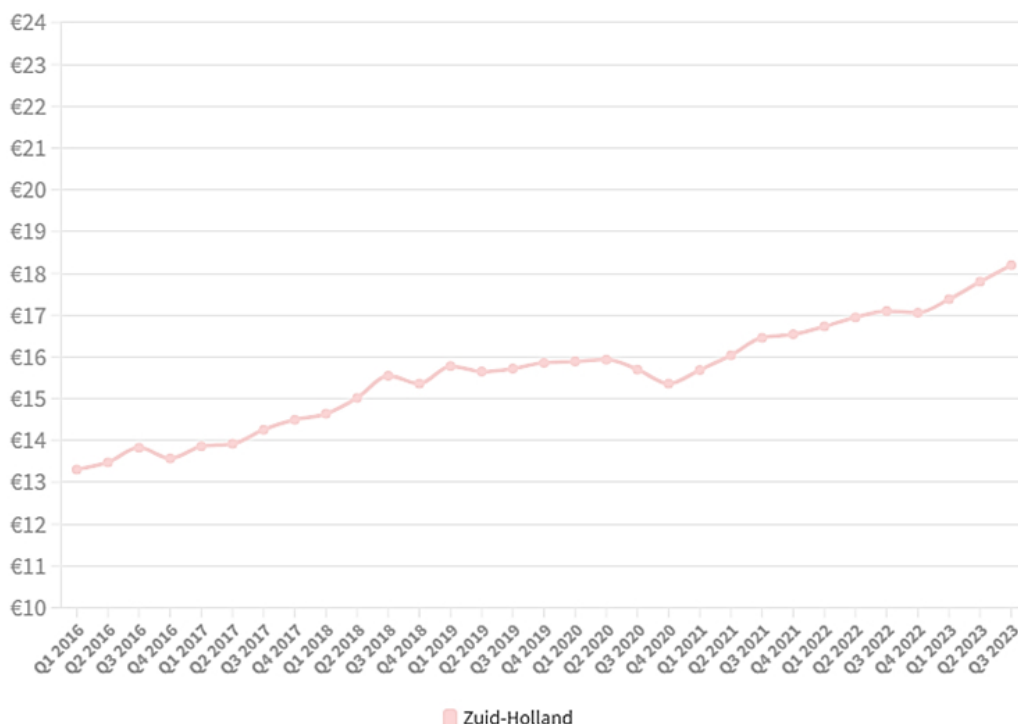
De verhuurderswebsite Pararius brengt eens per kwartaal een huurmonitor uit⁷. Die cijfers zijn beschikbaar op landelijk en provinciaal niveau, en voor enige (grote) gemeenten. Voor de gemeente Albrandswaard biedt de huurmonitor geen gegevens over prijspeil en ontwikkelingen voor de particuliere huursector. Vandaar dat we ons hier focussen op provinciale cijfers voor de provincie Zuid-Holland. Deze informatie betreft plaatsen waar gedurende een kwartaal meer dan 30 vrije sector huurwoningen werden aangeboden.

In Figuur 4-1 is te zien hoe de gemiddelde huurprijs per vierkante meter van particuliere huurwoningen in de provincie zich heeft ontwikkeld de afgelopen jaren. In de ontwikkeling van de huurprijs per vierkante meter is over het algemeen een stijgende lijn te zien. Zo is deze toegenomen van €13 in het eerste kwartaal van 2016 naar meer dan €18 in het derde kwartaal van 2023. Voor een groot deel zullen deze cijfers gebaseerd zijn op aanbod uit de grote steden met veel particulier huuraanbod, zoals Rotterdam en Den Haag. Ter context: in Rotterdam bedroeg de huurprijs per vierkante meter in 2016 Q1 bijna €14 en in 2023 Q3 meer dan €19. In Schiedam was het gemiddeld iets meer dan €10 per vierkante meter in 2016 Q1 – en was dit gestegen naar €16 in 2023 Q3. Uit de gegevens van Pararius blijkt dat in bijna 80 procent van de ruim 70 plaatsen de huurprijzen in de vrije sector zijn gestegen tijdens het derde kwartaal van 2023. Het is daarmee aannemelijk dat het beschikbaar huuraanbod in gemeente Albrandswaard een soortgelijke stijging zal hebben meegemaakt.

⁶ CBS (2022) Woningvoorraad naar eigendom

⁷ Pararius (2023) Pararius Huurmonitor Q3 2023.

Figuur 4-1 Gemiddelde vierkantemeterprijs van particuliere huurwoningen in provincie Zuid-Holland 2016Q1 t/m 2023Q3. Bron: Pararius Huurmonitor, 2023.



4.2 Actueel aanbod

Vervolgens onderzoeken we het actuele aanbod: hoeveel woningen worden er in de gemeente aangeboden en wat is de prijs-kwaliteit verhouding?

Het middenhuursegment wordt in de gemeente Albrandswaard gedefinieerd als huurwoningen tussen de liberalisatiegrens (€ 808, prijspeil 2023) en € 1.075. Woningen in de dure huur liggen boven de laatstgenoemde prijsgrens.

Om het actuele aanbod in de particuliere huursector te analyseren is er gekeken naar de aangeboden huurwoningen op het huurplatforms Pararius en Funda. Op het platform Pararius is geen aanbod, via Funda wordt er één woning aangeboden op de peildatum (10-10-2023). Ook op andere peilmomenten werden geen woningen aangeboden. Geconcludeerd kan worden dat de particuliere huursector geen alternatief vormt voor huishoudens die niet in de koop of sociale huur terecht kunnen.

4.3 Samenvattend

Over de particuliere huursector en het middenhuursegment in Albrandswaard is weinig bekend. In omliggende gemeenten in de provincie Zuid-Holland zijn de huurprijzen de afgelopen jaren gestaag gestegen. Bovendien lijkt het aanbod aan particuliere huurwoningen in de gemeente gering. Er werden op een aantal peilmomenten in oktober 2023 geen woningen aangeboden op huurplatforms Pararius en Funda. Mogelijk worden er wel via andere kanalen of onderhands woningen verhuurd.

Er kan voorzichtig geconcludeerd worden dat de particuliere huursector geen tot weinig alternatief biedt voor woningzoekenden met een laag of middeninkomen. Echter, door de beperkte beschikbare bronnen, kunnen de resultaten in dit hoofdstuk geen robuust beeld vormen van schaarste in de particuliere huursector. Het is slechts een indicatie van de situatie in dit segment.

5 Koopsector

Tenslotte wordt in deze paragraaf de koopsector onderzocht. We onderzoeken de stand van zaken in de koopsector en beantwoorden de vraag: in hoeverre ervaren woningzoekenden schaarste aan sociale en betaalbare koopwoningen in Albrandswaard?

Allereerst vormt de koopsector het grootste deel van de woningvoorraad: 69 procent van de woningvoorraad in de gemeente Albrandswaard bestaat uit koopwoningen⁸.

5.1 Woningmarktindicatoren

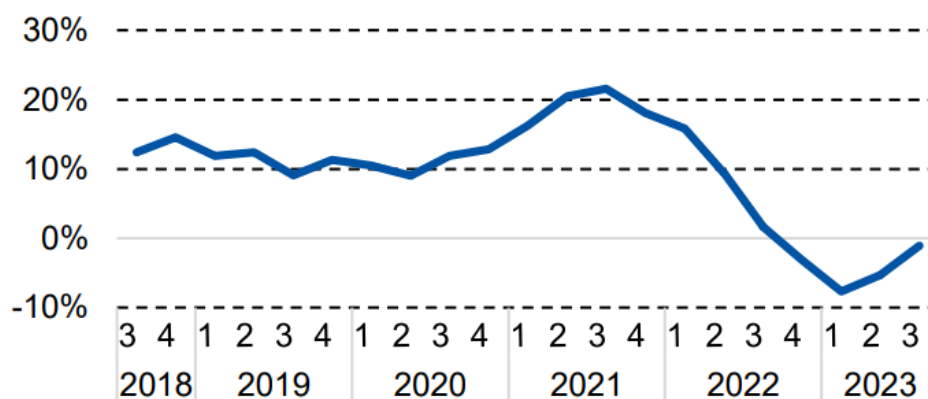
Hoe gaat het op de koopwoningmarkt van de woningmarktregio waar de gemeente Albrandswaard deel van uitmaakt? We beschrijven de situatie op de koopwoningmarkt in het COROP-gebied Groot Rijnmond, bestaande uit de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan den IJssel, Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Schiedam, Vlaardingen, Voorne aan Zee en Zuidplas.

Transactieprijzen

Sinds begin 2018 is er sprake geweest van een sterke prijsontwikkeling (Figuur 5-1). Deze was het sterkst in 2021, toen per kwartaal de prijzen met circa 20 procent stegen ten opzichte van een jaar daarvoor. Sinds het derde kwartaal van 2021 nam de prijsontwikkeling af. In het laatste kwartaal van 2022 en het eerste kwartaal van 2023 was voor het eerst sinds 2018 sprake van een prijsdaling. Toen lagen de mediane transactieprijzen 5 procent tot 10 procent lager dan het jaar daarvoor. In het derde kwartaal lijkt dat gestabiliseerd en ligt de mediane transactieprijs rond dezelfde prijs als een jaar eerder. De mediane transactieprijs lag in het COROP-gebied Groot Rijnmond in het derde kwartaal van 2023 op €380.000. Dit was een jaar eerder €386.000.

Per woningtype zijn er verschillen te zien. De transactieprijzen van 2-onder-1-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen zijn in een jaar tijd harder gedaald. Terwijl de mediane transactieprijzen van tussenwoningen en hoekwoningen ten opzichte van een jaar eerder iets zijn toegenomen.

Figuur 5-1 Ontwikkeling mediane transactieprijzen per kwartaal ten opzichte van jaar eerder. 2018Q3-2023Q3. Bron: Brainbay en NVM.



⁸ CBS (2022) Woningvoorraad naar eigendom.

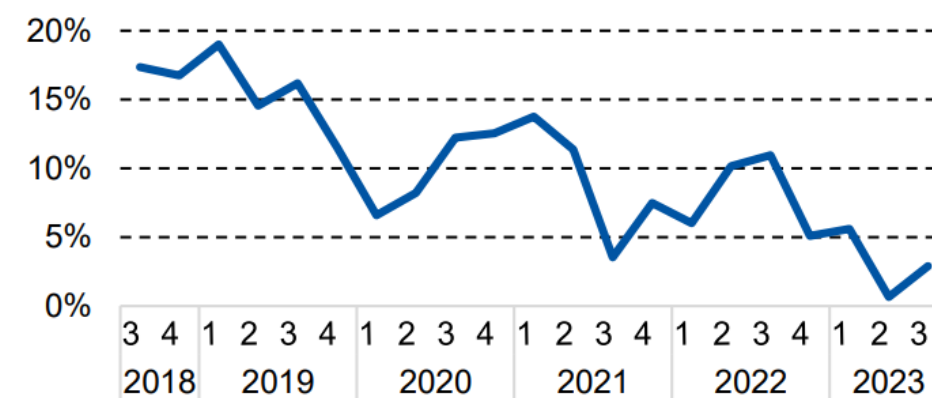
Vraagprijzen

In Figuur 5-2 is de ontwikkeling van de mediane vraagprijs per kwartaal ten opzichte van het jaar daarvoor in de regio Groot Rijnmond weergegeven. De vraagprijzen zijn in tegenstelling tot de transactiepreizen nog niet gedaald.

In het eerste kwartaal van 2018 was er nog sprake van een toename de mediane vraagprijs van bijna 20 procent ten opzichte van een jaar eerder. De mate van stijging varieert daarna sterk, maar de groei neemt over het algemeen af tot het tweede kwartaal van 2023, waar de mediane vraagprijs ongeveer hetzelfde was ten opzichte van een jaar eerder. In het derde kwartaal van 2023 neemt de mediane vraagprijs weer licht toe. De mediane vraagprijs lag in het derde kwartaal van 2023 op €466.000 ten opzichte van €454.000 een jaar eerder.

De vraagprijzen voor alle soorten woningen nam toe, de vraagprijzen voor tussenwoningen en hoekwoningen stegen het meest, namelijk met respectievelijk 4,5 procent en 4,7 procent. De mediane vraagprijs voor appartementen steeg het minste, met 1 procent, ten opzichte van het derde kwartaal in 2022.

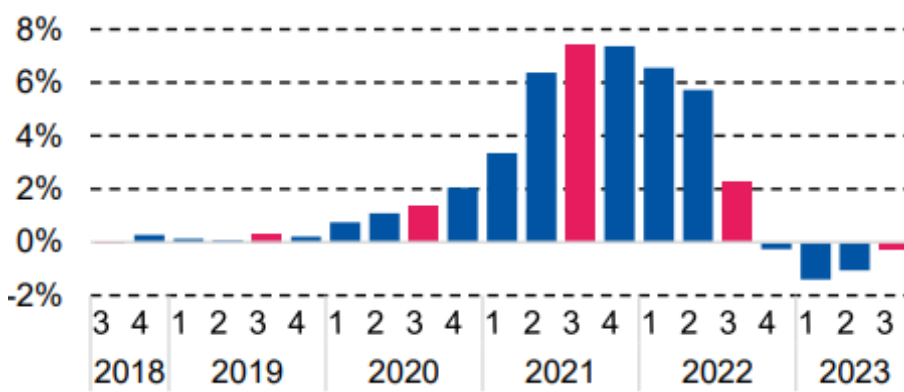
Figuur 5-2 Ontwikkeling mediane vraagprijs per kwartaal ten opzichte van jaar eerder. 2018Q3-2023Q3. Bron: Brainbay en NVM.



Vanaf 2020 begon het gemiddelde verschil tussen de vraag- en verkoopprijs in het Groot Rijnmond toe te nemen (Figuur 5-3). Dat betekent dat kopers steeds meer op woningen overboden.

Het hoogtepunt van het overbieden was in het derde en vierde kwartaal van 2021. Toen was het gemiddelde verschil ongeveer 7 procent. Sinds eind 2021 is er sprake van een afname van dit verschil. In het eerste kwartaal van 2023 lag voor het eerst sinds 2018 de gemiddelde verkoopprijs iets onder de vraagprijs. Dat hebben we ook in de bovenstaande figuren gezien, waar de mediane verkoopprijs in regio Rotterdam Rijnmond gedaald is ten opzichte van het voorgaande jaar en vorige kwartaal, maar de mediane vraagprijs (nog) niet.

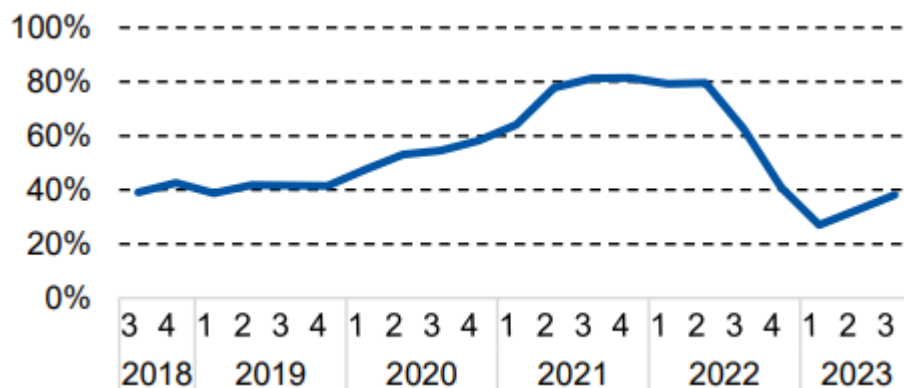
Figuur 5-3 Gemiddeld verschil vraag- en verkoopprijs per kwartaal. 2018Q3-2023Q3. Bron: Brainbay en NVM.



Desondanks worden er wel degelijk woningen boven de vraagprijs verkocht. Dat is te zien in Figuur 5-4. Dat proces van overbieden was ook in 2018 al merkbaar. Op het toppunt, wat begon in het tweede kwartaal van 2021, werd circa 80 procent van de woningen boven de vraagprijs verkocht. Dit percentage van 80 procent bleef een jaar lang de norm in de regio.

Het laagste punt lag in het eerste kwartaal van 2023, toen het percentage overboden woningen daalde naar circa 30 procent. Vanaf dit moment stijgt het percentage weer: in het derde kwartaal van 2023 werd 40 procent van de woningen overboden.

Figuur 5-4 Percentage woningen boven de vraagprijs verkocht per kwartaal. 2018Q3-2023Q3. Bron: Brainbay en NVM.



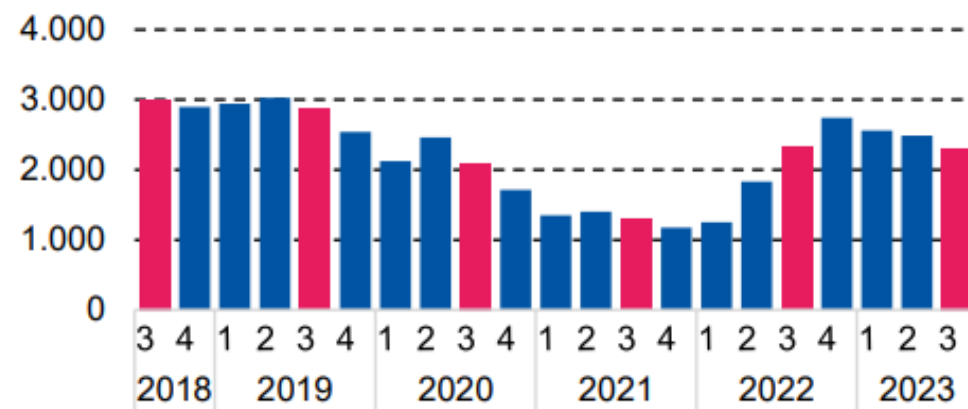
Verkoop aanbod en verkooptijd

Het aantal te koop staande woningen aan het einde van elk kwartaal en de gemiddelde verkooptijd van woningen zijn indicatoren voor schaarste: bij veel vraag en weinig aanbod zal de verkooptijd korter zijn.

Sinds 2018 is een gevarieerd beeld te zien in het aantal te koop staande woningen bij de NVM-makelaars (Figuur 5-5). In 2018 en de eerste drie kwartalen van 2019 stonden er aan het einde van het kwartaal circa 3.000 woningen te koop. Vanaf eind 2019 neemt dit aantal af, met nog een enkele schommeling in het tweede kwartaal van 2020. In 2021 stonden er aan het einde van het kwartaal circa 1.200 woningen te koop. Dat is een flinke afname. Deze ontwikkeling wijst op schaarste. Vanaf het tweede kwartaal van 2022 schiet het aantal woningen dat wordt aangeboden weer omhoog naar circa 2.800

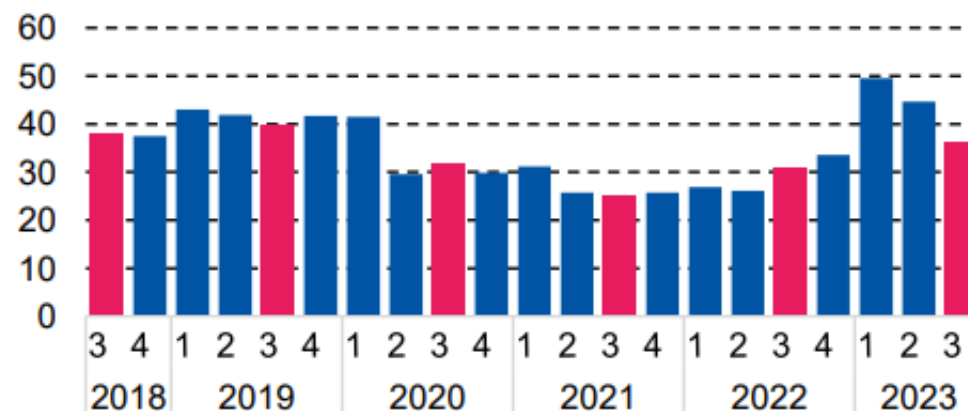
te koop staande woningen. In de kwartalen erna neemt het aantal te koop staande woningen weer licht af. In het derde kwartaal van 2023 lag het aantal te koop staande woningen ongeveer even hoog als in dezelfde periode een jaar geleden.

Figuur 5-5 Aantal woningen in aanbod einde kwartaal. 2018Q1-2023Q3. Bron: Brainbay en NVM.



De gemiddelde verkooptijd lag in 2018 en 2019 rond de 40 dagen, vanaf het tweede kwartaal van 2020 daalde dit naar ongeveer 30 dagen (Figuur 5-6). In het tweede kwartaal van 2021 daalde dit nog verder naar circa 25 dagen. Vanaf het derde kwartaal van 2022 ligt de gemiddelde verkooptijd weer boven de 30 dagen. In het eerste kwartaal van 2023 steeg de gemiddelde verkooptijd door naar een gemiddelde verkooptijd van 50 dagen. Sindsdien is de verkooptijd weer afgenomen.

Figuur 5-6 Gemiddelde verkooptijd in dagen per kwartaal. 2018Q1-2023Q3. Bron: Brainbay en NVM.



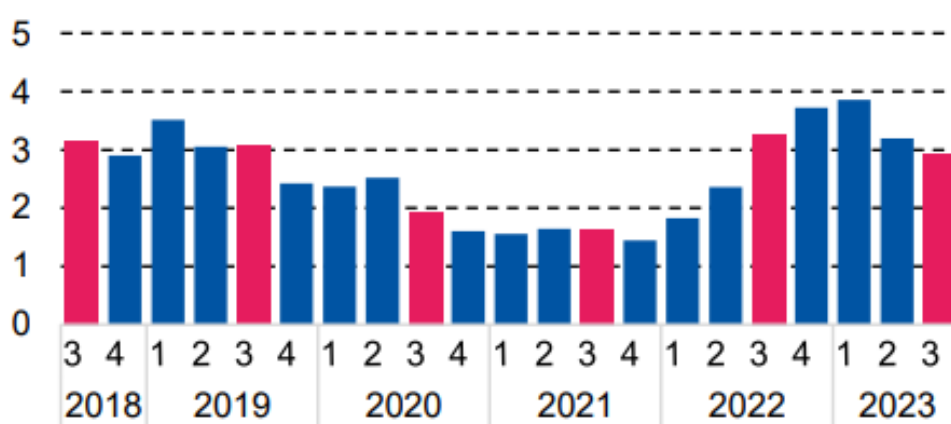
De beschreven indicatoren lijken te duiden op iets meer ruimte op de koopwoningmarkt sinds 2022. Echter, wanneer we de krapte-indicator van NVM bekijken, blijkt dat nog niet het geval te zijn.

De krapte-indicator van NVM biedt een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft (Figuur 5-7). De indicator wordt berekend door het aanbod aan het begin van een kwartaal te delen door het aantal transacties gedurende het kwartaal. Een krapte-indicator boven vijf betekent een

evenwichtige markt. Wanneer deze naar onder de vijf zakt, dan is er sprake van een zogenaamde verkopersmarkt: dan is de concurrentie tussen kopers hoog.

Al sinds 2018 ligt de krapte-indicator van NVM onder de vijf, dus meer concurrentie tussen en minder mogelijkheden voor kopers. We zien een verdere afname (toename van de krapte) sinds 2018. In 2021 was de krapte-indicator richting één gezakt. In 2022, met name te zien vanaf het derde kwartaal, is de markt weer iets ruimer geworden en komt op het niveau van 2019. Maar er is nog geen sprake van ontspanning. Dit is in lijn met de ontwikkelingen van de Nederlandse markt als geheel. Bovendien, ten opzichte van een jaar eerder is er in het derde kwartaal van 2023 weer sprake van een iets krappere woningmarkt.

Figuur 5-7 Krapte-indicator (aanbod begin kwartaal gedeeld voor aantal transacties gedurende kwartaal). 2018Q3-2023Q3. Bron: Brainbay en NVM.



5.2 Prijsontwikkelingen

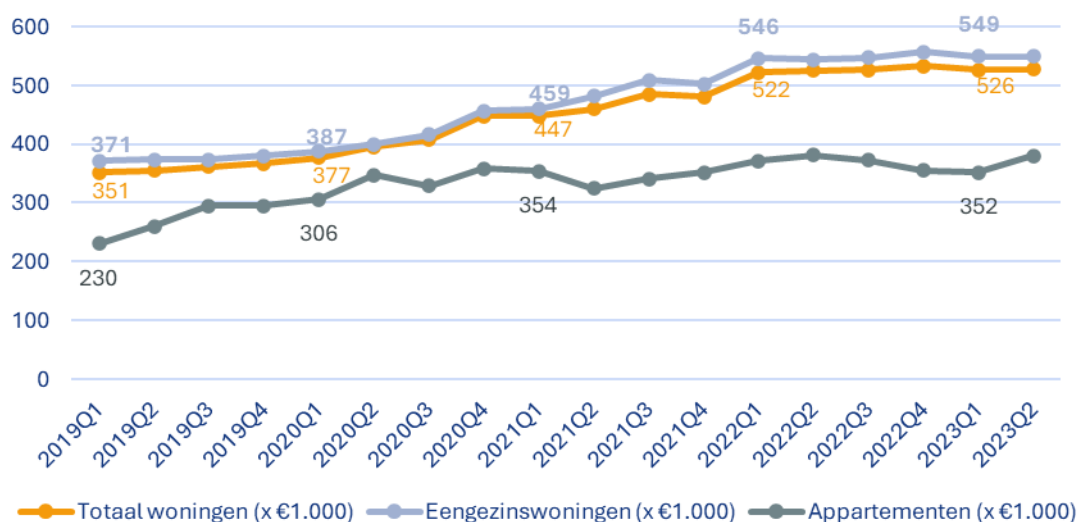
In deze paragraaf zoomen we in op de prijsontwikkeling in de koopsector in de gemeente Albrandswaard.

Transactieprijsontwikkeling

In Figuur 5-8 is de ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs, ook wel koopsom, per kwartaal vanaf begin 2019 weergegeven. De gemiddelde koopsom nam elk jaar toe. In de onderzochte periode nam de gemiddelde transactieprijs met 51 procent toe.

In 2022 lijken de transactiepreizen te stabiliseren, en het eerste kwartaal van 2023 is een daling waarneembaar. Ondanks dat de gemiddelde transactieprijs van eengezinswoningen elk kwartaal hoger is dan van de appartementen, is de daling bij eengezinswoningen iets groter dan bij appartementen. De gemiddelde transactieprijs van appartementen in de gehele periode steeg met 65 procent harder, dan van eengezinswoningen (48 procent).

Figuur 5-8 Gemiddelde transactieprijs tussen 2019Q1 en 2023Q2. Bron: Calcasa, 2023; bewerking RIGO.



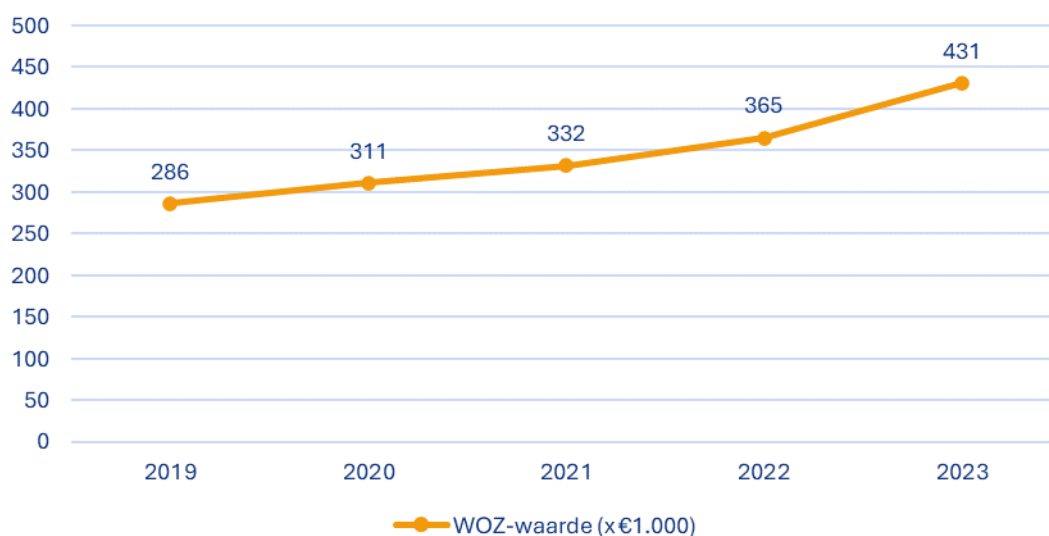
Op basis van een schatting van de marktwaarde van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Albrandswaard heeft ongeveer 75 procent van de woningen een waarde boven €350.000⁹. Dat betekent dat een groot deel van de woningen buiten het betaalbare koopsegment vallen.

WOZ-waardeontwikkeling

De WOZ-waardeontwikkeling ondersteunt het beeld van de stijgende prijzen in de gemeente, vooral in 2023 maakt de WOZ-waarde een grote sprong. De gemiddelde WOZ-waarde loopt altijd achter op de gemiddelde vraagprijs of transactieprijs. De WOZ-waarden gaan wel over de gehele woningvoorraad en zijn daarom minder gevoelig voor uitschieters. De WOZ- waarde is met 51 procent gestegen in de periode tussen 2019 en 2023.

⁹ Calcasa (2023) Geschatte marktwaarde van bestaande woningen, tweede kwartaal 2023.

Figuur 5-9 Gemiddelde WOZ-waarde (x€1.000) tussen 2019 en 2023. Bron: Lokale monitor Wonen, 2023; bewerking RIGO.



5.3 Actueel aanbod

In deze paragraaf bekijken we de huidige situatie op de koopwoningmarkt door het actuele aanbod te onderzoeken.

We onderzochten het actuele aanbod op het platform Funda op peilmoment 19 oktober 2023. Het gaat om een momentopname. In Albrandswaard worden vooral grote, dure eengezinswoningen aangeboden. Er stonden op de peildatum in totaal 88 eengezinswoningen te koop in de gemeente Albrandswaard en geen appartementen (Tabel 5-1). De mediane oppervlakte van het actuele aanbod was 142 vierkante meter en de mediane vraagprijs in Albrandswaard op deze peildatum was €595.000 (Tabel 5-2).

Tabel 5-1 Aantal aangeboden koopwoningen in de gemeente Albrandswaard via Funda op 19 oktober 2023. Bron: funda; bewerking RIGO.

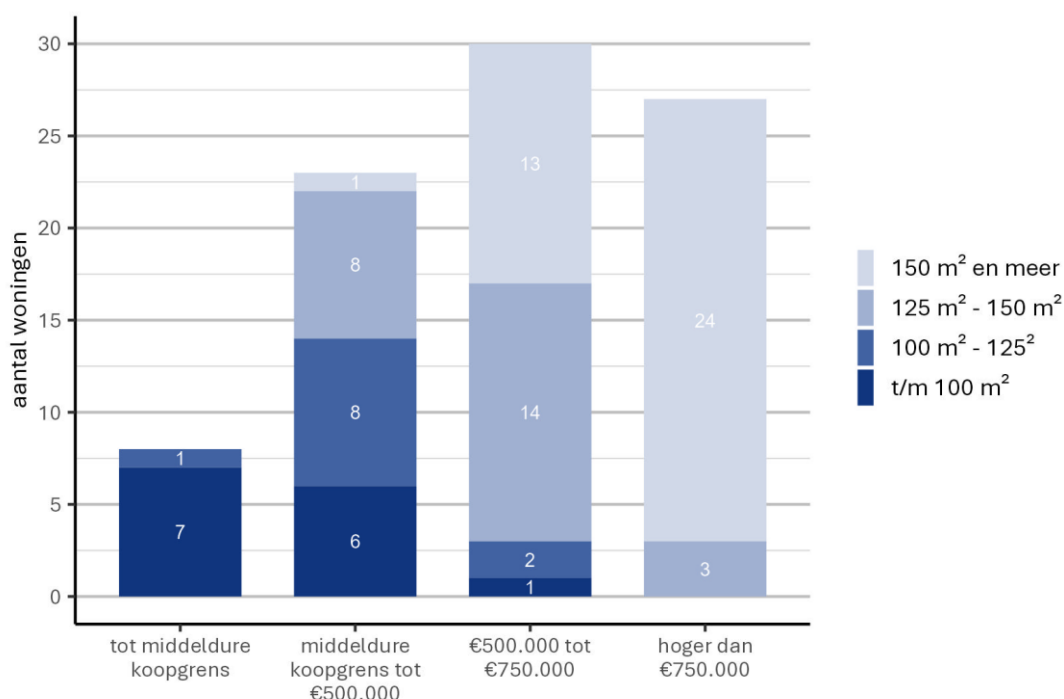
Aantal appartementen	0
Aantal eengezinswoningen	88
Totaal aantal aangeboden woningen	88

Tabel 5-2 Mediane vraagprijs, oppervlakte en vierkantemeterprijs voor aangeboden koopwoningen in gemeente Albrandswaard op 19 oktober 2023. Bron: Funda; bewerking RIGO.

Mediane vraagprijs	€ 595.000
Mediane oppervlakte	142 m ²
Mediane m ² -prijs	€ 4.061

In Figuur 5-8 is het aanbod in de gemeente naar oppervlakte en prijsklasse weergegeven. Het aanbod tot de middeldure koopgrens bestaat voornamelijk uit woningen met een oppervlakte tot en met 100 vierkante meter. In totaal worden er slechts 8 woningen met een vraagprijs tot de middeldure koopgrens aangeboden. In het segment vanaf de middeldure koopgrens tot €500.000 worden 26 woningen aangeboden, verdeeld over de diverse groottes. Woningen met een vraagprijs tussen de €550.000 en €750.000 komen het meeste voor: op het peilmoment stonden er 30 woningen aangeboden in deze prijscategorie. Dit betreffen vooral woningen met een oppervlakte van 125 vierkante meter of meer. Ook in de duurste categorie (>€750.000) is veel aanbod, dit zijn dat voornamelijk woningen van 150 vierkante meter en groter.

Figuur 5-8 Actueel aanbod van aangeboden koopwoningen naar prijsklasse en aantal kamers. Bron: Funda, 2023; bewerking RIGO.



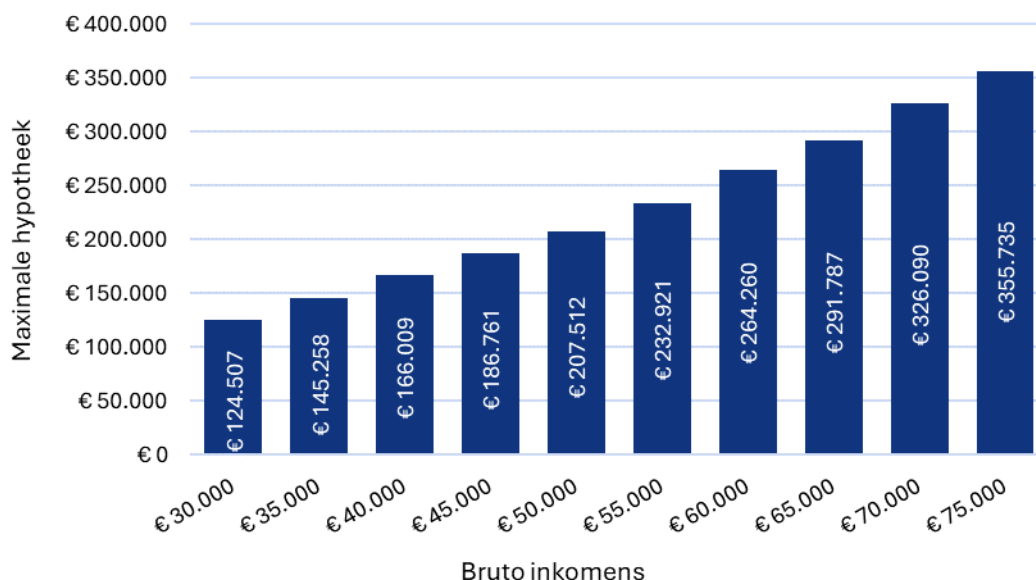
5.4 Toegankelijkheid

Om de effecten van schaarste te onderzoeken, analyseren we ook de toegankelijkheid van de koopsector voor verschillende inkomensgroepen.

Zo kijken we naar een aantal indicatieve inkomens en schetsen we welk aandeel van het aanbod toegankelijk is voor deze inkomensgroepen. We laten de primaire en secundaire doelgroep en de hoogste inkomensgroepen grotendeels buiten beschouwing. De laagste inkomensgroepen komen voor een groot deel in aanmerking voor een sociale huurwoningen. De hoogste inkomens hebben meer mogelijkheden tot hun beschikking om een woning te vinden. De middeninkomens daarentegen zullen het meeste aangewezen zijn op betaalbare particuliere huur- en koopwoningen. Er is geen vaste definitie van een middeninkomen. We hanteren in deze analyse daarom zes indicatieve middeninkomens, van laag tot hoog. In bijlage 2 worden deze toegelicht.

Vervolgens bekijken we de toegankelijkheid van de koopsector in Albrandswaard. In hoeverre is het koopaanbod in Albrandswaard betaalbaar? Wie een woning wil kopen heeft daarvoor normaal gesproken een hypotheek nodig. De maximale hypotheek wordt gebaseerd op het inkomen en de geldende hypotheekrente. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) gebruikt hierbij de financieringsnormen van het NIBUD. Figuur 5-9 toont de maximale hypotheek die huishoudens (onder de AOW-leeftijd) kunnen krijgen op basis van de actuele NHG-normen, waarbij wordt uitgegaan van een hypotheekrente van 4,25 procent. De maximale hypotheek varieert hierbij van ongeveer €124.500 bij een bruto jaarinkomen van €30.000 tot €355.735 bij een jaarinkomen van €75.000.

Figuur 5-9 Maximale hypotheek voor eenverdieners met een middeninkomen, naar bruto-inkomen, 2023 (hypotheekrente = 4,25%).



In Tabel 5-3 is weergegeven wat de maximale lening is voor de zes indicatieve middeninkomens. In deze maximale hypotheek zijn extra kosten zoals overdrachtsbelasting, hypotheek- en transportakte en eventuele makelaarskosten niet meegerekend. Het is echter belangrijk om op te merken dat de maximale hypotheek niet de enige financiële mogelijkheden van huishoudens bepaalt. Ook spaargeld en overwaarde uit de vorige woning zijn van invloed. Koopstarters hebben vaak weinig

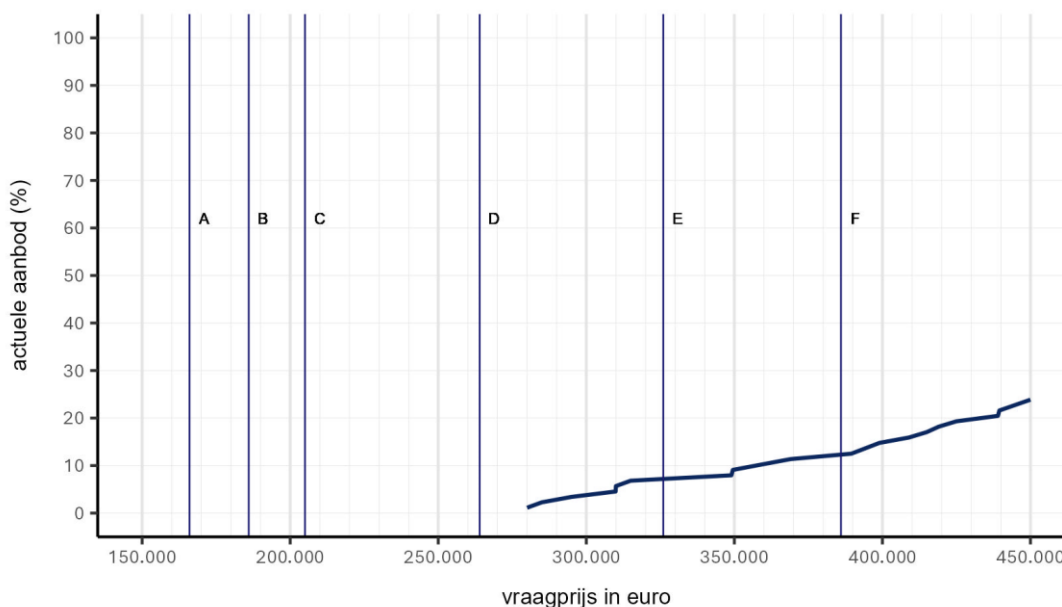
eigen spaargeld, maar kunnen mogelijk een gift van hun ouders ontvangen. Doorstromers vanuit de koopsector hebben vaak wel een eigen vermogen uit de vorige woning. In dit geval gaan we uit van startende huishoudens zonder eigen spaargeld. De vraag is welk deel van het aanbod voor hen betaalbaar is.

Tabel 5-3 Maximale hypotheek op basis van 4,25% hypotheekrente voor verschillende inkomensgroepen.

Jaarinkomen	Groep	Maximale hypotheek
€ 40.000 (laag middeninkomen 1)	A	€ 166.000
€ 44.035 (laag middeninkomen 2)	B	€ 187.000
€ 48.625 (middeninkomen 1)	C	€ 207.000
€ 60.000 (middeninkomen 2)	D	€ 264.000
€ 70.000 (hoog middeninkomen 1)	E	€ 326.000
€ 80.000 (hoog middeninkomen 2)	F	€ 386.000

Figuur 5-10 toont een cumulatief overzicht van de vraagprijzen van de 88 koopwoningen op Funda (peildatum 19 oktober 2023). De blauwe lijn toont het percentage van woningen op Funda dat aangeboden wordt tot een bepaalde vraagprijs. Uit de figuur blijkt bijvoorbeeld dat onder de €280.000 geen aanbod is en ongeveer 10 procent van de woningen een vraagprijs heeft van € 350.000 of minder. De verticale lijnen A t/m F in de figuur komen overeen met de indicatieve middeninkomens in Tabel 5-3. Ze geven aan wat deze inkomensgroepen maximaal kunnen kopen op basis van hun maximale hypotheek. Voor elke groep is het aanbod links van de desbetreffende lijn theoretisch betaalbaar.

Figuur 5-10 Toegankelijkheid van actueel koopaanbod percentueel in gemeente Albrandswaard voor verschillende inkomensgroepen. Bron: Funda, 2023; bewerking RIGO.



Voor de inkomensgroepen A, B, C en D zijn er geen woningen bereikbaar in de gemeente Albrandswaard. Voor de groep hoge middeninkomens (E en F) met een jaarinkomen vanaf €70.000 is er pas enig aanbod beschikbaar, hetzij minder dan 10 procent. Voor

huishoudens met een jaarinkomen van €80.000 (2 keer modaal) is niet meer dan 10 procent van het aanbod financieel bereikbaar. Daarmee is bijna 90 procent van het koopaanbod voor hoge middeninkomens (mits zij geen spaargeld kunnen inleggen) buiten het bereik van de maximale hypotheek.

5.5 Samenvattend

Op basis van indicatoren over de stand van zaken in de actuele koopwoningmarkt kunnen we ook concluderen dat de betaalbare koopmarkt zeer krap is. Het kopen van een woning in de regio Rijnmond is de afgelopen jaren steeds duurder geworden. Op basis van de indicatoren van het NVM te zien dat de koopwoningmarkt in de woningmarktregio, waar Albrandswaard deel van uit maakt, de afgelopen jaren krappere is geworden: er is een duidelijke trend van stijgende prijzen, minder aanbod en kortere verkooptijden.

Recente cijfers suggereren een omkering van deze trend: het aanbod stijgt en woningen staan langer te koop in 2022 en begin 2023. Ook is te zien dat gedurende 2022 de verkoopprijzen nog stegen, maar met een steeds kleinere toename. In het eerste kwartaal van 2023 was er sprake van een kleine prijsdaling. De transactieprizen zijn lager dan een jaar daarvoor. Echter, de krapte-indicator van NVM wijst nog niet op ontspanning van de koopmarkt. Bovendien is het is nog onzeker of deze trends zich doorzetten. Cijfers over het derde kwartaal van 2023 laten juist weer toenemende krapte zien.

Dit beeld van stijgende prijzen wordt tevens ondersteund door cijfers over de transactieprijsontwikkeling en WOZ-waardenontwikkeling in de gemeente Albrandswaard. Laatstgenoemde is met meer dan 50 procent toegenomen tussen 2019 en 2023. De gemiddelde transactieprijs nam met 51 procent toe, die van appartementen zelfs met 65 procent.

Tenslotte versterkt het actuele aanbod het beeld van schaarste op de koopwoningmarkt, met name in de betaalbare prijsklassen is er weinig aanbod. Slechts circa 5 procent van de woningen in het actuele aanbod heeft een vraagprijs van €355.000 of minder. De mediane vraagprijs van het aanbod is € 595.000. Bijna 90 procent van koopaanbod is bovendien buiten bereik van de hoogste middeninkomens.

6 Vitale beroepen

In dit hoofdstuk onderzoeken we in welke mate er sprake is van schaarste aan inwoners met vitale beroepen en woningen voor deze beroepsgroepen in de regio Rotterdam. Voor de gemeente Albrandswaard onderzoeken we de schaarste aan personeel in het Onderwijs, de Zorg en bij Politie en in Veiligheid, zoals defensie.

Vitale beroepen

Bij de wijziging in de Huisvestingswet 2014 is er ruimte gekomen extra voorrang te geven aan woningzoekenden met *vitale beroepen*. Wat deze beroepen zijn, mag de gemeente zelf bepalen, mits er een onderbouwing van de schaarste aan (woningen voor) deze beroepen is.

Vitale beroepsgroepen worden afgebakend bij woningzoekenden met vitale beroepen die een woning zoeken in het betaalbare segment. In andere woorden we gaan er bijvoorbeeld vanuit dat artsen hun weg op de woningmarkt zelf kunnen vinden.

Daarom maken we een selectie van vitale beroepen in de sectoren Onderwijs, Zorg en Openbaar bestuur en veiligheid aan de hand van beroepsniveaus (ISCO) en op basis van een inschatting van het startsalaris van verschillende beroepsklassen. Een deel van de gespecialiseerde (ISCO4) beroepen sluiten we om deze reden uit. Daarnaast hanteren we een inschatting van het startsalaris om een uiteindelijke selectie van beroepsklassen te maken. In bijlage 3 is een uitgebreide toelichting opgenomen.

We analyseren de schaarste van de volgende selectie van beroepsklassen:

1. Pedagogische beroepen

- a. Docenten beroepsgerichte vakken Secundair onderwijs
- b. Docenten algemene vakken Secundair onderwijs
- c. Docenten Basisonderwijs
- d. Leidsters kinderopvang
- e. Onderwijsassistenten.

2. Openbaar bestuur, veiligheid en justitie

- a. Beveiligingspersoneel (BOA)
- b. Politie
- c. Brandweer
- d. Militaire beroepen (ISCO 1/2/3).

3. Zorg en welzijn beroepen

- a. Verpleegkundigen
- b. Medisch praktijkassistenten
- c. Verzorgenden
- d. Apothekerassistenten
- e. Laboranten
- f. Sociaal werkers, woonbegeleiders
- g. Fysiotherapeuten
- h. Maatschappelijk werkers
- i. Gespecialiseerde verpleegkundigen

We gaan in dit hoofdstuk in op verschillende bronnen om een zo'n compleet mogelijk beeld van de mate van krapte in de aangewezen sectoren in de regio Rotterdam te krijgen. Allereerst verzamelen we informatie over het landelijke personeelstekort. Vervolgens gaan we in op de situatie op de regionale arbeidsmarkt. De gemeente

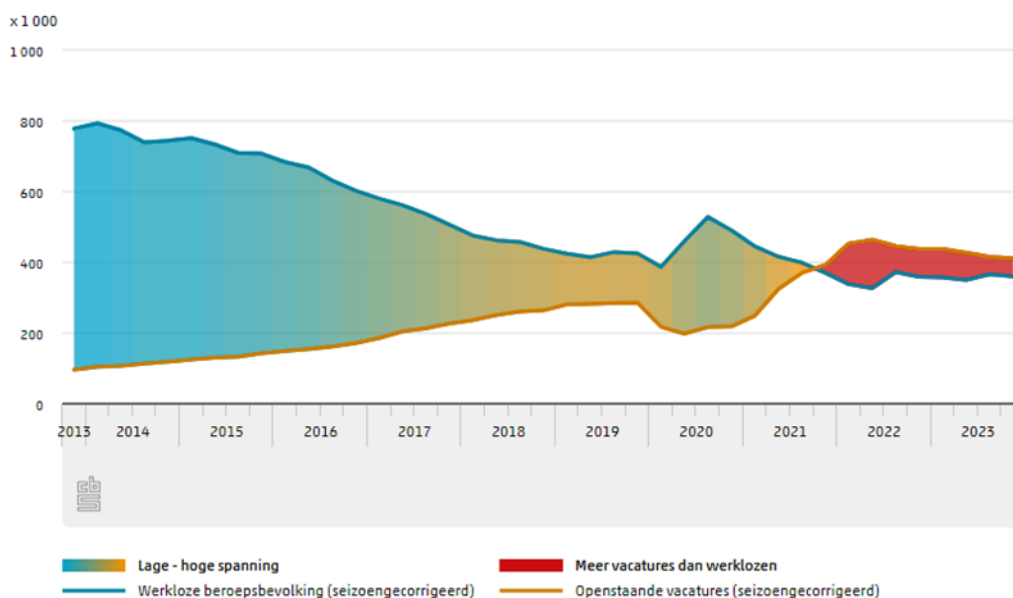
Albrandswaard behoort tot de arbeidsmarktregio Rijnmond¹⁰. Op gemeenteniveau zijn weinig gegevens over de arbeidsmarkt beschikbaar. De arbeidsmarkt functioneert in grote mate regionaal. Waar mogelijk schetsen we een beeld van de situatie op gemeenteniveau.

6.1 Landelijk tekort

Sinds de Coronapandemie, eind 2021, zijn de personeelstekorten geregeld in het nieuws. Het vierde kwartaal van 2021 markeert het punt waarop de spanning op de arbeidsmarkt zichtbaar werd: er waren voor het eerst sinds jaren meer vacatures dan werklozen¹¹.

Figuur 6-1 Spanningsindicator arbeidsmarkt. Bron: CBS, 2024

Openstaande vacatures en werkloze beroepsbevolking (seizoengecorrigeerd)



Het aantal openstaande vacatures is een goede graadmeter van krapte. Dit zijn de vacatures die open zijn blijven staan in een periode na aftrek van de gevulde vacatures. Dit aantal nam jaarlijks steeds verder toe in alle sectoren. In de periode 2020 en de eerste helft van 2021 is sprake van een dip in het aantal openstaande vacatures. Daarna nam dit aantal in Nederland wederom enorm toe. Een piek volgde in het eerste kwartaal van 2022.

6.2 Vitale beroepen

Deze toegenomen krapte doet zich in alle sectoren op de arbeidsmarkt voor. In een aantal sectoren is het personeelstekort in Nederland het grootst, zoals in de horeca, de

¹⁰ Tot deze regio behoren, in aanvulling op de gemeenten uit regio Rotterdam de gemeenten Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard en Zuidplas, terwijl Lansingerland er juist buiten valt (die hoort bij arbeidsmarktregio Zuid-Holland centraal).

¹¹ CBS (2024) Spanning op de arbeidsmarkt blijft even hoog.

zakelijke dienstverlening en in transport. Maar ook bij vitale beroepsgroepen, zoals in de zorg, het onderwijs en bij de politie leiden personeelstekorten tot problemen.

Figuur 6-2 Personeelstekort in het nieuws tussen 2022 en 2024. Bron: NOS; RTL Nieuws



Bij de politie is vooral in de grote steden sprake van onderbezetting en personeelstekort: 5,7 procent onderbezetting in Amsterdam en 5,1 procent onderbezetting in Rotterdam ten opzichte van de totale werkgelegenheid en tekorten van 383 agenten in Den Haag en 250 agenten in Utrecht.

In het onderwijs is sprake van grotere krapte. Volgens de Onderwijsraad was er in 2022 voor leraren in het primair onderwijs een tekort van bijna 10.000 fte (ongeveer 9,5 procent van de totale werkgelegenheid¹²). In het voortgezet onderwijs is bijna twee derde van de vacatures moeilijk vervulbaar en is er een tekort van 3.800 fte. Daarbinnen is er veel sprake van verborgen tekorten: gaten worden opgevuld met onbevoegde of ingehuurd krachten, maar het tekort wordt niet structureel opgelost. In de steden Rotterdam, Amsterdam, Den Haag, Utrecht en Almere zijn de tekorten het grootst. In de G5 is het totale tekort in het primair onderwijs 15,2 procent van de werkgelegenheid, in de rest van Nederland is dit 8,5 procent. In de gebieden rond de grote steden is het tekort ook hoger dan gemiddeld.

Ook in de zorg zijn de openstaande vacatures alleen maar toegenomen en in sommige beroepsgroepen zelfs bijna verdubbeld sinds 2018. De krapte is het grootst in de verpleging, verzorging en thuiszorg. Naar verwachting is er in 2032 een tekort van 137.000 zorgmedewerkers. Ook speelt met name in de zorg en het onderwijs de uitstroom van personeel een rol in de toenemende tekorten, bijvoorbeeld vanwege de hoge werkdruk¹³. Van de nieuwe zorgmedewerkers heeft 40 procent de zorg na twee jaar alweer verlaten.

Andere groepen die kampen met grote tekorten zijn in de kinderopvang en bij de brandweer. Vanwege een dreigend tekort aan brandweerlieden, is de Veiligheidsregio

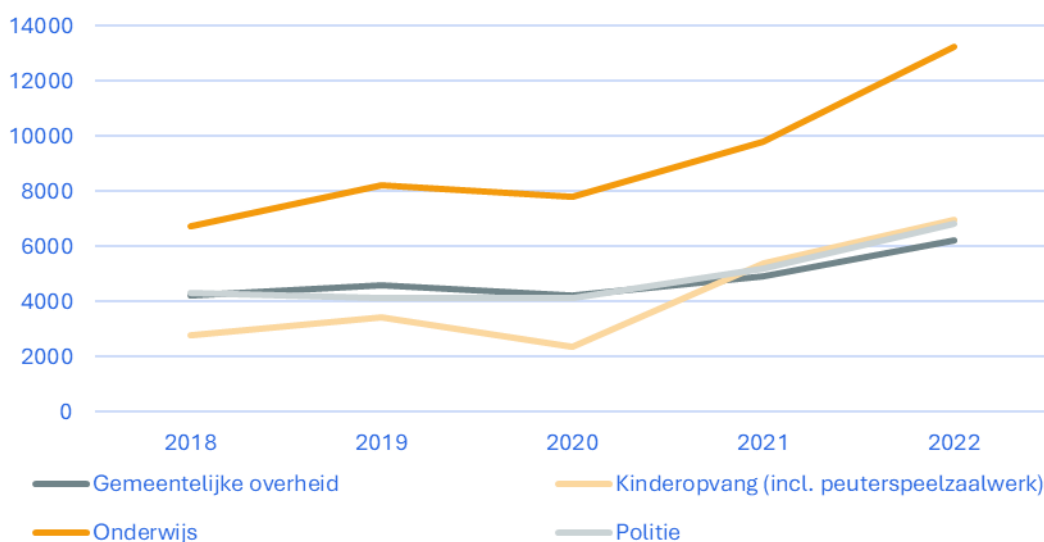
¹² Onderwijsraad (2023) Schaarste schuurt

¹³ Een Vandaag (2023) Waar is iedereen gebleven? En andere vragen over blijvende personeelstekorten beantwoord.

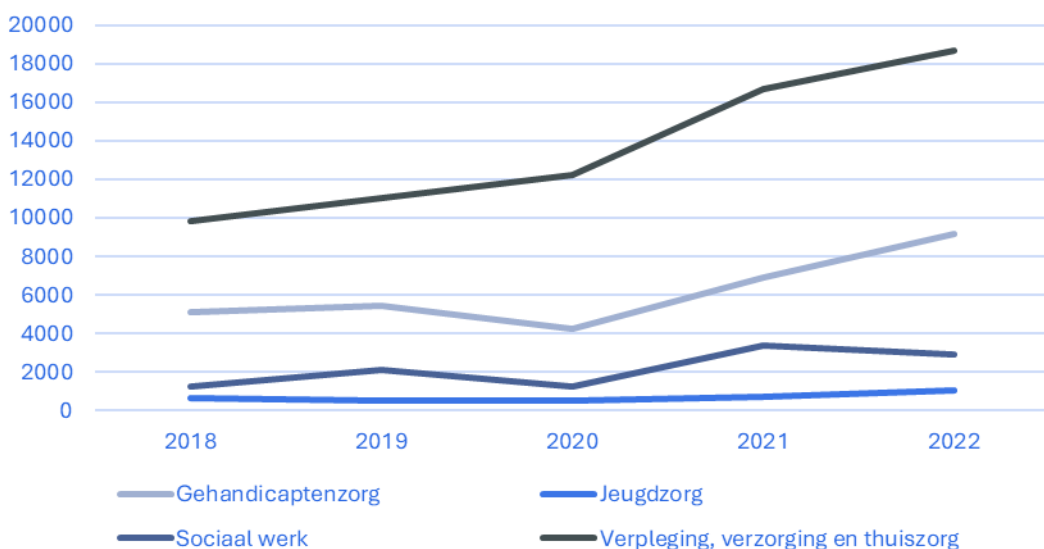
Rotterdam een campagne gestart om vrijwilligers te zoeken. Het zou gaan om tientallen brandweerlieden die het korps moeten versterken.¹⁴

Kijken we wederom naar de trend van het aantal openstaande vacatures in de sectoren onderwijs en kinderopvang, gemeentelijke overheid (waaronder veiligheid) en politie, en in verschillende delen van de zorg in Nederland (Figuur 6-3 en Figuur 6-4) dan zien we in alle gevallen een stijgende trend sinds 2018. Met name in het onderwijs, waar eind 2022 ruim 13.000 vacatures openstonden, en in verpleging, verzorging en thuiszorg, waar het om ruim 18.000 openstaande vacatures ging.

Figuur 6-3 Openstaande vacatures in Nederland in Onderwijs en Veiligheid. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.



Figuur 6-4 Openstaande vacatures in Nederland in Zorg en Welzijn. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.



¹⁴ Rijnmond (2021) Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid zoekt opnieuw vrijwilligers voor brandweer, maar eisen zijn hoog

6.3 Lokale arbeidsmarkt

Lokaal en regionaal zijn er wel verschillen in de situatie op de arbeidsmarkt en de mate van krapte. In deze paragraaf zoomen we in op de arbeidsmarkt in de Provincie Zuid-Holland, Arbeidsmarktregio en waar mogelijk de gemeente.

In Zuid-Holland is het aantal openstaande vacatures al jaren het hoogst in vergelijking met andere provincies. Dat betekent dat er sprake is van een gespannen arbeidsmarkt. In het vierde kwartaal van 2023 is er sprake van 104 vacatures per 100 werkelozen¹⁵.

In de arbeidsmarktregio Rijnmond is het aantal openstaande vacatures tevens toegenomen sinds begin 2021. Aan het einde van het vierde kwartaal van 2023 waren er circa 28.050 openstaande vacatures. Na de arbeidsmarktregio's Groot-Amsterdam en Midden-Utrecht, is het de regio met de meeste openstaande vacatures. De gemiddelde spanningswaarde is 3,01 in het vierde kwartaal van 2023. De arbeidsmarkt is iets minder krap dan een jaar eerder. De krapte in Rijnmond ligt ook iets lager dan het gemiddelde in Nederland. Toch wordt de arbeidsmarkt in de regio als 'krap' getypeerd door het UWV¹⁶.

De meeste vacatures in de arbeidsmarktregio Rijnmond staan open in de sectoren detailhandel, welzijn, groothandel en zakelijke dienstverlening¹⁷. Het aantal vacatures is sterk gestegen in de sectoren: specialistische zakelijke dienstverlening (+28%), energie (+25%), onderwijs (ondersteunend +20%), bouw (+20%) en metaalindustrie (+16%). Het aantal openstaande vacatures in de detailhandel, horeca, dienstverlening, voedingsmiddelenindustrie en ICT zijn juist meer dan 10% gedaald.

In de volgende paragraaf onderzoeken we in op de spanning in de verschillende vitale sectoren en beroepsgroepen in de arbeidsmarktregio Rijnmond.

6.4 Vitale beroepen in de regio

Om een beeld te krijgen van de mate van krapte bij de vitale beroepen in de arbeidsmarktregio Rijnmond bekijken we twee indicatoren van het UWV per beroepsklasse. De eerder beschreven spanningsindicator en de openstaande vacatures voor verschillende beroepsgroepen. In het kader hieronder worden deze indicatoren nader toegelicht. Waar mogelijk worden deze aangevuld met verdiepende gegevens over een beroepsgroep of sector.

UWV Krapte indicatoren

Om specifiek naar de krapte op de arbeidsmarkt te kijken gebruiken we gegevens van het UWV¹⁸. Specifiek kijken we naar twee indicatoren, namelijk de spanningsindicator en naar het aantal vacatures.

Spanningsindicator

¹⁵ CBS (2024) Dashboard Arbeidsmarkt

¹⁶ UWV (2024) Dashboard Spanningsindicator

¹⁷ Rijnmond InZicht (2024) Monitor Rijnmond Werkt Door

¹⁸ UWV (2024) Arbeidsmarktdashboards: Vacaturemarkt; Spanningsindicator.

De spanningsindicator laat zien hoe groot de druk is op de arbeidsmarkt. Hoe hoger het getal, hoe hoger de spanning op de arbeidsmarkt voor werkgevers. De volgende typeringen gelden:

- **zeer ruim:** 0,06 tot 0,25;
- **ruim:** 0,25 tot 0,67;
- **gemiddeld:** 0,67 tot 1,50;
- **krap:** 1,50 tot 4,00;
- **zeer krap:** 4,00 tot en met 16,00.

Vacatures

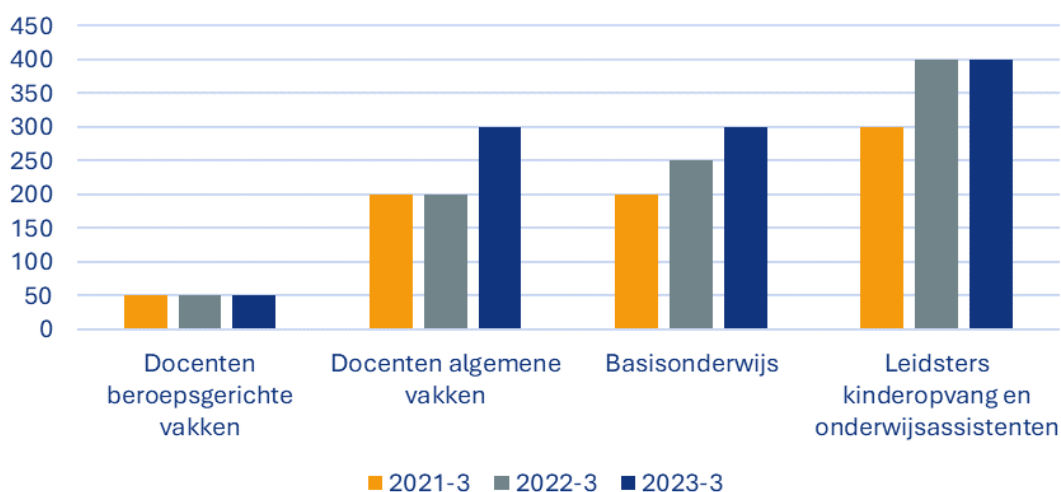
- **Openstaande vacatures:** het totaal aantal geschatte vacatures dat open staat aan het eind van een kwartaal (**afgerond op 50-tallen**).

Onderwijs

In de arbeidsregio Rijnmond (minus Rotterdam) wordt gesproken van een tekort aan leraren in het voortgezet onderwijs en schoolleiders van 6,9 procent ten opzichte van de werkgelegenheid. In het basisonderwijs gaat het zelfs om 13,6 procent ten opzichte van de werkgelegenheid.

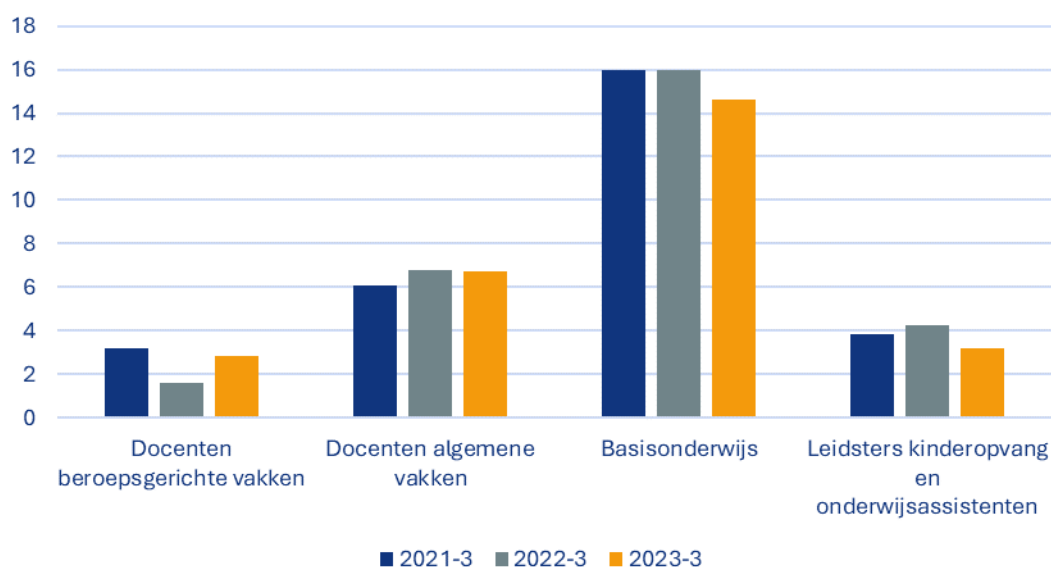
Voor docenten in het voortgezet onderwijs, in het basisonderwijs en in de kinderopvang is het aantal openstaande vacatures toegenomen ten opzichte van het derde kwartaal van 2021. In de beroepsgroepen in de kinderopvang en onderwijsassistenten is het aantal openstaande vacatures het hoogst (zie Figuur 6-5).

Figuur 6-5 Aantal openstaande vacatures per kwartaal naar beroepsgroep. Bron: UWV, 2024; bewerking RIGO.



Samengevat, is in het onderwijs de arbeidsmarkt in de arbeidsregio Rijnmond met name zeer krap voor docenten in het basisonderwijs en (in iets mindere mate) voor docenten in het voortgezet onderwijs die algemene vakken geven. Wanneer de spanningsindicator boven 1,5 uitkomt, is er sprake van een krappe arbeidsmarkt, dus ook voor de andere twee beroepsgroepen is de arbeidsmarkt krap te noemen (Figuur 6-6).

Figuur 6-6 Spanningsindicator UWV voor pedagogische beroepen. Bron: UWV, 2024; bewerking RIGO.



Politie en veiligheid

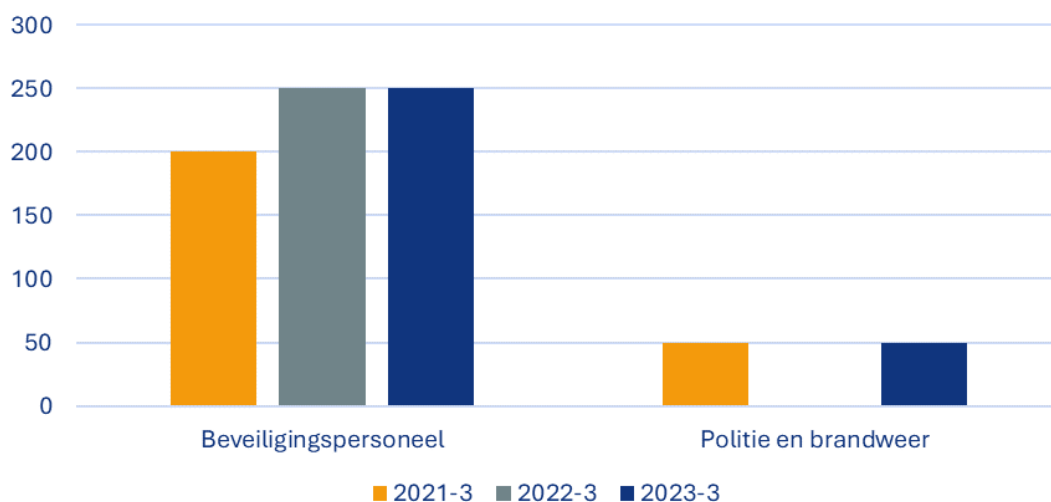
Bij de politie worden andere regionale eenheden gehanteerd, die ook effect hebben op de arbeidsmarkt in de regio Rijnmond. De gemeente Albrandswaard valt in de regionale eenheid Rotterdam¹⁹. In de politieregio Rotterdam geldt een tekort van 304 fte, waarvan 84 fte bij de regionale recherche en 220 fte bij de basisteams en districtsrecherche²⁰.

Op basis van gegevens van het UWV is geen goed zicht te krijgen op de situatie bij defensie. Wel blijkt er ook in grote mate sprake te zijn van tekorten aan beveiligingspersoneel en in mindere mate bij politie en de brandweer (Figuur 6-7 en Figuur 6-8). Al blijven het aantal openstaande vacatures min of meer gelijk in de beveiliging en bij de politie en brandweer in de regio Rijnmond, de arbeidsmarkt wordt voor deze beroepsgroepen als ‘krap’ getypeerd.

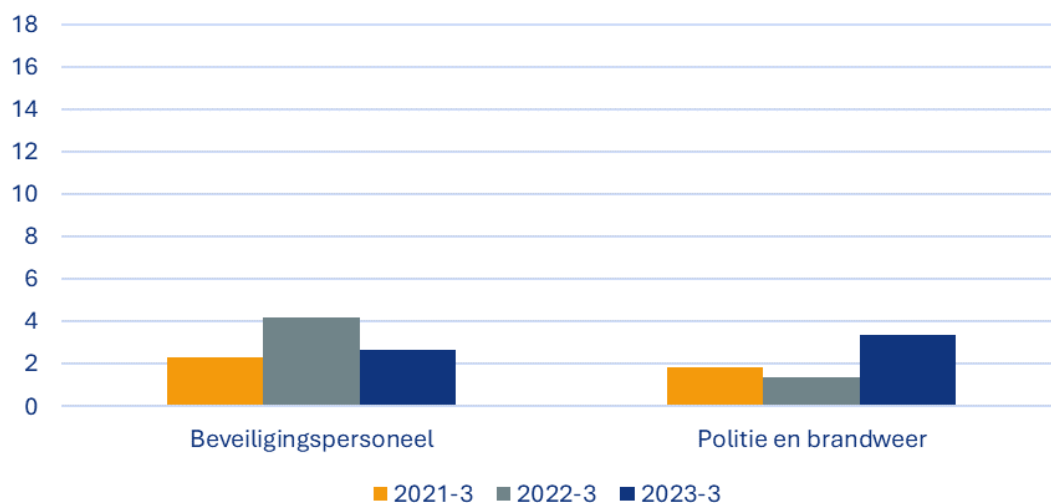
¹⁹ Alblasserdam, Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan den IJssel, Dordrecht, Goeree-Overflakkee, Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Hoeksche Waard, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Molenlanden, Nissewaard, Papendrecht, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Sliedrecht, Vijfheerenlanden, Vlaardingen, Voorne aan Zee, Zijndrecht.

²⁰ NOS (2023) Tekorten bij politie houden nog jaren langer aan dan gedacht.

Figuur 6-7 Aantal openstaande vacatures per kwartaal naar beroepsgroep politie en veiligheid. Bron: UWV, 2024; bewerking RIGO.



Figuur 6-8 Spanningsindicator UWV voor politie en veiligheid. Bron: UWV, 2024; bewerking RIGO.



Zorg

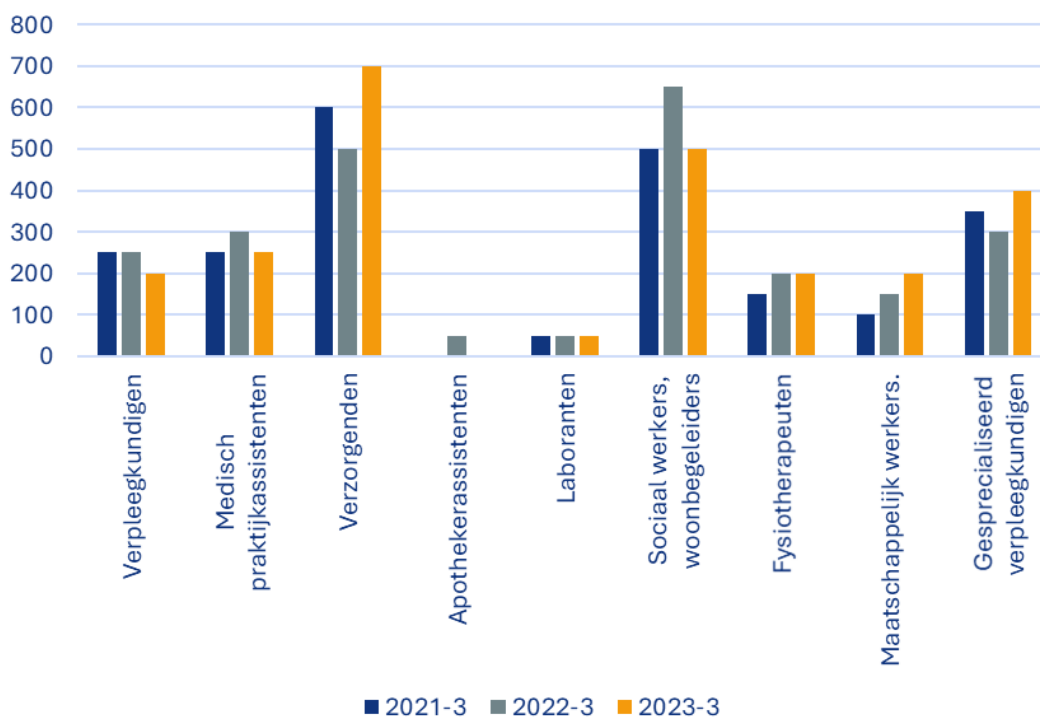
In het eerste kwartaal van 2023 werkten 91.200 medewerkers in zorg en welzijn in regio Rotterdam-Rijnmond, dit is een toename van 2 procent ten opzichte van 2022. Toch is sprake van een tekort in deze sector in de regio Rijnmond volgens het prognosetabel arbeidstekort in de zorg en welzijn sector (Tabel 6-1). Met name in de branches verpleging en verzorging en de gehandicaptenzorg zijn er grote personeelstekorten in de regio Rijnmond

Tabel 6-1 Arbeidsmarkttekort naar sector in Rijnmond. Bron: Prognosemodel Zorg en Welzijn. Bron: ABF, 2023.

Werkplek	Personen tekort in 2023
Universitair medische centra	200
Ziekenhuizen en overige medisch specialistische zorg	200
Geestelijke gezondheidszorg	300
Huisartsen en gezondheidscentra	100
Verpleging en verzorging	700
Thuiszorg	200
Gehandicaptenzorg	400
Jeugdzorg	100
Sociaal werk	200
Kinderopvang	400
Overige zorg en welzijn	300

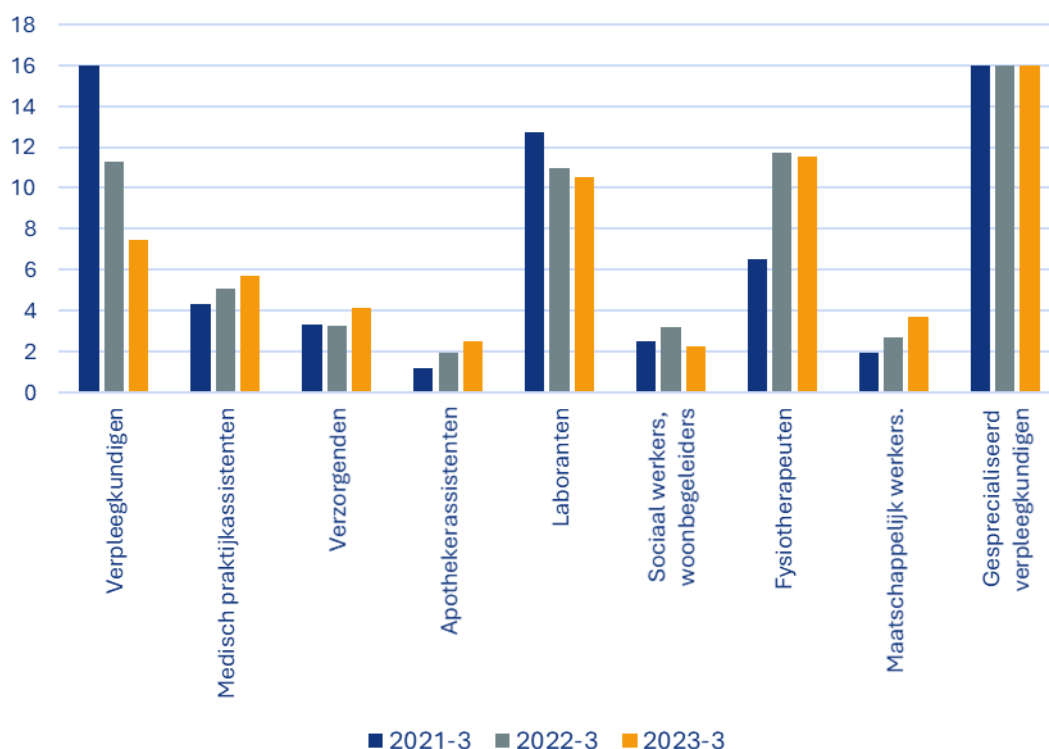
Wanneer we specifiek inzoomen op de gedefinieerde vitale beroepsgroepen in de zorg, dan is er veel vraag naar verzorgenden en sociaal werkers en woonbegeleiders. Het aantal openstaande vacatures per kwartaal zijn het hoogst voor verzorgenden, sociaal werkers en woonbegeleiders en gespecialiseerd verpleegkundigen. Voor apothekersassistenten en laboranten zijn er weinig openstaande vacatures in de regio Rijnmond (Figuur 6-9).

Figuur 6-9 Aantal openstaande vacatures per kwartaal voor zorg en welzijn beroepen. Bron: UWV, 2024; bewerking RIGO.



De bestaande tekorten zijn vooral bij een aantal beroepsgroepen te vinden. Van de beroepsgroepen in Figuur 6-10 zijn alleen verzorgenden, apothekersassistenten, sociaal werkers en woonbegeleiders en maatschappelijk werkers krap. De rest van de beroepen zijn zeer krap. Enkel voor verpleegkundigen en Laboranten is de krapte afgenomen de afgelopen jaren. Gespecialiseerd verpleegkundigen zijn alle jaren aan de bovengrens van de krapte (16).

Figuur 6-10 Spanningsindicator UWW voor zorg en welzijn beroepen. Bron: UWV, 2024; bewerking RIGO.

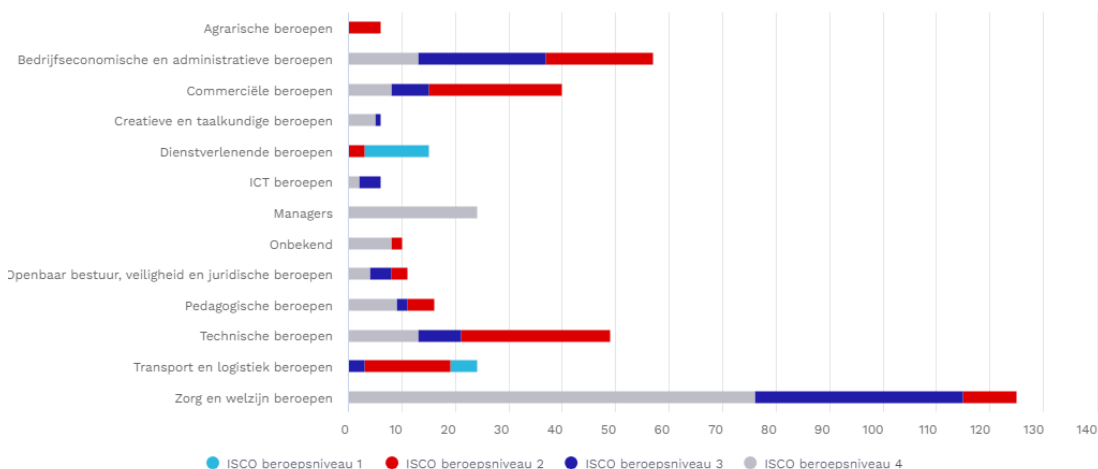


Gemeente

Op gemeenteniveau biedt het platform Arbeidsmarkt In Zicht, een samenwerking tussen Provincies en regio's, cijfers over het aantal online vacatures naar beroepsklasse en -niveau. In de gemeente Albrandswaard is in het vierde kwartaal van 2023 de meeste vraag naar personeel in de in de zorg en welzijn, gevolgd door technische, bedrijfseconomische en administratieve beroepen. Op ISCO 1 en 2-niveau valt voornamelijk de dienstverlenende sector op.

In de zorg gaat het om ruim 120 vacatures, waarvan ruim een derde gericht op beroepsniveaus 2 en 3.

Figuur 6-11 Online openstaande vacatures naar beroepsklasse en -niveau in Q42023 in de gemeente Albrandswaard. Bron: ArbeidsmarktInZicht, 2024



6.5 Schaarste aan woningen voor vitale beroepsgroepen

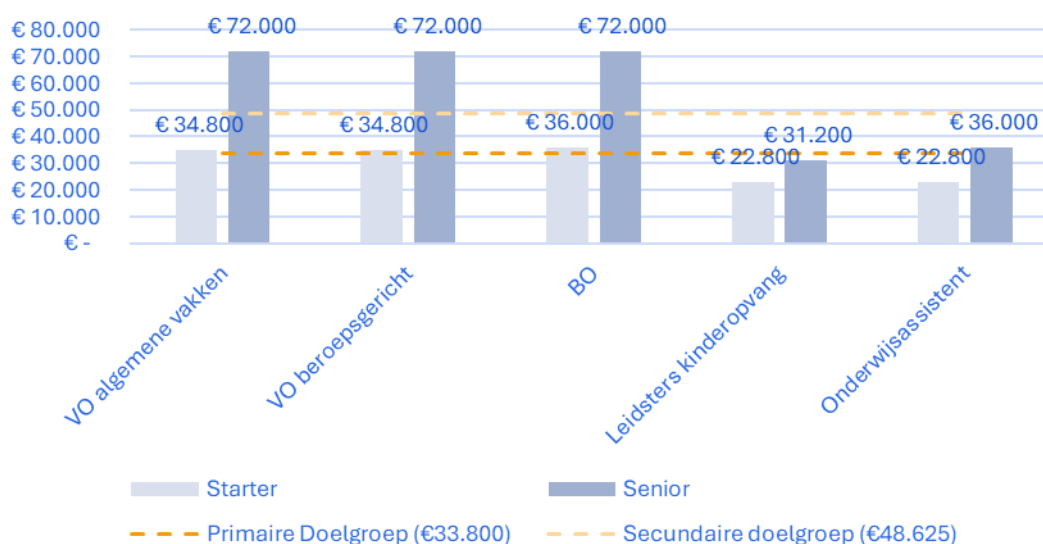
In deze paragraaf maken we een koppeling met de woningmarkt in de gemeente Albrandswaard. Hoeveel kunnen de vitale beroepsgroepen betalen voor een woning? Daarvoor gebruiken we een indicatie voor het (fulltime) bruto maandsalaris van een startende en een ervaren professional in de geselecteerde beroepsgroepen. Een tabel en toelichting is opgenomen in bijlage 3. Op basis van deze indicatie kan een inschatting worden gemaakt of zij in aanmerking komen voor een sociale huurwoningen, een particuliere huurwoning potentieel betaal is en/of een koopwoning financieel bereikbaar is.

Een kanttekening is dat de mogelijkheden van personen werkzaam in een vitale beroepsgroep sterk samenhangen met de huishoudenssamenstelling (eenverdiener of tweeverdieners), hoeveel werkervaring zij hebben, of zij fulltime of parttime werken, in welke regio ze werken en, specifiek in de koopsector, hoeveel eigen spaargeld zij mee kunnen brengen. De zorgsector staat er bijvoorbeeld om bekend dat er veel parttime wordt gewerkt. Deze (fulltime) inkomensindicaties zouden dus een overschatting kunnen zijn van de mogelijkheden voor deze beroepsgroepen in de praktijk.

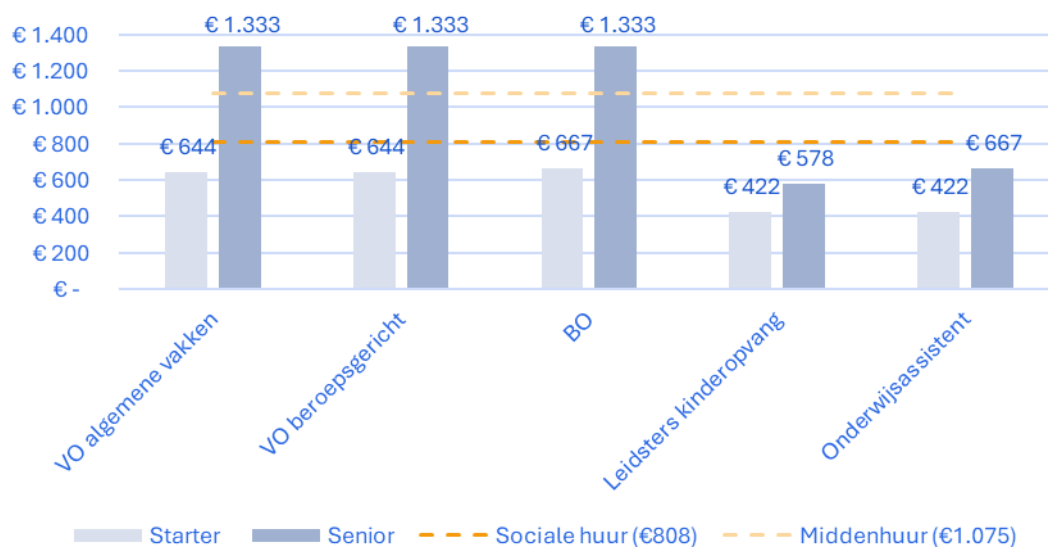
Onderwijs

In het onderwijs zijn met name medewerkers van de kinderopvang, onderwijsassistenten en startende leraren in het basis en voorgezet onderwijs afhankelijk van de sociale huursector. Met de indicatieve inkomens komen zij niet in aanmerking voor middenhuur. Daarnaast zijn hun mogelijkheden in de koopsector zeer gering. Voor meer ervaren docenten zijn er meer mogelijkheden in de vrije huur- en koopsector.

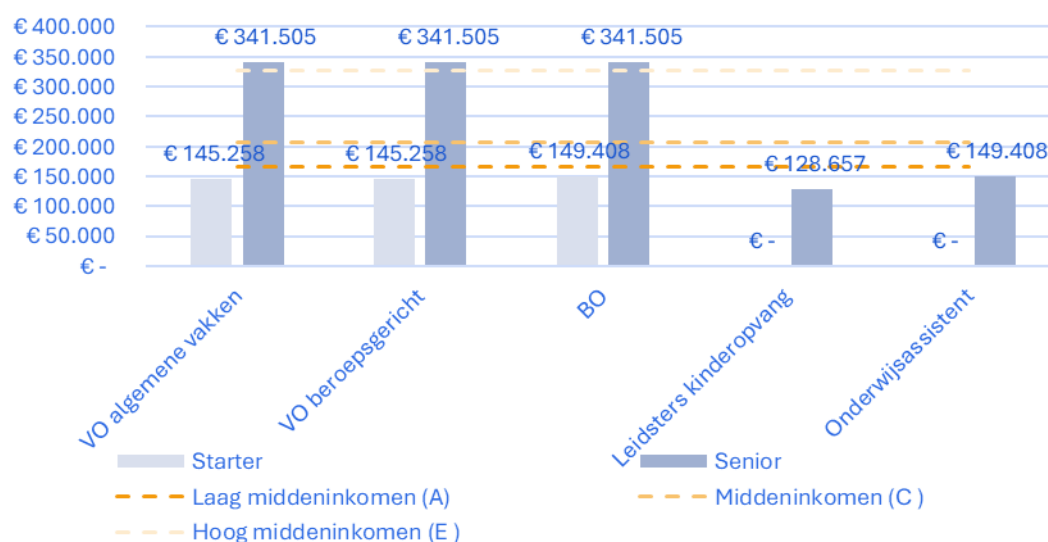
Figuur 6-12 Toegankelijkheid sociale huursector beroepsgroepen onderwijs.



Figuur 6-13 Toegankelijkheid particuliere/vrije huursector beroepsgroepen onderwijs.



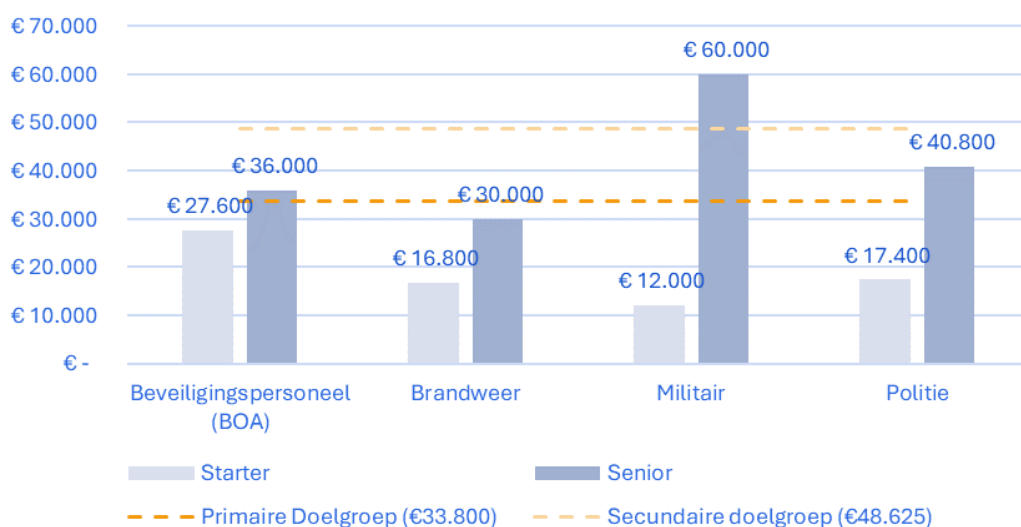
Figuur 6-14 Toegankelijkheid koopsector beroepsgroepen onderwijs.



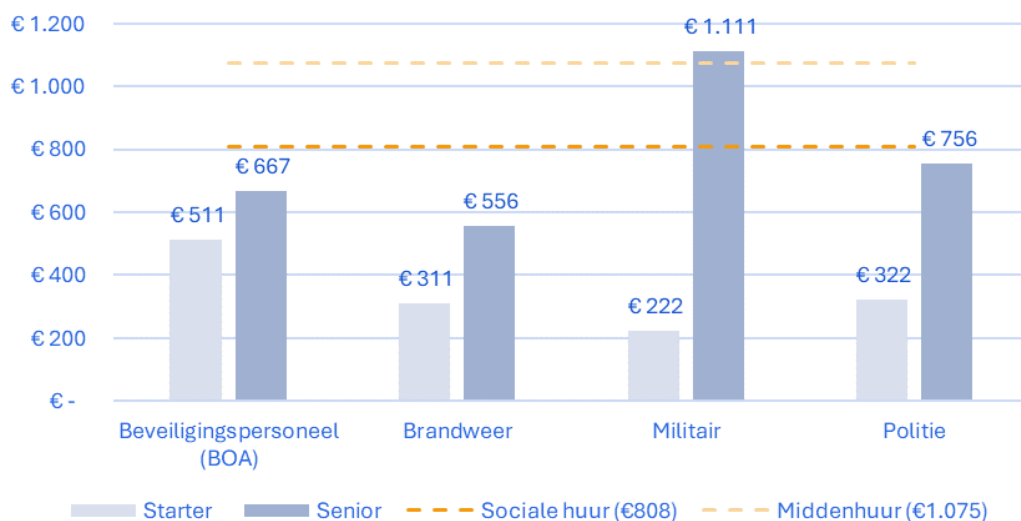
Politie en veiligheid

Voor beroepsgroepen bij politie en in veiligheid is tevens een groot deel op de sociale huursector aangewezen. Dat geldt voor zowel startende en ervaren beveiligers, brandweerlieden en agenten. De vrije huursector en koopsector zijn met de indicatieve inkomens moeilijk toegankelijk. Voor militairen geldt dat de inkomens zeer uiteenlopen, dus voor deze beroepsgroep is het lastig een inschatting te maken van hun mogelijkheden op de woningmarkt.

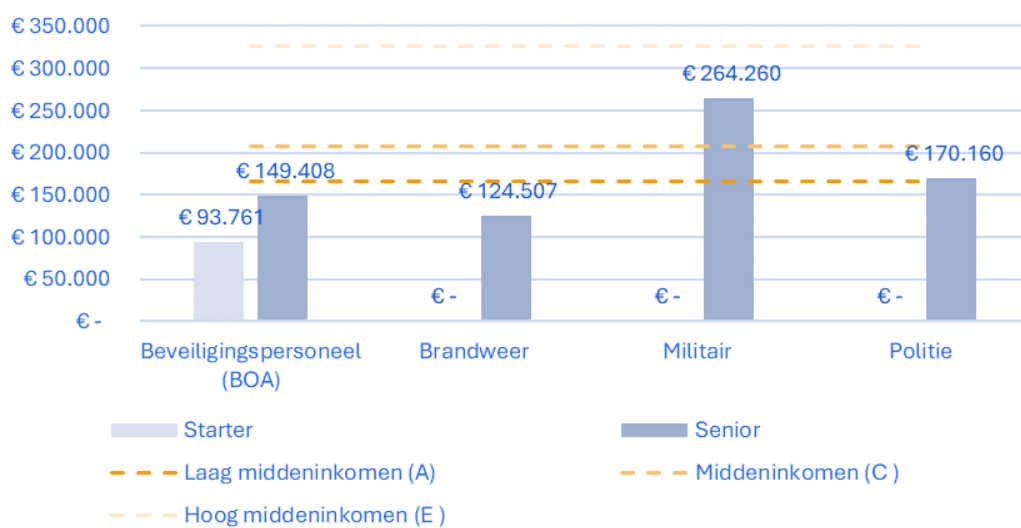
Figuur 6-15 Toegankelijkheid sociale huursector beroepsgroepen openbaar bestuur en veiligheid.



Figuur 6-16 Toegankelijkheid particuliere/vrije huursector beroepsgroepen openbaar bestuur en veiligheid.



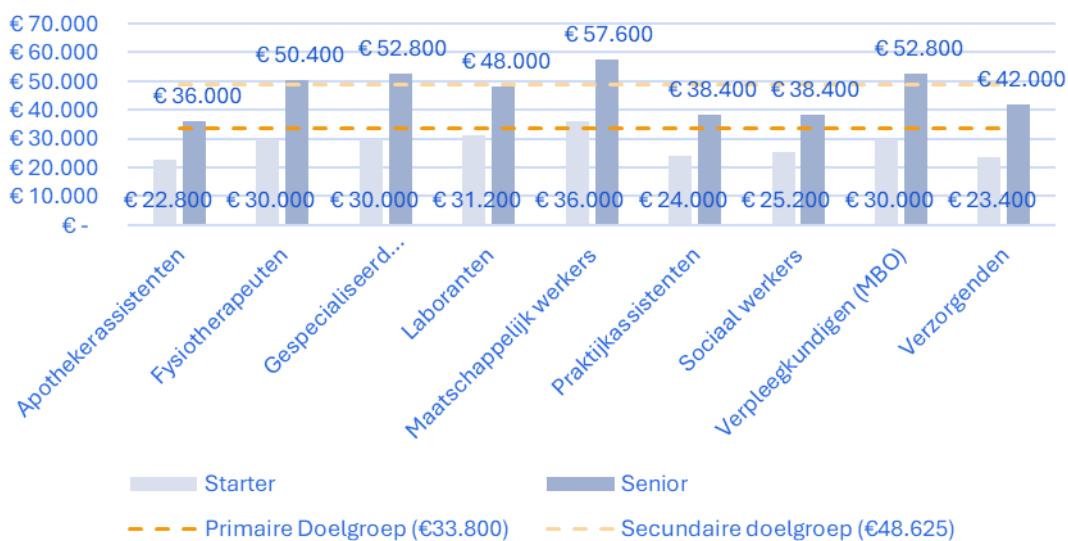
Figuur 6-17 Toegankelijkheid koopsector beroepsgroepen openbaar bestuur en veiligheid



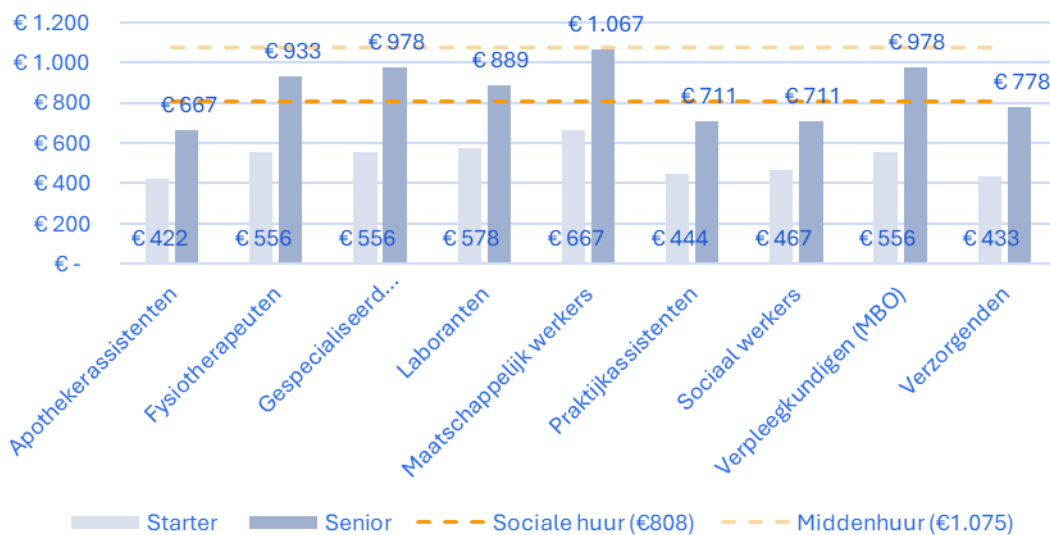
Zorg en welzijn

Tenslotte hebben we de tekorten van negen beroepsgroepen onderzocht in de sector zorg en welzijn. Een groot deel van hen valt binnen de primaire en secundaire doelgroepen. Dat geldt met name voor startende professionals in de zorg en ook de meer ervaren apothekersassistenten, medisch praktijkassistenten, sociaal werkers en woonbegeleiders en verzorgenden. Ervaren fysiotherapeuten, laboranten, maatschappelijk werkers en verpleegkundigen hebben meer mogelijkheden in de vrije huursector. Echter, de koopsector is ook voor eenverdieners met deze vitale beroepen beperkt toegankelijk.

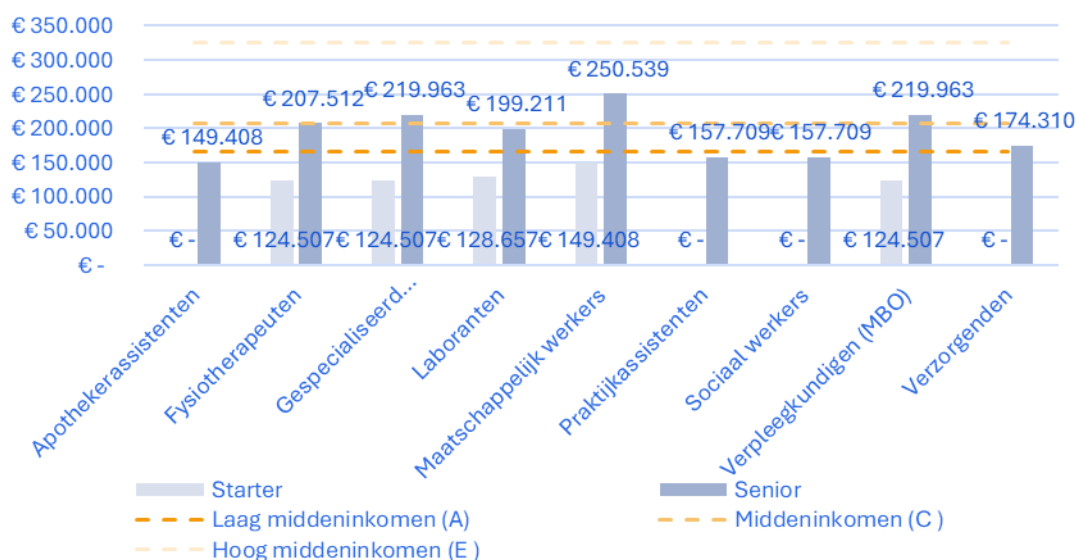
Figuur 6-18 Toegankelijkheid sociale huursector beroepsgroepen zorg en welzijn.



Figuur 6-19 Toegankelijkheid particuliere/vrije huursector beroepsgroepen zorg en welzijn.



Figuur 6-20 Toegankelijkheid koopsector beroepsgroepen zorg en welzijn.



6.6 Samenvattend

Er is duidelijk sprake van schaarste in het onderwijs en in de zorg. Regionaal is er een 'zeer krappe' arbeidsmarkt in het basisonderwijs, en in de zorg in de vraag naar (gespecialiseerd) verpleegkundigen, laboranten, fysiotherapeuten en praktijkassistenten. Er is minder zicht op personeelstekorten en krapte bij de politie, brandweer en defensie. Dat heeft zeer waarschijnlijk ook te maken met het sterke regionale karakter van deze sectoren.

Wanneer je kijkt naar de toegankelijkheid van de woningmarkt voor verschillende beroepsgroepen in het onderwijs en in de zorg, dan zijn vooral startende (eenverdieners) het meest gebaat bij voorrangverlening in de sociale huursector, zoals startende onderwijzers en verpleegkundigen, want voor de vrije huursector en koopsector zullen de mogelijkheden zeer gering zijn.

Hetzelfde geldt voor startende en ervaren professionals in de kinderopvang, praktijk- en apothekerassistenten, sociaal werkers en verzorgenden. Voor deze beroepsgroepen is de arbeidsmarkt ook 'krap' getypeerd.

Voor meer ervaren onderwijzers en, in mindere mate, verpleegkundigen is de koopsector potentieel beter financieel bereikbaar. Zij zouden dus eventueel geholpen zijn met voorrangverlening in de betaalbare koopsector.

7 Verhuizingen binnen de gemeente

Een tekort aan woningen kan het zoekgedrag van woningzoekenden beïnvloeden. Woningzoekenden zoeken vaak lokaal, maar mogelijk kijken meer woningzoekenden verder dan de eigen gemeente om hun kansen te verhogen. In dit hoofdstuk nemen we de mutaties in de sociale huursector en de koopsector onder de loep en onderzoeken de mate waarin nieuwe inwoners vanuit de eigen gemeente verhuizen of van elders uit de regio of van buiten de regio komen.

7.1 Sociale huursector

In onderstaande tabel (Tabel 7-1) zijn de verhuisbewegingen binnen de sociale corporatiehuur in de regio Rotterdam te zien voor het jaar 2022. De verhuisbewegingen van binnen naar buiten de regio Rotterdam zijn niet in de tabel weergegeven.

Tabel 7-1 Aantal verhuizingen naar gemeente van vestiging en vertrek in 2022. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2022.

VERTREK UIT:	VESTIGING IN:													
	Rotterdam	Ridderkerk	Barendrecht	Albrandswaard	Lansingerland	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Maassluis	Vlaardingen	Schiedam	Nissewaard	Hellevoetsluis	Brielle	Westvoorne
Rotterdam	4.991	106	87	32	53	218	48	94	180	101	178	63	14	13
Ridderkerk	54	162	4	2	1	5	1	1	0	1	2	3	2	0
Barendrecht	52	7	104	4	2	2	3	1	4	0	1	0	0	0
Albrandswaard	23	6	3	57	1	1	0	0	1	1	5	2	0	0
Lansingerland	31	1	3	0	102	7	1	4	2	1	1	0	0	1
Capelle aan den IJssel	150	4	5	0	5	130	23	11	9	7	8	2	0	1
Krimpen aan den IJssel	17	5	1	0	2	5	77	0	0	3	0	1	0	0
Maassluis	25	1	0	0	1	4	0	201	15	1	1	3	0	0
Vlaardingen	75	4	3	1	2	9	2	25	385	19	11	3	1	1
Schiedam	141	5	4	2	7	18	6	23	70	332	15	5	3	4
Nissewaard	135	12	6	5	5	9	2	7	15	6	419	28	1	8
Hellevoetsluis	20	0	5	0	1	1	0	1	4	3	19	127	4	4
Brielle	3	0	0	0	0	1	0	3	1	1	4	3	22	3
Westvoorne	4	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	6	1	28
buiten regio	816	30	33	15	44	56	25	49	96	65	55	43	12	7
Totaal	6.537	343	258	118	226	467	189	421	783	542	720	289	60	70
% uit eigen gemeente	76%	47%	40%	48%	45%	28%	41%	48%	49%	61%	58%	44%	37%	40%

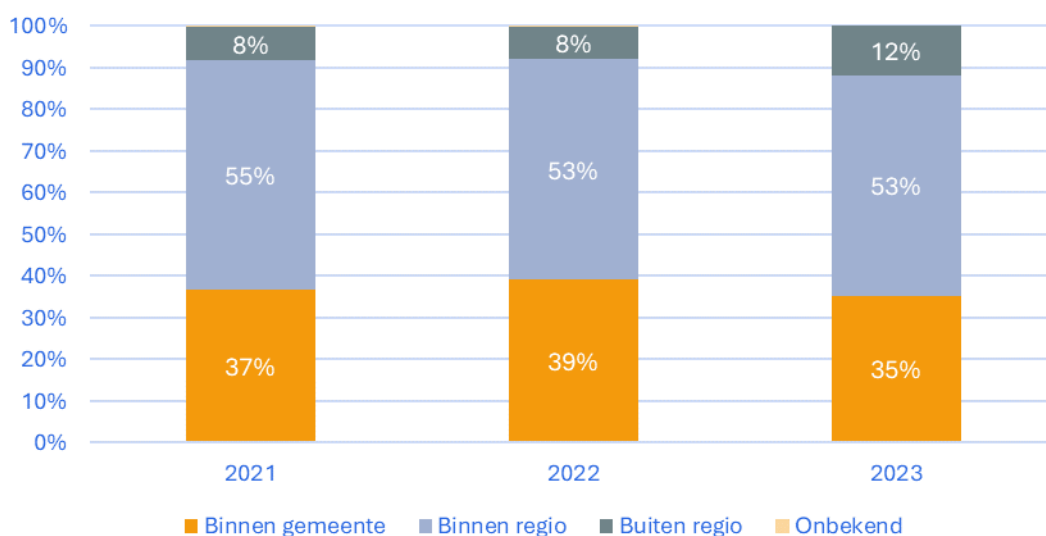
In 2022 werd 48 procent van alle aangeboden woningen in Albrandswaard verhuurd aan een woningzoekende die al in deze gemeente woonde. Nieuwe huurders van buiten de eigen gemeente komen het vaakst uit Rotterdam (27 procent) of van buiten de regio (13 procent).

7.2 Koopsector

Eenzelfde beeld voor de koopsector kunnen we schetsen aan de hand van cijfers van het Kadaster (Figuur 7-1). In 2021 kwam 37 procent van de woningkopers uit Albrandswaard en nog eens 55 procent uit de regio Rotterdam. Slechts 8 procent kwam van buiten de regio Rotterdam. In 2022 kwam relatief een iets groter deel (39 procent) van de woningkopers uit de eigen gemeente, maar bleef het aandeel kopers van buiten de regio gelijk met 8 procent. In 2023 nam het aandeel woningkopers uit de eigen gemeente af tot 35 procent en kwam een groter deel van de woningkopers van buiten

de regio Rotterdam (12 procent). Het aandeel woningkopers uit de regio bleef gelijk met 53 procent.

Figuur 7-1 Herkomst woningkopers in de periode 2021-2023 Bron: Kadaster, 2023; bewerking RIGO.

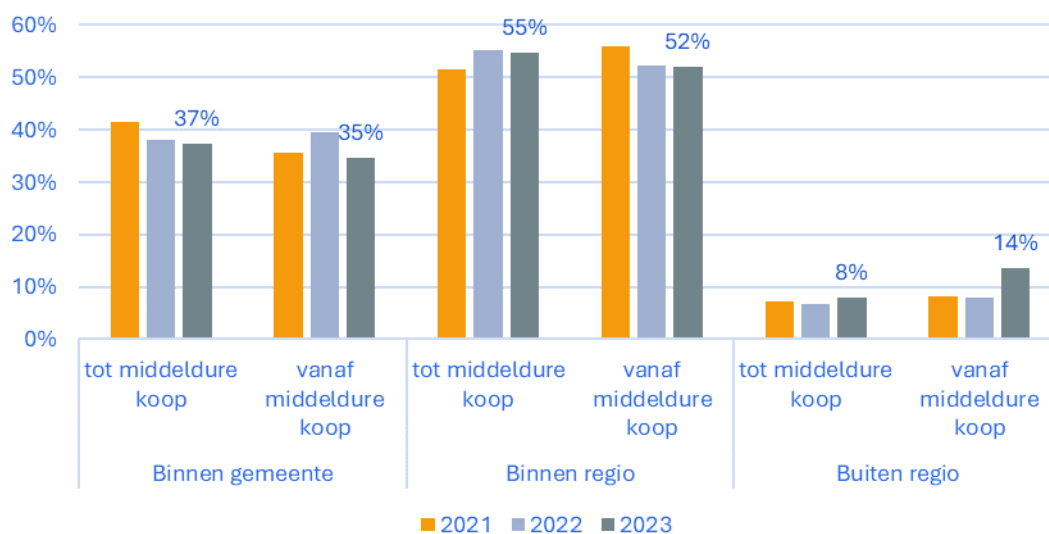


In Figuur 7-2 wordt onderscheid gemaakt tussen transacties tot en boven de middeldure kooprijsgrens²¹ (€355.000, prijspeil 2022). Er is weinig verschil in de herkomst van de kopers tussen de prijs categorieën. Het percentage kopers van een woningen tot de middeldure koopgrens uit de eigen gemeente daalt licht tussen 2021 en 2023, maar is in de hele periode vergelijkbaar met het aandeel in de prijs categorie vanaf €355.000. Woningkopers van buiten de regio Rotterdam kopen relatief gezien vaker een woning met een prijsklasse boven deze middeldure kooprijsgrens.

Een kanttekening is dat het in de periode tussen 2021 en 2023 wel om een relatief klein aantal transacties tot de middeldure kooprijsgrens gaat. In totaal betrof ongeveer 25 procent van de transacties woningen tot de middeldure kooprijsgrens. Van de overige 75 procent lag de transactieprijz boven de middeldure kooprijsgrens.

²¹ Middeldure kooprijsgrens. In 2024 is deze bijgesteld naar €390.000.

Figuur 7-2: Herkomst woningkopers in de periode 2021-2023 naar prijsklasse. Bron: Kadaster, 2023; bewerking RIGO.



7.3 Samenvattend

In de sociale huursector komt in 2022 bijna de helft van de nieuwe huurders (48 procent) uit Albrandswaard. Het overige grote deel komt uit de regio Rotterdam, met name uit de gemeente Rotterdam. Ongeveer 13 procent komt van buiten de regio. In de koopsector komt ruim de helft van de kopers uit de regio Rotterdam en 37 procent uit de gemeente Albrandswaard zelf. Deze percentages zijn in de onderzochte periode tussen 2021 en 2023 stabiel. Ook zijn er geen grote verschillen waarneembaar in de herkomst van kopers in de prijscategorieën tot en vanaf de middeldure koopprijsgrens.

8 Conclusie

In deze rapportage hebben we onderzocht in welk deel van de woningvoorraad in de gemeente Albrandswaard sprake is van schaarste. Het onderzoek naar schaarste dient als onderbouwing van de huisvestingsverordening die sturing mogelijk maakt in woonruimteverdeling.

Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat een aanzienlijk deel van de woningvoorraad in de gemeente Albrandswaard als schaars kan worden bestempeld. Allereerst is er krapte in de sociale huursector. Het aanbod in het middenhuursegment zeer klein. Bovendien zorgen de zeer hoge prijzen in de koopsector ervoor dat huishoudens met een lager- of middeninkomen slechts een beperkt deel van de koopwoningen potentieel kunnen betalen. Er is daarmee sprake van schaarste van betaalbare koopwoningen en negatieve verdringingseffecten, waarbij lagere inkomens te maken hebben met concurrentie van hogere inkomens en starters te maken hebben met de concurrentie van doorstromers.

Woningtekort en spanning op de woningmarkt

De gemeente Albrandswaard heeft, net als een groot deel van Nederland, te maken met een woningtekort en de krapte is zichtbaar in alle delen van de woningmarkt.

Het woningtekort voor de woningmarktregio Rotterdam is voor 2022 door de Primosprognose van ABF Research geschat op ruim 36.500 woningen, wat neerkomt op 5,3 procent van de woningvoorraad. Daarmee kampt deze woningmarktregio met het grootste woningtekort in Nederland. Er is een aanzienlijke behoefte aan meer woningen.

Een analyse van vraag en aanbod op basis van Woononderzoek Nederland (WoON2021) laat een grote krapte zien voor zowel huur- als koopappartementen en eengezinswoningen in de gemeente Albrandswaard. Bij de huursector komt de spanning het meeste voor bij de sociale huur en vrije sector tot. Bij de koopsector is de spanning juist het grootst bij woningen tot de sociale koopgrens, en in mindere mate van de sociale koopgrens tot de middeldure koopgrens.

Op basis van actuele gegevens hebben we de verschillende marktsegmenten nader onderzocht.

Sociale huursector

De sociale huursector (verhuurd door woningcorporaties) is voor een deel van de woningzoekenden niet toegankelijk door de maximale-inkomensgrens.

Het aantal verhuringen is de afgelopen jaren toegenomen van 91 in 2019 naar 121 in 2022. De mediane inschrijftijd van de nieuwe huurders gedaald tot 2,7 jaar in 2022 en is de slaagkans in de onderzochte periode ongeveer gelijk gebleven.

Desondanks laten een aantal indicatoren schaarste in en druk op de sociale huursector zien. Het aantal actief woningzoekenden is gestegen van 11.139 in 2019 naar 14.244 actief woningzoekenden in 2022. Ook het aantal reacties per woning is gestegen, van 270 reacties per geadverteerde woning in 2019 tot gemiddeld 311 reacties in 2022. Bovendien is de slaagkans is met 0,7 erg laag.

Een woning vinden in de sociale huursector is daarmee voor slechts een kleine groep woningzoekenden bereikbaar. Veel middeninkomens hebben op basis van hun inkomen geen toegang tot de sector. Daarnaast zorgt de grote vraag en het beperkte aanbod voor grote concurrentie waar die vooral voor jongere huishoudens tot gevolg heeft dat de

kansen beperkt zijn. De slaagkansen laten zien dat de krapte het grootst is voor de jongere leeftijdsgroepen (<23 en 23-34 jaar). Dat komt omdat deze huishoudens een relatief lage inschrijfduur hebben en daardoor minder kans maken op woningen die op basis van inschrijfduur toegewezen worden. Dat is het geval voor het overgrote deel van de toewijzingen in Albrandswaard

Particuliere huursector

Voor middeninkomens die niet in een corporatiewoning terecht kunnen biedt het middenhuursegment met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en de middenhuurgrens wellicht mogelijkheden. We hebben het aanbod in de particuliere huursector onderzocht. Dit is echter niet de volledige huurmarkt. Een deel van de particuliere huurwoningen wordt mogelijk onderhands verhuurd, waardoor daar moeilijk zicht op te krijgen is.

De particuliere huursector vormt het kleinste segment van de woningvoorraad. Er was geen aanbod beschikbaar via platforms Pararius en Funda, een platform voor de particuliere huurmarkt.

Wel is er enigszins inzicht te verkrijgen in de huurprijzen in de particuliere huursector in de provincie Zuid-Holland. Deze zijn hoog: sinds 2016 is de huurprijs per vierkante meter van €13 in het eerste kwartaal van 2016 naar meer dan €18 in het derde kwartaal van 2023.

De particuliere huursector is, gezien het geringe aanbod, in zeer beperkte mate een alternatief voor middeninkomens. Daaruit kan geconcludeerd worden dat het middenhuursegment in de particuliere huursector zeer schaars is.

Sociale Koopsector

Tenslotte hebben we de schaarste in de koopsector onderzocht. Een indicator van schaarste op de koopwoningmarkt is de algemene prijsstijging in de sector. Wel lijkt het erop dat er een piek is bereikt en dat deze ontwikkeling stagneert sinds het begin van 2023 in woningmarktregio Groot Rijnmond. De mediane transactieprijs liet een daling zien voor het eerst in de onderzochte vijf jaar. Het aantal aangeboden woningen is ook gestaag toegenomen in 2023 – een indicatie dat het aanbod iets ruimer wordt. De NVM-krapte-indicator geeft deze ontwikkeling ook weer. Al met al lijkt het erop dat de koopmarkt in de regio Groot Rijnmond iets meer ontspant in vergelijking met de afgelopen vijf jaren. Het is nog onduidelijk of deze trend zich voortzet.

In het huidige koopaanbod in de gemeente Albrandswaard is er nog niet veel te merken van deze ontspanning in de ontwikkeling. De gemiddelde koopsom nam elk kwartaal toe. De WOZ-waardenontwikkeling in de gemeente Albrandswaard is met meer dan 51 procent toegenomen tussen 2019 en 2023. Slechts circa 10 procent van de op Funda aangeboden woningen heeft een vraagprijs heeft van € 350.000 of minder en onder de €280.000 is zelfs helemaal geen aanbod. De gemiddelde vraagprijs op Funda is € 595.000.

Ook onderzochten we de effecten van schaarste in de koopsector door middel van de toegankelijkheid van het aanbod aan koopwoningen. De toegankelijkheid van de koopsector voor lage en middeninkomens weerspiegelt de schaarste.

Voor huishoudens met lage en middeninkomens is er vrijwel niets aan aanbod waar zij voor in aanmerking komen. Deze inkomensgroepen hebben daarbij ook te maken met concurrentie huishoudens met een hoger inkomen. Voor hogere middeninkomens tot €80.000, die potentieel een woning van €386.000 kunnen financieren, is ongeveer 10

procent van het aanbod in Albrandswaard betaalbaar. Voor bijna 90 procent van de woningen komt ook deze groep, zonder eigen spaargeld, niet in aanmerking.

Net zoals in de sociale huursector, komen naar verwachting met name jongeren en starters, zonder eigen spaargeld, hierdoor in de verdringing. Een groot deel van hen zal in de doelgroep lage (midden)inkomens vallen. Bijvoorbeeld ook grotere huishoudens, zoals gezinnen, hebben potentieel meer last van schaarste en verdringing.

Doorstromers kunnen mogelijk makkelijker een stap maken op de koopwoningmarkt door overwaarde van hun woning en/of eigen geld. Er zijn uiteraard uitzonderingen. Er zijn ook starters met veel eigen geld of doorstromers die geen stap kunnen maken naar een woning passend bij hun levensfase.

Lokale binding

Tot slot is in het kader van lokale binding onderzocht of er sprake is van tekorten aan vitale beroepsgroepen in de regio en in de gemeente Albrandswaard en in hoeverre zij de effecten van de schaarste aan woningen ervaren. In de context van schaarste is ook onderzocht hoeveel inwoners binnen de eigen gemeente verhuizen en in welke mate nieuwe inwoners uit de regio Rotterdam of van buiten de regio komen.

Er is op de regionale arbeidsmarkt sprake van een tekort aan de vitale beroepsgroepen in het onderwijs en in de zorg. In de gemeente is het aantal openstaande vacatures in de zorg het hoogst. Met name startende werkenden in het onderwijs en de zorg kunnen de effecten van schaarste aan woningen in de sociale huursector in Albrandswaard ervaren. Ook de ervaren professionals in het onderwijs en de zorg, zoals onderwijzers en verpleegkundigen, kunnen belemmeringen ervaren door de schaarste in de betaalbare koopsector, wanneer zij een koopwoning zoeken.

Ook hebben we onderzocht in welke mate inwoners binnen de eigen gemeente verhuizen en hoeveel nieuwe inwoners uit de regio of van buiten de regio naar Albrandswaard verhuizen. Daarin is gekeken naar mutaties in de sociale huursector, in de koopsector tot de middeldure koopprijsgrens en de koopsector vanaf de middeldure koopprijsgrens. In de sociale huursector komt bijna de helft van de nieuwe huurders uit de gemeente Albrandswaard. In de gehele koopsector ligt dat aandeel lager op ongeveer 37 procent in de onderzochte periode. Er is nagenoeg geen verschil tussen de herkomst van kopers in beide koopprijscategorieën is.

Bijlagen

Bijlage 1: Gedefinieerde prijsgrenzen regio Rotterdam 2018-2023

		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Huur	Sociale huur	€ 711	€ 720	€ 737	€ 752	€ 763	€ 808
	Midden huur	€ 1.000	€ 1.015	€ 1.040	€ 1.060	€ 1.075	€ 1.075
Koop	Sociale koop	€ 140.000	€ 174.000	€ 174.000	€ 181.000	€ 210.000	€ 202.000
	Middel dure koop						
	(NHG)	€ 265.000	€ 290.000	€ 310.000	€ 325.000	€ 355.000	€ 355.000

Bijlage 2: Indicatieve inkomensgroepen

Indicatieve middeninkomens

Laag middeninkomen 1: €40.000 (1 keer modaal inkomen);

Laag middeninkomen 2: € 44.035 (bovengrens secundaire doelgroep sociale huur alleenstaanden);

Middeninkomen 1: € 48.625 (bovengrens secundaire doelgroep sociale huur meerpersoonshuishoudens);

Middeninkomen 2: 60.000 (1,5 keer modaal);

Hoog middeninkomen 1: €70.000 (1,75 keer modaal);

Hoog middeninkomen 2: €80.000 (2 keer modaal).

Bijlage 3: Vitale beroepen

We maken een selectie van vitale beroepen in de sectoren Onderwijs, Zorg en Openbaar bestuur en veiligheid aan de hand van beroepsniveaus (ISCO) en op basis van een inschatting van het startsalaris van verschillende beroepsklassen.

Er worden in de landelijke registraties, zoals CBS, vier beroepsniveaus onderscheiden:

- **ISCO1:** Eenvoudige routinematige taken; elementair of lager onderwijsniveau vereist.
- **ISCO2:** Weinig tot middelmatig complexe taken; lager of middelbaar onderwijsniveau vereist.
- **ISCO3:** Complexe taken; middelbaar of hoger onderwijsniveau vereist.
- **ISCO4:** Zeer complexe gespecialiseerde taken; hoger of wetenschappelijk onderwijsniveau vereist.

Daarnaast gebruiken we een indicatie voor het (fulltime) bruto maandsalaris van een startende en een ervaren professional in de beroepsklassen in de geselecteerde sectoren. Op basis van deze indicatie kan een inschatting worden gemaakt op zij in aanmerking komen voor een sociale huurwoningen en/of een particuliere huurwoning of koopwoning financieel bereikbaar is. Het gaat hier om een indicatieve inschatting per beroepsgroep op basis van de Nationale beroepengids.

Tabel 0-1 Indicatieve inkomens per beroepsgroep. Bron: Nationale beroepengids, peildatum maart 2024; bewerking RIGO.

Beroepsklasse	ISCO	Starter Maandsalaris (bruto)	Senior Maandsalaris (bruto)	Starter Jaarsalaris (bruto)	Senior Jaarsalaris (bruto)
Verzorgenden	2	€ 1.950	€ 3.500	€ 23.400	€ 42.000
Apothekerassistenten	3	€ 1.900	€ 3.000	€ 22.800	€ 36.000
Laboranten	3	€ 2.600	€ 4.000	€ 31.200	€ 48.000
Medisch praktijkassistenten	3	€ 2.000	€ 3.200	€ 24.000	€ 38.400
Medisch vakspecialisten	3	-	-	-	-
Sociaal werkers, woonbegeleiders	3	€ 2.100	€ 3.200	€ 25.200	€ 38.400
Verpleegkundigen (MBO)	3	€ 2.500	€ 4.400	€ 30.000	€ 52.800
Artsen	4	-	-	-	-
Fysiotherapeuten	4	€ 2.500	€ 4.200	€ 30.000	€ 50.400
Gespecialiseerd verpleegkundigen	4	-	-	-	-
Maatschappelijk werkers	4	€ 3.000	€ 4.800	€ 36.000	€ 57.600
Psychologen en sociologen	4	-	-	-	-
Leidsters kinderopvang	2	€ 1.900	€ 2.600	€ 22.800	€ 31.200
Onderwijsassistent	2	€ 1.900	€ 3.000	€ 22.800	€ 36.000
Docenten algemene vakken secundair onderwijs	4	€ 2.900	€ 6.000	€ 34.800	€ 72.000
Docenten beroepsgerichte vakken secundair onderwijs	4	€ 2.900	€ 6.000	€ 34.800	€ 72.000
Docenten hoger onderwijs en hoogleraren	4	-	-	-	-
Leerkrachten basisonderwijs	4	€ 3.000	€ 6.000	€ 36.000	€ 72.000
Onderwijskundigen	4	-	-	-	-
Militair	1/2/3/4	€ 1.000	€ 5.000	€ 12.000	€ 60.000
Beveiligingspersoneel (BOA)	2	€ 2.300	€ 3.000	€ 27.600	€ 36.000
Brandweer	2	€ 1.400	€ 2.500	€ 16.800	€ 30.000
Politie		€ 1.450	€ 3.400	€ 17.400	€ 40.800
Overheidsambtenaren	3	-	-	-	-
Politie-inspecteurs	3	-	-	-	-
Juristen	4	-	-	-	-
Overheidsbestuurders	4	-	-	-	-

Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025

Hoofdstuk 1. Algemeen.....	4
Paragraaf 1.1. Algemeen	4
Artikel 1.1.1. Begripsomschrijvingen.....	4
Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning.....	7
Paragraaf 2.1. Algemeen	7
Artikel 2.1.1. Aanwijzing vergunningplichtige voorraad.....	8
Artikel 2.1.2. Categorieën woningzoekenden	8
Artikel 2.1.3. De aanvraag om een huisvestingsvergunning	8
Artikel 2.1.4. Beoordeling van de aanvraag om een huisvestingsvergunning	9
Artikel 2.1.5. De inhoud van de huisvestingsvergunning	9
Paragraaf 2.2. Te huur aanbieden van woonruimte door corporaties.....	10
Artikel 2.2.1. Reikwijdte van deze paragraaf	10
Artikel 2.2.2. Te huur aanbieden van woonruimte door corporaties	10
Artikel 2.2.3. Openbaar aanbod en het aanbodinstrument	10
Artikel 2.2.4. Direct aanbod	10
Artikel 2.2.5. Bemiddelingsmodellen.....	11
Artikel 2.2.6. Voorrang in verband met de aard, grootte of prijs van woonruimte (passendheidsdoelgroepen)	12
Artikel 2.2.7. Voorrang in verband met economische en maatschappelijk gebondenheid.....	13
Artikel 2.2.8. Voorrang voor vitale beroepsgroepen.....	13
Artikel 2.2.9. Volgordebepaling woningzoekenden ingeval van openbaar aanbod	13
Paragraaf 2.3. Te koop aanbieden van nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte [optioneel: gemeente kan deze paragraaf wel of niet overnemen]	14
Artikel 2.3.1. Reikwijdte van deze paragraaf	14
Artikel 2.3.2. Bekendmaking van het aanbod van woonruimte	15
Artikel 2.3.3. Aanbieden van de woonruimte aan woningzoekenden die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt.....	15
Artikel 2.3.4. Regels over het verslag over het verloop van de aanbiedingsprocedure	15
Artikel 2.3.5. Voorrang van categorieën woningzoekenden.....	16
Artikel 2.3.6. Aanvullende bepalingen over de aanvraag om een huisvestingsvergunning	16
Paragraaf 2.4. Te huur aanbieden van overige woonruimte [optioneel: gemeente kan deze paragraaf wel of niet overnemen]	16
Artikel 2.4.1. Reikwijdte van deze paragraaf	16
Artikel 2.4.2. Bekendmaking van het aanbod van woonruimte	16

Artikel 2.4.3. Aanbieden van de woonruimte aan woningzoekenden die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt	17
Artikel 2.4.4. Regels over het verslag over het verloop van de aanbiedingsprocedure	17
Artikel 2.4.5. Voorrang op basis van inkomen	18
Artikel 2.4.6. Aanvullende bepalingen over de aanvraag om een huisvestingsvergunning	18
Hoofdstuk 3. De urgentieverklaring	18
Paragraaf 3.1. Verlening, weigering, intrekking en wijziging van de urgentieverklaring	18
Artikel 3.1.1. Bevoegdheid tot verlening van de urgentieverklaring	18
Artikel 3.1.2. De aanvraag om een urgentieverklaring	18
Artikel 3.1.3. Weigeringsgronden.....	19
Artikel 3.1.4. Intrekkinggronden	21
Artikel 3.1.5. Wijzigingsgronden	22
Artikel 3.1.6. Advisering	22
Artikel 3.1.7. Hardheidsclausule	22
Paragraaf 3.2. Werking en inhoud van de urgentieverklaring	22
Artikel 3.2.1. Werking van de urgentieverklaring	22
Artikel 3.2.2. Inhoud van de urgentieverklaring	23
Artikel 3.2.3. Het woonruimtetype.....	24
Artikel 3.2.4. Slaapkameraantal.....	24
Paragraaf 3.3. Zoeken door en bemiddeling van de houder van de urgentieverklaring	25
Artikel 3.3.1. Direct starten van de tweede fase van de urgentie.....	25
Artikel 3.3.2. Zelf zoeken door de houder van de urgentieverklaring.....	25
Artikel 3.3.3. Bemiddelen van de houder van de urgentieverklaring.....	26
Paragraaf 3.4. De urgentiecategorieën	26
Artikel 3.4.1. Mantelzorg	26
Artikel 3.4.2. Ernstige en chronische medische problematiek	27
Artikel 3.4.3. Uitstroom naar zelfstandig wonen	27
Artikel 3.4.4. Onbewoonbaarheid	29
Artikel 3.4.5. Woonlasten.....	29
Artikel 3.4.6. Geweld en bedreiging.....	29
Artikel 3.4.7. Herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering	30
Artikel 3.4.8. Vergunninghouders	30
Hoofdstuk 4. Standplaatsen.....	31
Paragraaf 4.1. Inleidende bepalingen	31

Artikel 4.1.1. Werkingsgebied	31
Artikel 4.1.2. Aanvullende begripsomschrijvingen	31
Paragraaf 4.2. De huisvestingsvergunning voor standplaatsen	31
Artikel 4.2.1. Aanwijzing vergunningplichtige voorraad	31
Artikel 4.2.2. Verzoek om inschrijving op de wachtlijst van standplaatszoekenden	31
Artikel 4.2.3. Einde van de inschrijving op de wachtlijst van standplaatszoekenden.....	31
Artikel 4.2.4. Verlening van de huisvestingsvergunning voor standplaatsen	32
Artikel 4.2.5. Overgangsbepaling [optioneel: gemeente kan deze bepaling wel of niet overnemen].....	33
Hoofdstuk 5. Overige bepalingen	33
Paragraaf 5.1. Experimenten	33
Artikel 5.1.1. Experimenten	33
Artikel 5.1.2. Experimentenovereenkomst	33
Paragraaf 5.2. Registratie, monitoring en afstemming	34
Artikel 5.2.1. Registratie en monitoring van vraag, aanbod en verhuringen van woonruimten van corporaties	34
Artikel 5.2.2. Overleg naar aanleiding van monitoring	34
Artikel 5.2.3. Registratie en monitoring bij overige woonruimten	34
Artikel 5.2.4. Overleg inzake de woonruimtebemiddeling	34
Paragraaf 5.3. Handhaving	35
Artikel 5.3.1. Bestuurlijke boete	35
Hoofdstuk 6. Overgangs- en slotbepalingen.....	35
Paragraaf 6.1. Overgangsbepalingen	35
Artikel 6.1.1. Overgangsbepaling voor aanvragen.....	35
Artikel 6.1.2. Overgangsbepaling ingeval van bezwaar, beroep of hoger beroep	35
Artikel 6.1.3. Overgangsbepalingen voor urgentieverklaringen	36
Artikel 6.1.4. Overgangsbepaling voor huisvestingsvergunningen	36
Paragraaf 6.2. Slotbepalingen.....	36
Artikel 6.2.1. Intrekking van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024.....	36
Artikel 6.2.2. Inwerkingtreding en citeertitel	37
Bijlage 1. Overgangsrecht urgentieverklaringen	38

Toelichting:

In de verordening is het overgrote deel van de tekst voor alle regiogemeenten gelijk. Toch zijn er een aantal keuzemogelijkheden:

- Het wel of niet verordenen van bepaalde woningmarktsegmenten (behalve de woningen van de woningcorporaties die onder de liberalisatiegrens vallen, die maken altijd deel uit van deze verordening). De keuze wordt gemaakt in artikel 2.1.1. en heeft invloed op het wel of niet behouden van paragrafen 2.3. en 2.4. en het wel of niet toevoegen van een extra paragraaf (of extra paragrafen) na paragraaf 2.4.;
- Het wel of niet opnemen van artikel 4.2.5.;
- Het toevoegen van aanvullende voorwaarden voor het verlenen van een huisvestingsvergunning voor standplaatsen (artikel 4.2.4., lid 2);
- Het bepalen van de hoogte van bestuurlijke boetes (artikel 5.3.1., lid 2 en lid 3).

In bijlage 1 van het raadsvoorstel is de verordeningstekst te vinden zoals wordt voorgesteld om vast te stellen. Hierin zijn de voorgestelde keuzes dus al verwerkt. In dit document zijn de verschillende keuzemogelijkheden nog zichtbaar. Op de plaatsen waar keuzes mogelijk zijn is de tekst geel gearceerd. Bovendien is er bij elke keuzemogelijkheid een tekstvak zoals deze toegevoegd, om nadere uitleg te geven en/of de gemaakte keuze(s) toe te lichten.

Intitulé

Besluit van de raad van de gemeente Albrandswaard houdende regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte (Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024)

De raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 april 2025 en het rapport Schaarste in Albrandswaard van 6 september 2024 waaruit blijkt dat sprake is van onevenwichtige effecten van schaarste aan woonruimte;

gelet op artikel 4, onder a, van de Huisvestingswet 2014;

BESLUIT

vast te stellen de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025.

Hoofdstuk 1. Algemeen

Paragraaf 1.1. Algemeen

Artikel 1.1.1. Begripsomschrijvingen

In deze verordening en de daarop rustende bepalingen wordt verstaan onder:

1. aanbodinstrument: via een website toegankelijke elektronische systeem waarmee aanbod en vraag van woonruimte bij elkaar wordt gebracht;
2. bemiddelingsmodel: een systeem waarmee de corporatie bepaalt in welke volgorde woningzoekenden voor huur van aangeboden woonruimte in aanmerking komen;
3. bindingsdoelgroep: de woningzoekenden die behoren tot één of meer van de in artikel 14 van de wet bedoelde groepen woningzoekenden;
4. bruto-vloeroppervlakte: bruto-vloeroppervlakte als bedoeld in artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
5. corporatie: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet of een gemeente die woonruimte te huur aanbiedt;
6. direct aanbod: het door een corporatie rechtstreeks aan een specifieke woningzoekende te huur aanbieden van woonruimte;
7. eerste fase van de urgentie: de fase van de urgentie die aanvangt op het moment dat de urgentieverklaring is verleend en eindigt nadat de zes daaropvolgende maanden zijn verstreken;
8. economisch gebonden: economisch gebonden als bedoeld in artikel 14, vierde lid, onder a, van de wet;
9. eigen toegang: afsluitbare toegang tot uitsluitend één woonruimte vanuit:
 - a. het openbaar gebied of direct aan het openbaar gebied toegankelijk erf zoals een voortuin; of,
 - b. een door meerdere woonruimten gedeelde verkeersruimte zoals een trappenhuis of portiek;
10. gemeente: gemeente Albrandswaard;
11. herkomstgemeente: de regiogemeente waar de aanvrager woonachtig was, direct voorafgaand aan huisvesting in een voorziening, instelling of inrichting als bedoeld in artikel 3.4.3;
12. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren waarbij er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde periode samen te wonen;
13. inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onderdeel i, van de Wet op de huurtoeslag;
14. inkomensgrens: de inkomensgrens bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
15. liberalisatiegrens: het bedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag;
16. meerderjarige: een persoon die de leeftijd van 18 jaar bereikt heeft, of, indien de leeftijd van 18 nog niet is bereikt:
 - a. die meerderjarig is verklaard met toepassing van artikel 235ha van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. aan wie met handlichting als bedoeld in artikel 235 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek de bevoegdheid tot het sluiten van huurovereenkomsten of koopovereenkomsten voor woonruimte is toegekend;
17. maatschappelijk gebonden: maatschappelijk gebonden als bedoeld in artikel 14, vierde lid, onder b, van de wet;

18. onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen toegang heeft of niet door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;
19. openbaar aanbod: het door een corporatie via het aanbodinstrument te huur aanbieden van woonruimte voor verhuur vrijkomende of beschikbare woonruimte;
20. passende woonruimte: woonruimte die gelegen is in het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied en voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen woonruimtype;
21. passendheidsdoelgroep: een overeenkomstig artikel 11 van de wet aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de wet in deze verordening aangewezen categorie woningzoekenden die in verband met de aard, grootte of prijs van woonruimte voorrang hebben bij de verlening van huisvestingsvergunningen;
22. reactie: de reactie waarmee een woningzoekende via het aanbodinstrument aangeeft, dat hij in aanmerking wenst te komen voor de door corporaties via het aanbodinstrument te huur aangeboden woonruimte;
23. regio: de woningmarktregio bestaande uit de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaarding en Voorne aan Zee;
24. regiogemeente: een gemeente die deel uitmaakt van de regio;
25. slaapkameraantal: het in het woonruimtype opgenomen slaapkameraantal;
26. studentenwoning: woonruimte van een corporatie die met toepassing van het bepaalde in artikel 7:274d van het Burgerlijk Wetboek bestemd is voor bewoning door studenten;
27. tweede fase van de urgentie: de fase van de urgentie die start op het moment dat de eerste fase van de urgentie eindigt;
28. uitverhuisperiode: de periode die gelegen is tussen het verlenen van de urgentieverklaring, verleend voor indeling in de in artikel 3.4.7 bedoelde urgentiecategorie, en de in die urgentieverklaring genoemde datum waarop de houder van een urgentieverklaring zijn of haar huidige woonruimte gelet op de aanstaande sloop of ingrijpende renovatie uiterlijk verlaten moet hebben;
29. urgentiecategorie: een urgentiecategorie, bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de wet;
30. urgentiecriteria: de criteria volgens welke de woningzoekenden ingedeeld worden in de in paragraaf 3.4 bedoelde urgentiecategorieën;
31. urgentieverklaring: de beschikking waarmee een woningzoekende door het college van burgemeester en wethouders worden ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12 van de wet;
32. voorkeursurgentieregio: de urgentieregio waarvan de houder van de urgentieverklaring bij het indienen van de aanvraag heeft aangegeven bij voorkeur te willen wonen;
33. wet: de Huisvestingswet 2014;
34. woonruimtype: het woonruimtype als bedoeld in artikel 3.2.3;
35. zelfstandige woonruimte: woonruimte die geen onzelfstandige woonruimte is;
36. zoekgebied: het als onderdeel van het zoekprofiel in de urgentieverklaring op te nemen deel van de regio waarin een woonruimte gelegen moet zijn;
37. zoekprofiel: de in de urgentieverklaring op te nemen eigenschappen waaraan een woonruimte moet voldoen zodat aan de houder van de urgentieverklaring de in

artikel 12, eerste lid, van de wet bedoelde voorrang kan worden gegeven bij de verlening van een huisvestingsvergunning voor die woonruimte.

Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning

Paragraaf 2.1. Algemeen

Toelichting:

Naast het verordenen en daarmee vergunningplichtig stellen van woningen van woningcorporaties onder de liberalisatiegrens, wordt het voor gemeenten als optie gegeven om ook andere woningmarktsegmenten te verordenen (zie artikel 2.1.1. hieronder). Voor het verordenen van niet-corporatiehuur onder de liberalisatiegrens (onder b) en nieuw te bouwen woonruimten die vallen onder de grens van betaalbare koop (onder c) zijn in deze verordening alvast teksten opgenomen. De gemeenten die ervoor kiezen om deze woningmarktsegmenten in hun verordening op te nemen gebruiken vervolgens dus dezelfde verordeningstekst, te weten paragrafen 2.3. en 2.4. Hiervoor is bij het opstellen van de verordening door het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam gekozen, om ervoor te zorgen dat het verordenen op een zo eenduidig mogelijke wijze gebeurt, zodat woningzoekenden in de regio zoveel mogelijk gelijk worden behandeld. Naast het verordenen van deze twee woningmarktsegmenten staat het gemeenten vrij om andere categorieën woonruimte te verordenen (onder d). Hiervoor is geen standaardtekst in de verordening opgenomen.

In de voorgestelde verordeningstekst, bijlage 1 bij het raadsvoorstel, is ervoor gekozen om naast het verplichte deel (onder a) geen andere woningmarktsegmenten te verordenen. Het wel verordenen van deze segmenten kan een voordeel opleveren voor woningzoekenden uit de gemeente of de regio. Maximaal 50% van deze woningen mag dan namelijk met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding aan de gemeente, een deel van de gemeente, of de regio. Het verordenen brengt echter ook veel werk en daarmee kosten met zich mee. Voor alle woningen die binnen het verordende woningmarktsegment vallen, moet namelijk een huisvestingsvergunning worden verleend. Het opzetten van de uitvoering daarvan en het behandelen van de aanvragen zorgt o.a. voor een hogere werkdruk bij de afdeling vergunningverlening. Ook gaat het verordenen van meerdere woningmarktsegmenten ten koste van een stuk vrije vestiging. Op dit moment valt niet te zeggen of de kosten opwegen tegen de baten. Het voorstel is daarom om het verordenen van andere woningmarktsegmenten dan de onder a bedoelde woningen niet toe te passen binnen onze gemeente, maar eerst nader onderzoek te doen naar de kosten en de baten. Het is mogelijk om er vervolgens toch voor te kiezen om, d.m.v. een wijzigingsbesluit, ook andere woningmarktsegmenten binnen deze verordening vergunningplichtig te stellen.

Artikel 2.1.1. Aanwijzing vergunningplichtige voorraad

1. De volgende categorieën woonruimte zijn aangewezen als bedoeld in artikel 7 van de wet en mogen alleen voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend [**KIEZEN:**]:
 - a. alle voor verhuur bestemde woonruimten van corporaties met een huurprijs tot de liberalisatiegrens;
 - b. alle voor verhuur bestemde woonruimten met een huurprijs tot de liberalisatiegrens, voor zover het betreft andere woonruimten dan bedoeld a;
 - c. alle nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimten met een koopprijs van ten hoogste € 390.000;
 - d. [optie om andere categorieën woonruimte toe te voegen].
2. In afwijking van het eerste lid is dit hoofdstuk niet van toepassing op:
 - a. onzelfstandige woonruimte, voor zover deze rechtmatig als onzelfstandige woonruimte gebruikt wordt;
 - b. woonwagens en standplaatsen;
 - c. studentenwoningen;
 - d. woonruimte die met toepassing van de Leegstandwet verhuurd wordt;
 - e. woonschepen;
 - f. woonruimte die in verband met aanstaande sloop of ingrijpende renovatie op basis van een tijdelijke huur- of gebruiksovereenkomst in gebruik wordt genomen voor bewoning.
3. Indien de in artikel 7, tweede lid, van de wet genoemde koopprijsgrens overeenkomstig het bepaalde in artikel 7, vierde lid, van de wet bij ministeriele regeling met ingang van een kalenderjaar is aangepast, geldt met ingang van dat kalenderjaar in plaats van het in het eerste lid, onder c, genoemde bedrag, de voor dat kalenderjaar ingevolge artikel 7, vierde lid, van de wet geldende koopprijsgrens.
4. Onder nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt tevens verstaan voor verkoop bestemde woonruimte die ontstaat door transformatie van een gebouw of deel van een gebouw in tien of meer woonruimten.

Artikel 2.1.2. Categorieën woningzoekenden

De volgende categorieën woningzoekenden komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning in aanmerking:

- a. woningzoekenden die deel uitmaken van een huishouden waarvan tenminste één lid een meerderjarige is;
- b. woningzoekenden die in het bezit zijn van een urgentieverklaring.

Artikel 2.1.3. De aanvraag om een huisvestingsvergunning

1. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning verstrekt de aanvrager in ieder geval de volgende informatie, gegevens en bescheiden:
 - a. de samenstelling van het huishouden waarmee de aanvrager de woonruimte wil betrekken;
 - b. het adres van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
 - c. voor zover dat niet uit de in het tweede lid bedoelde legitimatiebewijzen blijkt: bewijsstukken waaruit blijkt dat de aanvrager en de leden van diens

- huishouden voldoen aan het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet en behoren tot een in artikel 2.1.2 aangewezen categorie woningzoekenden;
- d. stukken waaruit blijkt dat het aannemelijk is dat het huishouden van de aanvrager na verlening van de aangevraagde huisvestingsvergunning de woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik kan nemen;
 - e. de over het afgelopen belastingjaar door de Belastingdienst afgegeven inkomensverklaring.
2. De aanvrager kan door het college van burgemeester en wethouders verzocht worden om diens legitimatiebewijs en dat van de leden van diens huishouden te tonen.
 3. Het college van burgemeester en wethouders beslist op een aanvraag om huisvestingsvergunning binnen veertien dagen na de dag van ontvangst daarvan.
 4. De in het vorige lid bedoelde termijn kan éénmaal met ten hoogste veertien dagen verlengd worden.
 5. Het college van burgemeester en wethouders kan per in artikel 2.1.1 aangewezen categorie woonruimte nadere regels stellen ten aanzien van de wijze van indienen van een aanvraag om een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.1.4. Beoordeling van de aanvraag om een huisvestingsvergunning

1. Een huisvestingsvergunning wordt geweigerd indien:
 - a. de aanvrager of een lid van diens huishouden niet voldoet aan het in artikel 10, tweede lid, van de wet bepaalde;
 - b. de aanvrager niet behoort tot een in artikel 2.1.2 aangewezen categorie woningzoekenden;
 - c. niet aannemelijk is dat de aanvrager na verlening van de aangevraagde huisvestingsvergunning de woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik kan nemen;
 - d. de woonruimte niet overeenkomstig het in of op grond van deze verordening bepaalde te huur of te koop is aangeboden;
 - e. een andere woningzoekende dan de aanvrager gelet op het bepaalde in de wet of in deze verordening ten opzichte van de aanvrager eerder in aanmerking komt voor verlening van de huisvestingsvergunning; of,
 - f. verlening van de huisvestingsvergunning tot gevolg zou hebben dat meer dan 50 procent van de huisvestingsvergunningen met voorrang verleend zouden worden aan woningzoekenden die economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn aan:
 - i. de regio;
 - ii. de gemeente; of,
 - iii. een deel van de gemeente.
2. Een huisvestingsvergunning aangevraagd voor het in gebruik nemen van een in artikel 2.1.1, eerste lid, onder a, aangewezen woonruimte, kan voorts worden geweigerd indien het huishoudinkomen van aanvrager de inkomensgrens overschrijdt.

Artikel 2.1.5. De inhoud van de huisvestingsvergunning

1. De huisvestingsvergunning bevat tenminste de volgende informatie:
 - a. het adres van de woonruimte waarop zij betrekking heeft; en
 - b. de naam van de persoon of namen van de personen aan wie de huisvestingsvergunning is verleend.

2. In een huisvestingsvergunning kan een voorschrift worden opgenomen op grond waarvan de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.

Paragraaf 2.2. Te huur aanbieden van woonruimte door corporaties

Artikel 2.2.1. Reikwijdte van deze paragraaf

Deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op woonruimte behorend tot de in artikel 2.1.1, eerste lid, onder a, genoemde categorie.

Artikel 2.2.2. Te huur aanbieden van woonruimte door corporaties

Corporaties bieden woonruimte te huur aan via openbaar aanbod of via direct aanbod.

Artikel 2.2.3. Openbaar aanbod en het aanbodinstrument

1. Corporaties stellen gezamenlijk voor de gehele regio een aanbodinstrument in en houden dit in stand.
2. Bij openbaar aanbod bieden corporaties via het aanbodinstrument hun voor verhuur vrijkomende of beschikbare woonruimte tenminste drie werkdagen te huur aan. Voor zover het bemiddelingsmodel daartoe aanleiding geeft, kunnen zij woonruimte te huur aanbieden door middel van een referentiewoning.
3. Het aanbodinstrument is via een gebruiksvriendelijke en toegankelijke website voor woningzoekenden te gebruiken en voldoet in ieder geval aan de volgende eisen:
 - a. woningzoekenden kunnen zich als woningzoekende inschrijven en kunnen via het aanbodinstrument nagaan wat hun inschrijfduur is;
 - b. woningzoekende kunnen aangeven, dat zij in aanmerking wensen te komen voor de door corporaties via het aanbodinstrument te huur aangeboden woonruimten;
 - c. woningzoekenden worden op uniforme en transparante wijze geïnformeerd over de op grond van deze verordening en het toepasselijke bemiddelingsmodel geldende volgorde, waarin de categorieën woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen; en
 - d. woningzoekenden worden op uniforme en transparante wijze geïnformeerd over de voorwaarden waaraan zij moeten voldoen om in aanmerking te komen voor huur van de aangeboden woonruimten.
4. Een door het aanbodinstrument mogelijk gemaakte inschrijving van woningzoekenden om in aanmerking te komen voor woonruimte, vervalt niet in de gevallen bedoeld in de artikelen 11a, 11b en 11c van de wet.
5. De in het tweede lid genoemde termijn van drie werkdagen is de termijn bedoeld in artikel 17, eerste en derde lid, van de wet.
6. In afwijking van het tweede lid kan een corporatie de woonruimte korter dan drie werkdagen te huur aanbieden, als dat nodig is voor de uitvoering van het toegepaste bemiddelingsmodel.

Artikel 2.2.4. Direct aanbod

1. De corporatie kan in de volgende omstandigheden woonruimte te huur aanbieden via een direct aanbod aan een woningzoekende:
 - a. de woningzoekende is een houder van een geldende urgentieverklaring;

- b. er is sprake van woonruimte met een bijzonder vorm van bewoning zoals atelierwoningen en woongroepen en de uitdrukkelijke woonwens van de woningzoekende sluit bij die bijzondere vorm van bewoning aan;
 - c. de woningzoekende heeft als gevolg van specifieke persoonlijke omstandigheden welke hem of haar onderscheiden van het overgrote deel van de woningzoekenden, een zeer geringe kans om zelfstandig binnen een redelijke termijn woonruimte te vinden;
 - d. specifieke persoonlijke omstandigheden van de woningzoekende maken het noodzakelijk dat de woningzoekende niet zelf woonruimte vindt;
 - e. het belang van het bevorderen van doorstroming maakt het wenselijk om een woningzoekende een zeer specifiek aanbod aan woonruimte te doen;
 - f. de woningzoekende beschikt als gevolg van een acute en onvoorziene omstandigheid niet meer over zelfstandige woonruimte en zou in verband daarmee in aanmerking komen voor een urgentieverklaring, maar het is om humanitaire redenen onwenselijk om te wachten totdat hij of zij met die urgentieverklaring woonruimte zou vinden;
 - g. de woningzoekende moet als gevolg van een uitspraak van een burgerlijke rechter of het advies van een klachtencommissie over een geschil inzake woonruimtebemiddeling, door een corporatie gehuisvest worden;
 - h. de te huur aangeboden woonruimte betreft een flexwoning, waaronder wordt verstaan woonruimte voor tijdelijk gebruik op een tijdelijke locatie;
 - i. de woningzoekende wil de aan te bieden woonruimte in het kader van woningruil woonruimte betrekken.
2. Indien woonruimte door een corporatie via direct aanbod te huur wordt aangeboden, komen de aanvragers voor de huisvestingsvergunning in aanmerking in de volgorde waarin hen door de corporatie een direct aanbod wordt gedaan.

Artikel 2.2.5. Bemiddelingsmodellen

- 1. De corporaties stellen gezamenlijk de binnen de regio toe te passen bemiddelingsmodellen vast. De corporaties nemen bij de vaststelling en toepassing van de bemiddelingsmodellen gezamenlijk het belang van een rechtmatige, transparante en evenwichtige verdeling van woonruimte binnen de regio in acht.
- 2. De corporaties gebruiken een bemiddelingsmodel wanneer zij woonruimte via openbaar aanbod aanbieden.
- 3. De bemiddelingsmodellen:
 - a. zijn transparant en zijn voor een ieder kenbaar en raadpleegbaar op of via de websites van de corporaties; en
 - b. voorzien in bijzondere volgorde-regels voor die gevallen waarin meer dan één huishouden op grond van de reguliere volgorde-regels voor de huur van de woonruimte in aanmerking zouden komen.
- 4. De bemiddelingsmodellen en het gebruik daarvan waarborgen dat:
 - a. het woningzoekenden mogelijk is om op te huur aangeboden woonruimte te reageren;
 - b. de volgorde waarin woningzoekenden voor de verlening van de huisvestingsvergunning in aanmerking kunnen komen, met toepassing van artikel 2.2.9 vastgesteld wordt; en

- c. uitsluitend aan de hand van objectieve en rechtmatige criteria de volgorde bepaald wordt waarin woningzoekenden voor de te huur aangeboden woonruimte in aanmerking komen.

Artikel 2.2.6. Voorrang in verband met de aard, grootte of prijs van woonruimte (passendheidsdoelgroepen)

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die behoort tot een in onderstaande tabel genoemde categorie woonruimte, kan voorrang gegeven worden aan woningzoekenden die behoren tot een in die tabel rechts van de desbetreffende categorie woonruimte genoemde passendheidsdoelgroep.

<i>Rij-nummer</i>	<i>Kolom 1: Categorie woonruimte (gelabelde woonruimte)</i>	<i>Kolom 2: Passendheidsdoelgroep</i>
1	Woonruimte geschikt voor de huisvesting van senioren	Huishoudens waarvan tenminste één lid de leeftijd van 55 jaar, of een hogere, nader te bepalen leeftijd, heeft bereikt.
2	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren	Huishoudens waarvan alle leden niet ouder zijn dan 27 jaar, of een lagere, nader te bepalen, leeftijd hebben.
3	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van starters	Huishoudens die geen zelfstandige woonruimte onbewoond achterlaten.
4	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van doorstromers	Huishoudens die een zelfstandige woonruimte onbewoond achterlaten.
5	Woonruimte in het bijzonder geschikt en nodig voor bewoners met een beperking	Huishoudens in het bezit van een indicatie.
6	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor gezinnen	Huishoudens die binnen de regio een zelfstandige woonruimte onbewoond achterlaten.
7	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor gezinnen	Huishoudens bestaande uit tenminste één volwassene en één kind jonger dan 18 jaar.
8	Woonruimte in het bijzonder	Huishoudens bestaande uit ten minste vijf personen.

	geschikt voor grote huishoudens	
10	Woonruimte met drie of minder kamers	Huishoudens die zelfstandige woonruimte van een corporatie met vier of meer kamers onbewoond achterlaten.

2. De categorieën woonruimte beschreven in kolom 1 van de in het vorige lid opgenomen tabel zijn aangewezen als categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet.
3. In dit artikel wordt onder indicatie verstaan: een advies van een door het college van burgemeester en wethouders aangewezen deskundige, waaruit blijkt of een huishouden als gevolg van een beperking van een lid of meerdere leden van het huishouden aangewezen is op woonruimte die in het bijzonder geschikt en nodig is voor bewoners met die beperking

Artikel 2.2.7. Voorrang in verband met economische en maatschappelijk gebondenheid

Bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor ten hoogste 50 procent van de woonruimten die behoren tot de in artikel 2.1.1, eerste lid, onder a, bedoelde categorieën woonruimte, kan voorrang gegeven worden aan woningzoekenden die economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn aan:

- a. regio;
- b. de gemeente; of
- c. een deel van de gemeente.

Artikel 2.2.8. Voorrang voor vitale beroepsgroepen

1. Binnen de groep van woningzoekenden die economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die, blijkens een schriftelijke arbeidsovereenkomst met een omvang van tenminste 24 te werken uren per week, behoren tot tenminste één van de in het tweede lid aangewezen vitale beroepsgroepen.
2. De in het eerste lid bedoelde vitale beroepsgroepen zijn overeenkomstig de door het Centraal Bureau voor de Statistiek gehanteerde beroepenindeling 'ROA CBS 2014 (BRC 2014)' de volgende beroepsgroepen:
 - 0112 Docenten beroepsgerichte vakken secundair onderwijs
 - 0113 Docenten algemene vakken secundair onderwijs
 - 0114 Leerkrachten basisonderwijs
 - 0131 Leidsters kinderopvang en onderwijsassistenten
 - 0632 Brandweer en politie
 - 1033 Verpleegkundigen
 - 1051 Verzorgenden

Artikel 2.2.9. Volgordebepaling woningzoekenden ingeval van openbaar aanbod

1. Indien woonruimte via openbaar aanbod te huur wordt aangeboden, wordt de volgorde waarin de aanvragers van de huisvestingsvergunning voor verlening daarvan in aanmerking komen, overeenkomstig dit artikel vastgesteld.
2. Voor de verlening van de huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens in aanmerking:

- a. de woningzoekenden die in het bezit zijn van een passende urgentieverklaring en van hen als eerste degene bij wie de eerste fase van de urgentie als eerste is verlopen of verloopt;
 - b. woningzoekenden die deel uitmaken van een bindingsdoelgroep of een passendheidsdoelgroep, indien aan hen daarom gelet op artikel 2.2.7 of artikel 2.2.6 voorrang wordt gegeven bij de verlening van huisvestingsvergunningen;
 - c. de resterende woningzoekenden.
3. Indien op grond van het tweede lid niet kan worden vastgesteld in welke volgorde aanvragers in aanmerking komen voor verlening van de huisvestingsvergunning, wordt die volgorde vastgesteld op basis van het door de corporatie toegepaste bemiddelingsmodel.
4. Het tweede lid, onder a, is alleen van toepassing op een houder van een urgentieverklaring als:
 - a. het door de corporatie toegepaste bemiddelingsmodel vermeld is in de urgentieverklaring;
 - b. in de urgentieverklaring niet is bepaald, dat de urgentieverklaring niet van toepassing is op de in artikel 2.2.6 bedoelde categorie woonruimte waartoe de te huur aangeboden woonruimte behoort; en
 - c. de corporatie geen gebruik heeft gemaakt van de in het vijfde lid bedoelde mogelijkheid.
5. Een corporatie kan bij het via openbaar aanbod te huur aanbieden van woonruimte per kalenderjaar in maximaal 5 % van de gevallen aangeven, dat een urgentieverklaring niet tot gevolg heeft dat de houder ervan voorrang heeft bij de verlening van de huisvestingsvergunning.
6. Voor houders van een urgentieverklaring waarmee zij zijn ingedeeld in de urgentiecategorie 'herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering', wordt voor de toepassing van het bepaalde in het tweede lid, onder a, de eerste fase van de urgentie geacht te verlopen op het moment waarop de helft van de uitverhuisperiode is verstreken.
7. In dit artikel worden onder een passende urgentieverklaring verstaan: een urgentieverklaring die de houder ervan gelet op het bepaalde in artikel 3.2.1, tweede lid, voorrang geeft bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de te huur aangeboden woonruimte.
8. Dit artikel is niet van toepassing op houders van een urgentieverklaring indien in de urgentieverklaring is bepaald, dat hij of zij niet zelf via het aanbodinstrument naar woonruimte kan zoeken.

Toelichting:

Paragraaf 2.3. wordt wel of niet in de verordening opgenomen als gevolg van de keuze die bij artikel 2.1.1., lid 1, is gemaakt. Het advies is om deze woningmarktsector niet te verordenen, zie de toelichting bij artikel 2.1.1.

Paragraaf 2.3. Te koop aanbieden van nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte [optioneel: gemeente kan deze paragraaf wel of niet overnemen]

Artikel 2.3.1. Reikwijdte van deze paragraaf

Deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op het te koop aanbieden van woonruimte behorend tot een in artikel 2.1.1, eerste lid, onder c, genoemde categorie.

Artikel 2.3.2. Bekendmaking van het aanbod van woonruimte

1. Woonruimte wordt door de verkoper gedurende tenminste vier weken te koop aangeboden. Gedurende deze termijn gaat de verkoper niet over tot selectie van de beoogde koper van de woonruimte.
2. Het in het vorige lid bedoelde aanbod voldoet tenminste aan de volgende vereisten:
 - a. het aanbod wordt op een openbaar, voor een ieder zonder aanmelding toegankelijke, website gedaan;
 - b. het aanbod vermeldt welke categorieën woningzoekenden op grond van de wet en deze verordening:
 - i. in aanmerking komen voor de voor ingebruikname van de woonruimte vereiste huisvestingsvergunning; en
 - ii. met voorrang in aanmerking komen voor het verlenen van die huisvestingsvergunning;
 - c. het aanbod vermeldt van de woonruimte:
 - i. de koopprijs en de eventuele bijkomende kosten zoals omzetbelasting, overdrachtsbelasting, servicekosten;
 - ii. het adres;
 - iii. de bruto-vloeroppervlakte;
 - iv. het aantal kamers en een omschrijving van die kamers;
 - v. een omschrijving van de staat van onderhoud;
 - vi. of sprake is van een gelijkvloerse of ongelijkvloerse woonruimte;
 - vii. of de woonruimte beschikt over buitenruimte zoals een tuin of een balkon en een inpandige of uitpandige opbergruimte;
 - d. woningzoekenden hebben op de onder a bedoelde website de mogelijkheid hun belangstelling kenbaar te maken voor de aangeboden woonruimte en kunnen daarbij hun contactgegevens aan de verkoper doorgeven.
3. De in het eerste lid genoemde termijn van vier weken is de termijn bedoeld in artikel 17, eerste en derde lid, van de wet.
4. Het college van burgemeester en wethouders kan nadere regels stellen ten aanzien van de website waarop het aanbod wordt gedaan, de kenbaarheid en bereikbaarheid daarvan en de kenbaarheid, vindbaarheid en inhoud van het aanbod.

Artikel 2.3.3. Aanbieden van de woonruimte aan woningzoekenden die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt

1. Na afloop van de in artikel 2.3.2, eerste lid, genoemde termijn biedt de verkoper de woonruimte aan, aan de woningzoekenden die gedurende die termijn hun belangstelling voor de aangeboden woonruimte kenbaar hebben gemaakt. De verkoper neemt daarbij het in dit artikel bepaalde in acht.
2. De verkoper biedt de woonruimte eerst aan, aan woningzoekenden die behoren tot de in artikel 2.3.5 aangewezen categorieën.

Artikel 2.3.4. Regels over het verslag over het verloop van de aanbiedingsprocedure

1. De verkoper documenteert per aangeboden woonruimte in ieder geval:

- a. gedurende welke periode en op welke wijze hij het in artikel 2.3.2 bedoelde aanbod heeft bekendgemaakt;
 - b. het aantal woningzoekenden belangstelling voor de aangeboden woonruimte kenbaar heeft gemaakt en tot welke categorieën woningzoekenden als bedoeld in artikel 2.3.2, tweede lid, onder b, deze woningzoekenden behoorden; en
 - c. de wijze waarop de in artikel 2.3.3 bedoelde aanbiedingen hebben plaatsgevonden en hoe de in dat artikel bedoelde volgorde is bepaald;
 - d. de datum waarop, op basis van welke criteria en op welke wijze hij de beoogde koper van de woonruimte geselecteerd heeft.
2. De verkoper bewaart de gedocumenteerde informatie op een voor de toezichthouder toegankelijke en inzichtelijke wijze tot uiterlijk zes maanden na het onherroepelijk worden van de huisvestingsvergunning die naar aanleiding van het in artikel 2.3.2, eerste lid, bedoelde aanbod van de woonruimte is verleend.

Artikel 2.3.5. Voorrang van categorieën woningzoekenden

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden die economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn aan:

- a. regio;
- b. de gemeente; of
- c. een deel van de gemeente.

Artikel 2.3.6. Aanvullende bepalingen over de aanvraag om een huisvestingsvergunning

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.1.3 gaat de aanvraag om een huisvestingsvergunning vergezeld van een schriftelijke, naar waarheid ingevulde en ondertekende, verklaring van de verkoper dat hij het te koop aanbieden van de woonruimte en het selecteren van de koper overeenkomstig het in deze paragraaf bepaalde heeft uitgevoerd.

Toelichting:

Paragraaf 2.4. wordt wel of niet in de verordening opgenomen als gevolg van de keuze die bij artikel 2.1.1., lid 1, is gemaakt. Het advies is om deze woningmarktsector niet te verordenen, zie de toelichting bij artikel 2.1.1.

Paragraaf 2.4. Te huur aanbieden van overige woonruimte [optioneel: gemeente kan deze paragraaf wel of niet overnemen]

Artikel 2.4.1. Reikwijdte van deze paragraaf

Deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op het te huur aanbieden van woonruimte behorend tot een in artikel 2.1.1, eerste lid, onder b, genoemde categorie.

Artikel 2.4.2. Bekendmaking van het aanbod van woonruimte

1. Woonruimte wordt door de verhuurder gedurende tenminste vier weken te huur aangeboden. Gedurende deze termijn gaat de verhuurder niet over tot selectie van de beoogde huurder van de woonruimte.

2. Het in het vorige lid bedoelde aanbod voldoet tenminste aan de volgende vereisten:
- a. het aanbod wordt op een openbaar, voor een ieder zonder aanmelding toegankelijke, website gedaan;
 - b. het aanbod vermeldt welke categorieën woningzoekenden op grond van de wet en deze verordening:
 - i. in aanmerking komen voor de voor ingebruikname van de woonruimte vereiste huisvestingsvergunning; en
 - ii. met voorrang in aanmerking komen voor het verlenen van die huisvestingsvergunning;
 - c. het aanbod vermeldt van de woonruimte:
 - i. de huurprijs en de eventuele bijkomende kosten zoals servicekosten;
 - ii. het adres;
 - iii. de bruto-vloeroppervlakte;
 - iv. het aantal kamers en een omschrijving van die kamers;
 - v. een omschrijving van de staat van onderhoud;
 - vi. of sprake is van een gelijkvloerse of ongelijkvloerse woonruimte;
 - vii. of de woonruimte beschikt over buitenruimte zoals een tuin of een balkon en een inpandige of uitpandige opbergruimte;
 - d. woningzoekenden hebben op de onder a bedoelde website de mogelijkheid hun belangstelling kenbaar te maken voor de aangeboden woonruimte en kunnen daarbij hun contactgegevens aan de verhuurder doorgeven.
3. Het college van burgemeester en wethouders kan nadere regels stellen ten aanzien van de website waarop het aanbod wordt gedaan, de kenbaarheid en bereikbaarheid daarvan en de kenbaarheid, vindbaarheid en inhoud van het aanbod.

Artikel 2.4.3. Aanbieden van de woonruimte aan woningzoekenden die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt

1. Na afloop van de in artikel 2.4.2, eerste lid, genoemde termijn biedt de verhuurder de woonruimte aan, aan de woningzoekenden die gedurende die termijn hun belangstelling voor de aangeboden woonruimte kenbaar hebben gemaakt. De verhuurder neemt daarbij het in dit artikel bepaalde in acht.
2. De verhuurder biedt de woonruimte eerst aan, aan woningzoekenden die behoren tot de in artikel 2.4.5 aangewezen categorie.

Artikel 2.4.4. Regels over het verslag over het verloop van de aanbiedingsprocedure

1. De verhuurder documenteert per aangeboden woonruimte in ieder geval:
 - a. gedurende welke periode en op welke wijze hij het in artikel 2.4.2 bedoelde aanbod heeft bekendgemaakt;
 - b. het aantal woningzoekenden dat belangstelling voor de aangeboden woonruimte kenbaar heeft gemaakt en tot welke categorieën woningzoekenden als bedoeld in artikel 2.4.2, tweede lid, onder b, deze woningzoekenden behoorden; en
 - c. de wijze waarop de in artikel 2.4.3 bedoelde aanbiedingen hebben plaatsgevonden en hoe de in dat artikel bedoelde volgorde is bepaald;
 - d. de datum waarop, op basis van welke criteria en op welke wijze hij de beoogde huurder van de woonruimte geselecteerd heeft.

2. De verhuurder bewaart de gedocumenteerde informatie op een voor de toezichthouder toegankelijke en inzichtelijke wijze tot uiterlijk zes maanden na het onherroepelijk worden van de huisvestingsvergunning die naar aanleiding van het in artikel 2.4.2, eerste lid, bedoelde aanbod van de woonruimte is verleend.

Artikel 2.4.5. Voorrang op basis van inkomen

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden die behoren tot de volgende categorie: woningzoekenden van wie het huishoudinkomen de inkomensgrens niet overschrijdt.

Artikel 2.4.6. Aanvullende bepalingen over de aanvraag om een huisvestingsvergunning

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.1.3. gaat de aanvraag om een huisvestingsvergunning vergezeld van een schriftelijke, naar waarheid ingevulde en ondertekende, verklaring van de verhuurder dat hij het te huur aanbieden van de woonruimte en het selecteren van de huurder overeenkomstig het in deze paragraaf bepaalde heeft uitgevoerd.

Hoofdstuk 3. De urgentieverklaring

Paragraaf 3.1. Verlening, weigering, intrekking en wijziging van de urgentieverklaring

Artikel 3.1.1. Bevoegdheid tot verlening van de urgentieverklaring

1. Het college van burgemeester en wethouders beslist op een aanvraag om een urgentieverklaring.
2. Bevoegd is het college van burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager woont.
3. Indien de aanvrager niet in de regiogemeente woont, beslist het college van de regiogemeente waar aanvrager wil gaan wonen op de aanvraag.
4. Indien de urgentieverklaring wordt aangevraagd met een beroep op de in artikel 3.4.3 opgenomen urgentiecriteria, beslist het college van de herkomstgemeente op de aanvraag.

Artikel 3.1.2. De aanvraag om een urgentieverklaring

1. De aanvraag om een urgentieverklaring wordt ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de regiogemeente dat bevoegd is op de aanvraag te beslissen.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan bepalen dat de aanvraag om een urgentieverklaring in bepaalde categorieën van gevallen in afwijking van het bepaalde in het vorige lid, uitsluitend ingediend kan worden bij het bestuur van de Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond of een corporatie.
3. Het college van burgemeester en wethouders dat op de aanvraag beslist, kan de aanvrager een vergoeding voor het behandelen van de aanvraag in rekening brengen.
4. De in het vorige lid bedoelde vergoeding bedraagt ten hoogste € 50,-. Dit bedrag mag vermeerderd worden met de kosten die gemoeid zijn met het door het college van burgemeester en wethouders inschakelen van externe adviseurs ten behoeve van de beoordeling van de aanvraag.

5. De aanvrager van een urgentieverklaring verstrekt bij de aanvraag in ieder geval elk van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. de omvang en samenstelling van het huishouden waarop de aangevraagde urgentieverklaring betrekking heeft;
 - b. een beschrijving van of gegevens over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt;
 - c. gegevens over het inkomen en het vermogen van het huishouden; en
 - d. de voorkeursurgentieregio.
6. De in de aanvraag te vermelden voorkeursurgentieregio is één van de volgende urgentieregio's:
 - a. de urgentieregio Waterweg, bestaande uit de gemeenten Maassluis, Schiedam, Vlaardingen en het gebied dat samenvalt met de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Hoek van Holland en Delfshaven;
 - b. de urgentieregio Noord, bestaande uit de gemeente Lansingerland en het gebied dat samenvalt met de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Overschie en Hillegersberg-Schiebroek;
 - c. de urgentieregio Hart van Rotterdam bestaat uit de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Delfshaven, Overschie, Hillegersberg-Schiebroek en Alexander en die delen van de gemeente Rotterdam die geen onderdeel zijn van een andere urgentieregio;
 - d. de urgentieregio Oost, bestaande uit de gemeenten Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel en het gebied dat samenvalt met de voormalige Rotterdamse deelgemeente Alexander;
 - e. de urgentieregio Zuidrand, bestaande uit de gemeenten Barendrecht, Albrandswaard, Ridderkerk en het gebied dat samenvalt met de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Charlois, Feijenoord, Hoogvliet, Pernis en IJsselmonde;
 - f. de urgentieregio Voorne-Putten, bestaande uit de gemeenten Nissewaard en Voorne aan Zee en het gebied dat samenvalt met de voormalige Rotterdamse deelgemeente Rozenburg;
 - g. de urgentieregio Noordoever, bestaande uit de gebieden die samenvallen met de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Hoek van Holland, Delfshaven, Overschie, Hillegersberg-Schiebroek, Prins Alexander, Centrum, Noord en Kralingen-Crooswijk; of
 - h. de urgentieregio Zuidoever, bestaande uit de gebieden die samenvallen met de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Rozenburg, Pernis, Charlois, Feijenoord, Hoogvliet en IJsselmonde.

Artikel 3.1.3. Weigeringsgronden

1. Het college van burgemeester en wethouders weigert de aangevraagde urgentieverklaring indien:
 - a. het inkomen van het huishouden boven de inkomensgrens ligt; of
 - b. de aanvrager gelet op deze verordening niet in aanmerking komt voor indeling in een urgentiecategorie.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan de aangevraagde urgentieverklaring weigeren indien sprake is van één of meer van de volgende omstandigheden:
 - a. de aanvrager of een lid van diens huishouden voldoet niet aan het in artikel 10, tweede lid, van de wet bepaalde;

- b. de aanvrager maakt geen deel uit van een huishouden waarvan tenminste één lid een meerderjarige is;
 - c. de aanvrager is niet als woningzoekende ingeschreven in het aanbodinstrument;
 - d. de aanvrager heeft geen urgent huisvestingsprobleem of kan dit redelijkerwijs zelf oplossen;
 - e. de aanvrager niet economisch gebonden of maatschappelijk gebonden is aan de woningmarktregio;
 - f. naar het oordeel van burgemeester en wethouders kan het urgente huisvestingsprobleem sneller of doelmatiger op een andere wijze opgelost worden;
 - g. naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is het niet aannemelijk een urgentieverklaring bijdraagt aan een snelle oplossing voor het urgente huisvestingsprobleem;
 - h. naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is het aannemelijk dat een corporatie gelet op de aard of omvang van de schulden van aanvrager, met de aanvrager geen huurovereenkomst zal sluiten;
 - i. naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is bewoning van een zelfstandige woonruimte door aanvrager en diens huishouden redelijkerwijs niet mogelijk;
 - j. naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is het urgente huisvestingsprobleem ontstaan als gevolg van verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van diens huishouden, voor zover dit doen of nalaten niet langer dan twee jaar voor het indienen van de aanvraag plaatsvond;
 - k. naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is het urgente huisvestingsprobleem ontstaan omdat aanvrager of een lid van zijn of haar huishouden geen gebruik heeft gemaakt van een van overheidswege verstrekte voorziening;
 - l. naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is het gelet op het recente woonverleden of de financiële situatie van aanvrager aannemelijk dat de verlening van de aangevraagde urgentieverklaring niet binnen zes maanden zal leiden tot huur van woonruimte;
 - m. de aanvraag heeft betrekking op indeling in een in artikel 3.4.3 bedoelde urgentiecategorie en de in dat artikel genoemde voorziening of instelling waaruit aanvrager uitstroomt, is niet met toepassing van het bepaalde artikel 3.4.3, vijfde lid, aangewezen door een college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente;
 - n. de aanvraag heeft betrekking op indeling in een in artikel 3.4.3 bedoelde urgentiecategorie en de aanvrager stemt niet in met een voorwaarde die het college van burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 3.4.3, derde lid, voornemens is op te leggen;
 - o. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van het huishouden van aanvrager verleende urgentieverklaring is ingetrokken met toepassing van artikel 3.1.4, eerste lid, onder f, of tweede lid, onder b, c of d.
3. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid, onder a, kan het college van burgemeester en wethouders ook als het inkomen van het huishouden van aanvrager boven de inkomensgrens ligt, de urgentieverklaring toch verlenen

indien naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders sprake is van een uitzonderlijke medische situatie waardoor het urgente huisvestingsprobleem van aanvrager niet opgelost kan worden binnen een ander deel van de woonruimtevoorraad dan aanwezen in artikel 2.1.1, eerste lid, onder a.

Artikel 3.1.4. Intrekkinggronden

1. Het college van burgemeester en wethouders kan een urgentieverklaring intrekken als:
 - a. de houder van de urgentieverklaring om intrekking daarvan verzoekt;
 - b. het huisvestingsprobleem dat ten tijde van verlening van de urgentieverklaring bestond, niet meer bestaat;
 - c. het inkomen van het huishouden boven de inkomensgrens ligt;
 - d. sprake is van één of meer van de in artikel 3.1.3, tweede lid, genoemde omstandigheden;
 - e. de houder van de urgentieverklaring niet meer voldoet aan de urgentiecriteria; of
 - f. de houder van de urgentieverklaring bij het verzoek om indeling in een urgentiecategorie onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt en, indien wel juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring was geweigerd.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan voorts een urgentieverklaring intrekken indien sprake is van één of meer van de volgende omstandigheden:
 - a. tijdens de eerste fase van de urgentie heeft de houder van de urgentieverklaring nagelaten via het aanbodinstrumenten een reactie te geven op tenminste 24 verschillende, via het aanbodinstrument aangeboden, woonruimten die voldoen aan het in de urgentieverklaring opgenomen woonruimtetype en die gelegen zijn in de in de urgentieverklaring genoemde voorkeursurgentieregio;
 - b. tijdens de tweede fase van de urgentie heeft de houder van de urgentieverklaring nagelaten via het aanbodinstrument tenminste eenmaal per week een reactie te geven op woonruimten die voldoen aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel en gelegen zijn in de op de urgentieverklaring vermelde voorkeursurgentieregio;
 - c. de houder van de urgentieverklaring heeft passende woonruimte geweigerd;
 - d. de houder van de urgentieverklaring een via een eigen reactie aangeboden woonruimte, welke tenminste voldeed aan het in de urgentieverklaring opgenomen woonruimtetype, heeft afgewezen;
 - e. de houder van de urgentieverklaring verhuist naar een zelfstandige woonruimte, tenzij de houder van de urgentieverklaring binnen dertig dagen na de verhuizing verzoekt om het voort laten duren van de urgentieverklaring en daarbij onderbouwd aantoonst dat het huisvestingsprobleem in verband waarmee de urgentieverklaring was afgegeven, niet is opgelost;
 - f. de houder van de urgentieverklaring aan hem aangeboden woonruimte misloopt omdat hij de gegevens en bescheiden die hij moet aanleveren voor het sluiten van de huurovereenkomst, niet binnen de door de corporatie aangegeven termijn of voor het door de corporatie aangegeven tijdstip aanlevert; of

- g. de houder van de urgentieverklaring komt één of meer van de op grond van artikel 3.3.2 op hem rustende verplichtingen of een aan de urgentieverklaring verbonden voorwaarde of verplichting niet na.
3. Het vorige lid, onder a en b, is niet van toepassing op een urgentieverklaring verleend voor indeling in de in artikel 3.4.7 bedoelde urgentiecategorie.

Artikel 3.1.5. Wijzigingsgronden

Het college van burgemeester en wethouders kan een urgentieverklaring wijzigen indien:

- a. de woningzoekende bij het verzoek om indeling in een urgentiecategorie onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt en, indien wel juiste of onvolledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, anders op het verzoek zou zijn besloten; of
- b. de omstandigheden die leidden tot toekenning van de urgentieverklaring zodanig gewijzigd zijn, dat zij nopen tot wijziging van de urgentieverklaring.

Artikel 3.1.6. Advisering

1. Het college van burgemeester en wethouders kan zich bij de voorbereiding van een besluit op de aanvraag om een urgentieverklaring of een besluit tot wijziging of intrekking van een urgentieverklaring laten adviseren door een ter zake deskundige persoon.
2. Indien in het eerste lid bedoelde advisering geschiedt door een ter zake deskundige medische of sociaal-medische adviseur, heeft deze geen behandelrelatie heeft met de aanvrager van de urgentieverklaring.

Artikel 3.1.7. Hardheidsclausule

1. Het college van burgemeester en wethouders is, indien strikte toepassing van deze verordening zou leiden tot weigering van een urgentieverklaring, bevoegd om toch een urgentieverklaring toe te kennen indien:
 - a. weigering van een urgentieverklaring leidt tot een schrijnende situatie; en
 - b. sprake is van bijzondere, bij het vaststellen van de verordening onvoorziene, omstandigheden die gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch tot een grond voor de verlening van een urgentieverklaring zouden kunnen zijn.
2. Het college van burgemeester en wethouders registreert de gevallen waarin met toepassing van het in het eerste lid bepaalde een urgentieverklaring wordt verleend. De registratie bevat ten minste de datum waarop de urgentieverklaring wordt verleend en de specifieke omstandigheden van het geval die leiden tot de verlening van de urgentieverklaring. De registraties worden besproken in het in artikel 4.2.2 van de verordening bedoelde overleg.

Paragraaf 3.2. Werking en inhoud van de urgentieverklaring

Artikel 3.2.1. Werking van de urgentieverklaring

1. Bij de verlening van een urgentieverklaring wordt de houder ervan ingedeeld in een urgentiecategorie.
2. De houder van een urgentieverklaring heeft met inachtneming van het bepaalde in paragraaf 2.2 voorrang bij het verlenen van een huisvestingsvergunning indien voldaan is aan elk van de volgende voorwaarden:
 - a. de urgentieverklaring is niet ingetrokken;

- b. de aangeboden woonruimte behoort tot het woonruimtetypetype dat in het zoekprofiel van de urgentieverklaring is opgenomen;
 - c. de aangeboden woonruimte is ligt in het zoekgebied dat onderdeel uitmaakt van het zoekprofiel dat in de urgentieverklaring is opgenomen;
 - d. indien woonruimte via openbaar aanbod te huur wordt aangeboden, is in de urgentieverklaring met toepassing van artikel 3.2.2, vijfde lid, onder a, of in het bemiddelingsmodel niet uitgesloten dat de houder van de urgentieverklaring op de aangeboden woonruimte mag reageren;
 - e. in de urgentieverklaring is niet met toepassing van artikel 3.2.2, vijfde lid, onder b, bepaald, dat de houder van de urgentieverklaring niet vanwege de urgentieverklaring voorrang heeft bij het verlenen van huisvestingsvergunningen.
3. De urgentieverklaring vervalt indien:
- a. de houder niet langer als woningzoekende is ingeschreven in het aanbodinstrument; of
 - b. bij verhuizing naar een in de eerste of tweede fase aangeboden zelfstandige woonruimte, tenzij het college van burgemeester en wethouders besluiten dat het aan de urgentie ten grondslag liggende huisvestingsprobleem niet opgelost is.

Artikel 3.2.2. Inhoud van de urgentieverklaring

1. Het college van burgemeester en wethouders vermeldt in de urgentieverklaring in ieder geval:
 - a. de naam van de houder of namen van de houders van de urgentieverklaring;
 - b. het zoekprofiel, met daarin een omschrijving van het woonruimtetypetype en het zoekgebied waarvoor de urgentieverklaring voorrang geeft bij het verlenen van huisvestingsvergunningen;
 - c. de voorkeursurgentieregio; en,
 - d. de bemiddelingsmodellen waarbij de urgentieverklaring voorrang geeft bij het verlenen van huisvestingsvergunningen.
2. Indien van toepassing vermeldt het college van burgemeester en wethouders in de urgentieverklaring eveneens:
 - a. de eventueel aan de urgentieverklaringen verbonden voorwaarden en verplichtingen;
 - b. de in artikel 3.4.7 bedoelde uitverhuisdatum; en
 - c. de bemiddelingsmodellen bij de toepassing waarvan de urgentieverklaring geen voorrang geeft bij het verlenen van huisvestingsvergunningen.
3. Het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied omvat de gehele regio.
4. In afwijking van het bepaalde in het derde lid kan het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied slechts één regiogemeente omvatten, wanneer dat naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders noodzakelijk is om het huisvestingsprobleem op te lossen.
5. In de urgentieverklaring kan worden bepaald dat de houder van de urgentieverklaring:
 - a. niet zelf via het aanbodinstrument naar woonruimte mag zoeken;
 - b. bij bepaalde in artikel 2.2.6 bedoelde categorieën woonruimte niet vanwege de urgentieverklaring voorrang heeft bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
 - c. op verzoek van het college van burgemeester en wethouders gegevens en bescheiden dient te verstrekken waarmee het college van burgemeester en

wethouders kan beoordelen of de urgentieverklaring gewijzigd of ingetrokken dient te worden.

Artikel 3.2.3. Het woonruimtetype

1. In het zoekprofiel wordt woonruimtetype bepaald dat nodig is voor de oplossing van het huisvestingsprobleem.
2. Het woonruimtetype wordt zodanig bepaald dat:
 - a. de houder met de urgentieverklaring geen wooncarrière kan maken, tenzij het maken van wooncarrière uitsluitend het gevolg is van het afhankelijk zijn van een woonruimtetype dat noodzakelijk is voor het oplossen van het urgente huisvestingsprobleem; en
 - b. het geen eengezinswoningen of benedenwoningen omvat, tenzij dat naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders gelet op bijzondere omstandigheden noodzakelijk is.
3. Het woonruimtetype in het zoekprofiel omvat tenminste de volgende elementen:
 - a. het slaapkameraantal;
 - b. de typering van de woonruimte;
 - c. de huurprijs die passend wordt geacht voor het huishoudinkomen van aanvrager.
4. Het zoekprofiel kan de omschrijving van een tweede woonruimtetype bevatten indien dat naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders gelet op de toepasselijke urgentiecategorie of de samenstelling van de woonruimtevoorraad noodzakelijk is voor het oplossen van het urgente huisvestingsprobleem van de houder van de urgentieverklaring.
5. Het in het vorige lid bedoelde tweede woonruimtetype geeft enkel voorrang bij het verlenen van huisvestingsvergunningen:
 - a. gedurende de tweede fase van de urgentie; en
 - b. indien de woonruimte die voldoet aan het tweede in de urgentieverklaring omschreven woonruimtetype, gelegen is in de gemeente van het college van burgemeester en wethouders dat de urgentieverklaring heeft afgegeven.
6. Onder wooncarrière wordt in dit artikel verstaan: het verhuizen naar een type woonruimte dat naar algemeen gangbare maatschappelijke maatstaven als gewilder wordt beschouwd dan de woonruimte die achtergelaten wordt.

Artikel 3.2.4. Slaapkameraantal

1. Het in het woonruimtetype op te nemen slaapkameraantal wordt overeenkomstig de onderstaande tabel bepaald aan de hand van de grootte en samenstelling van het huishouden van de houder van de urgentieverklaring.

Aantal personen dat deel uitmaakt van het huishouden	Nadere beschrijving van de samenstelling van het huishouden	Aantal slaapkamers
1	-	0 tot en met 2
2	2 volwassenen	1 tot en met 2
2	1 ouder en kind	2
3	2 ouders en kind	2

3	1 ouder en 2 kinderen	2 tot 3
4	2 ouders en 2 kinderen	2 tot 3
4	1 ouder en 3 kinderen	3 tot en met 4
5	2 ouders en 3 kinderen	3 tot en met 4
5	1 ouder en 4 kinderen	4 of meer
6 of meer	-	4 of meer

2. Onder 'ouder' als bedoeld in het vorige lid wordt mede verstaan, gelet op de zorg voor het inwonende kind of de inwonende kinderen, daaraan gelijk te stellen persoon zoals voogd, pleeg- of stiefouder.

Paragraaf 3.3. Zoeken door en bemiddeling van de houder van de urgentieverklaring

Artikel 3.3.1. Direct starten van de tweede fase van de urgentie

1. In de urgentieverklaring kan in de volgende gevallen worden bepaald dat de tweede fase van de urgentie in afwijking van het bepaalde in de vorige leden direct na verlening van de urgentieverklaring start:
 - a. de urgentieverklaring wordt verleend voor indeling in de urgentiecategorie 'uitstroom naar zelfstandig wonen' voor zover het betreft een woningzoekende als bedoeld in artikel 3.4.3, tweede lid, onder a, b of c;
 - b. de houder van de urgentieverklaring of een lid van zijn huishouden is naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in zodanige mate afhankelijk zijn van zorg-, onderwijs- of dagbestedingsinstellingen dat redelijkerwijs niet kan worden gevergd dat aanvrager buiten de huidige woonplaats of kern gaat wonen, terwijl gelet op de samenstelling en mutatiegraad van de woonruimtevoorraad in die woonplaats of kern redelijkerwijs verwacht moet worden dat de houder van de urgentieverklaring niet gedurende de eerste fase van de urgentie zelf woonruimte overeenkomstig het in de urgentieverklaring voor de eerste fase op te nemen zoekprofiel zou kunnen vinden;
 - c. overeenkomstig artikel 3.2.2, vijfde lid, is in de urgentieverklaring bepaald dat de houder van de urgentieverklaring niet zelf via het aanbodinstrument naar woonruimte mag zoeken.
2. Indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in het eerste lid, onder b, wordt in het zoekprofiel van de urgentieverklaring als zoekgebied opgenomen de gemeente waartoe de in het derde lid, onder b, bedoelde kern behoort.

Artikel 3.3.2. Zelf zoeken door de houder van de urgentieverklaring

1. De houder van de urgentieverklaring doet al hetgeen redelijkerwijs van hem gevergd kan worden om het aan de verlening van de urgentieverklaring ten grondslag liggende huisvestingsprobleem op te lossen.
2. Gedurende de beide fasen van de urgentie:
 - a. zoekt de houder van de urgentieverklaring zelf via het aanbodinstrument naar woonruimte;
 - b. geeft houder van de urgentieverklaring een reactie woonruimte die via het aanbodinstrument wordt aangeboden, voor zover de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring omschreven woonruimtetype.

3. Het vorige lid is niet van toepassing als toepassing van artikel 3.2.2, vijfde lid, in de urgentieverklaring is bepaald dat de houder van de urgentieverklaring niet zelf via het aanbodinstrument naar woonruimte kan zoeken.

Artikel 3.3.3. Bemiddelen van de houder van de urgentieverklaring

1. Gedurende de tweede fase van de urgentie dragen de in de regio werkzame corporaties in gezamenlijkheid verantwoordelijkheid voor het aanbieden van woonruimte aan de houder van de urgentieverklaring.
2. Gedurende de tweede fase van de urgentie krijgt de houder van de urgentieverklaring van tenminste één van de in de regio werkzame corporaties een direct aanbod van een woonruimte die voldoet elk van de volgende eigenschappen:
 - a. de woonruimte is gelegen in de in de urgentieverklaring vermelde voorkeursurgentieregio;
 - b. de woonruimte behoort tot een in de urgentieverklaring omschreven woonruimtetype.
3. Indien de urgentieverklaring verleend is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam, geldt als de in het vorige lid, onder a, bedoelde voorkeursurgentieregio:
 - a. de urgentieregio Noordoever, indien in de urgentieverklaring één van de volgende urgentieregio's als voorkeursurgentieregio is opgenomen:
 - i. de urgentieregio Waterweg;
 - ii. de urgentieregio Noord;
 - iii. de urgentieregio Hart van Rotterdam;
 - iv. de urgentieregio Oost; of
 - v. de urgentieregio Noordoever.
 - b. de urgentieregio Zuidoever, indien in de urgentieverklaring één van de volgende urgentieregio's als voorkeursurgentieregio is opgenomen:
 - i. de urgentieregio Zuidrand;
 - ii. de urgentieregio Voorne-Putten; of
 - iii. de urgentieregio Zuidoever.
4. Zodra de helft van de uitverhuisperiode is verstreken, doet een corporatie de houder van een urgentieverklaring, verleend voor indeling in de in artikel 3.4.7 bedoelde urgentiecategorie, een direct aanbod van woonruimte die gelegen is binnen het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied en voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen woonruimtetype.

Paragraaf 3.4. De urgentiecategorieën

Artikel 3.4.1. Mantelzorg

Een woningzoekende die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verleent of ontvangt komt in aanmerking voor indeling in de urgentiecategorie 'mantelzorg' indien:

- a. het college van burgemeester en wethouders de aanvraag niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijst;
- b. de mantelzorg in de drie maanden voorafgaande aan het moment van de aanvraag tenminste acht uur per week is verleend of ontvangen;
- c. de in onderdeel b bedoelde acht uur mantelzorg per week is verleend gedurende ten minste vier dagen per week, tenzij de medische problematiek zoals Alzheimer, schizofrenie of andere chronische psychische aandoeningen

- 24 uur per dag nabijheid vereisen en de hulp op onverwachte momenten wordt geboden;
- d. de mantelzorgsituatie naar verwachting nog minstens één jaar zal voortduren;
 - e. de relatie tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger gebaseerd is op familiebanden of langdurige sociale omgang;
 - f. de mantelzorgontvanger of mantelzorgverlener niet in een intramurale instelling wonen;
 - g. de mantelzorgverlener medisch, fysiek en psychisch in staat is mantelzorg te verlenen;
 - h. het betrekken van een woonruimte in de regio de meest passende manier is om ervoor te zorgen dat de mantelzorgontvanger zelfstandig kan blijven wonen; en
 - i. de mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger op ten minste vijf kilometer afstand van elkaar wonen of de gemiddelde reistijd tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger tenminste een half uur bedraagt.

Artikel 3.4.2. Ernstige en chronische medische problematiek

1. Een woningzoekende komt in aanmerking voor indeling in de urgentiecategorie 'ernstige en chronische medische problematiek' indien:
 - a. het college van burgemeester en wethouders de aanvraag om indeling in deze urgentiecategorie niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijst;
 - b. de woningzoekende kampt met ernstige en chronische medische problematiek, waarbij de huidige woonsituatie levensontwrichtend is omdat de woningzoekende niet meer in staat is zelfstandig te functioneren in de huidige zelfstandige woonruimte, dan wel de behandeling van het probleem aantoonbaar in hoge mate ongunstig door de woonsituatie in de huidige zelfstandige woonruimte wordt beïnvloed;
 - c. een andere zelfstandige woonruimte een substantieel deel van de oplossing voor het probleem van de woningzoekende vormt; en
 - d. de woningzoekende met ernstige en chronische problematiek van psychische aard op het moment van aanvraag ten minste twaalf maanden onder behandeling is of is geweest voor het betreffende medische probleem bij een specialistische, tweedelijns instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg voor geneeskundige geestelijke zorg of instelling voor geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch-psychologen plegen te bieden, of vrijgevestigd psychiater in Nederland.
2. Bij indeling in de in het eerste lid bedoelde urgentiecategorie van een woningzoekende op grond van ernstige en chronische problematiek van psychische aard kan het college van burgemeester en wethouders de voorwaarde opleggen dat de woningzoekende of een lid van diens huishouden psychiatrische zorg of begeleiding aanvaardt en dat deze zorg aantoonbaar verleend wordt of gaat worden. De voorwaarde wordt dan in de urgentieverklaring vermeld.

Artikel 3.4.3. Uitstroom naar zelfstandig wonen

1. Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie 'uitstroom naar zelfstandig wonen' in aanmerking indien:
 - a. het college van burgemeester en wethouders de aanvraag om indeling in deze urgentiecategorie niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijst; en

- b. de woningzoekende tot een van de in het volgende lid genoemde categorieën behoort.
2. Tot de in het vorige lid bedoelde categorieën behoren woningzoekenden:
- a. aan wie wegens dakloosheid een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 is verleend en deze opvang, geboden door een door het college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente aangewezen instelling, verlaten;
 - b. aan wie wegens huiselijk geweld of mensenhandel een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 is verleend en deze opvang verlaten;
 - c. die een door het college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente aangewezen voorziening voor beschermd wonen als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten;
 - d. die een door het college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente aangewezen verblijf in een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg verlaten waar zij geneeskundige geestelijke zorg ontvingen of woningzoekenden die in verband met geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet in een instelling verbleven in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch-psychologen plegen te bieden en deze verlaten;
 - e. die een door het college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente aangewezen accommodatie of gesloten accommodatie als bedoeld in artikel 1.1 van de Jeugdwet verlaten;
 - f. die een door het college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente aangewezen instelling voor forensische zorg als bedoeld in artikel 1.1, onder f, van de Wet forensische zorg verlaten;
 - g. die in een door het college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente aangewezen opvangwoning verblijven van het Expertisecentrum Seksualiteit, Sekswork en Mensenhandel van Stichting Humanitas.
3. Bij de indeling van de in het eerste lid bedoelde urgentiecategorie kan het college van burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden en beperkingen opleggen:
- a. de woningzoekende ontvangt begeleiding van een instelling in de regio voor een door het college te bepalen duur, indien dit naar het oordeel van het college nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende;
 - b. de woningzoekende neemt de woonruimte in gebruik van een zorginstelling, indien dat naar het oordeel van het college nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende;
 - c. de indeling in de urgentiecategorie beperkt zich tot een woonruimte in een gebied met kenmerken die structureel bijdragen aan de deelname van de woningzoekende aan de maatschappij. Deze beperking maakt deel uit van het in het in de urgentieverklaring op te nemen zoekprofiel.
4. De in het vorige lid bedoelde voorwaarden en beperkingen worden in de urgentieverklaring vermeld.
5. Het college van burgemeester en wethouders wijst de in het tweede lid, onder a, c, d, e, f of g bedoelde accommodaties, gesloten accommodaties, voorzieningen

en instellingen aan. Het college van burgemeester en wethouders actualiseert het aanwijzingsbesluit jaarlijks.

Artikel 3.4.4. Onbewoonbaarheid

Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie 'onbewoonbaarheid' in aanmerking indien:

- a. het college van burgemeester en wethouders de aanvraag om indeling in deze urgentiecategorie niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijst;
- b. door aanvrager rechtmatig bewoonde zelfstandige woonruimte naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders feitelijk onbewoonbaar is als gevolg van een calamiteit; en
- c. de onder b. bedoelde woonruimte niet binnen drie maanden zodanig hersteld kan worden, dat bewoning weer redelijkerwijs mogelijk is.

Artikel 3.4.5. Woonlasten

1. Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie 'woonlasten' in aanmerking indien:
 - a. het college van burgemeester en wethouders de aanvraag om indeling in deze urgentiecategorie niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijst;
 - b. de aanvrager op dit moment een zelfstandige woonruimte bewoont; en
 - c. er zich één of meer van de in het volgende lid genoemde omstandigheden voordoet.
2. De in het vorige lid, onder b, bedoelde omstandigheden zijn:
 - a. de woningzoekende moet voldoen aan een verhuisverplichting die ingevolge de Participatiewet in verband met de hoogte van de woonlasten aan de woningzoekende is opgelegd;
 - b. de woonlasten van de woningzoekenden zijn naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders onevenredig in relatie tot het inkomen van aanvrager of andere mogelijkheden van aanvrager en diens huishouden om in de woonlasten te voorzien.
3. Indien de in het vorige lid, onder b, genoemde omstandigheid het gevolg is echtscheiding of beëindiging van samenwoning:
 - a. wordt de urgentieverklaring alleen aangevraagd door degene tot wiens huishouden de kinderen met een leeftijd tot 23 jaar behoren of gaan behoren; en
 - b. toont de aanvrager door overlegging van bewijsstukken aan, dat sprake is van een echtscheiding, beëindiging van samenwoning, of voornemen daartoe.
4. Onder woonlasten als bedoeld in het tweede lid worden verstaan alle kosten die het bewonen van woonruimte met zich meebrengt en die naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders rechtstreeks veroorzaakt worden door het in eigendom hebben van woonruimte dan wel het huren van woonruimte.

Artikel 3.4.6. Geweld en bedreiging

1. Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie 'geweld en bedreiging' in aanmerking indien:
 - a. het college van burgemeester en wethouders de aanvraag om indeling in deze urgentiecategorie niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijst; en
 - b. voldaan wordt aan elk van de in het volgende lid genoemde voorwaarden.
2. Aan de in het vorige lid bedoelde voorwaarden wordt voldaan indien:

- a. de aanvrager op het moment waarop de urgentieverklaring wordt aangevraagd, rechtmatig een in de regio gelegen zelfstandige woonruimte bewoont;
- b. ten aanzien van de aanvrager of één of meer leden van diens huishouden sprake is van ernstig psychisch of fysiek geweld, of bedreiging daarmee, ten gevolge waarvan de aanvrager redelijkerwijs niet langer in de zelfstandige woonruimte kan blijven wonen; en
- c. uit een schriftelijke verklaring van de politie blijkt dat de aanvrager in verband met de onder b. bedoelde problematiek om veiligheidsredenen niet meer in de zelfstandige woonruimte kan blijven wonen.

Artikel 3.4.7. Herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering

1. Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie 'herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering' in aanmerking indien:
 - a. het college van burgemeester en wethouders de aanvraag om indeling in deze urgentiecategorie niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijst;
 - b. de aanvrager woonachtig is in een woonruimte die door het college van burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid is aangewezen; en
 - c. het aannemelijk is dat de onder b. woonruimte binnen 18 maanden gesloopt of ingrijpend gerenoveerd gaat worden.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan woonruimte aanwijzen die in verband met een mede door het algemene of volkshuisvestelijk belang ingegeven object-, project of gebiedsgerichte aanpak gesloopt of ingrijpend gerenoveerd gaat worden.
3. Indien een urgentieverklaring verleend wordt voor indeling in de urgentiecategorie 'herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering', wordt in de urgentieverklaring de uitverhuisdatum opgenomen.
4. In de urgentieverklaring waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in de urgentiecategorie 'herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering':
 - a. wordt in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2, eerste lid, onder b, de urgentieregio waarin de te slopen of grijpend te renoveren woonruimte gelegen is, als urgentieregio en zoekgebied vermeld; en
 - b. wordt in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.3, tweede lid, een woonruimtype opgenomen dat gelijkwaardig is aan de te slopen of ingrijpend te renoveren woonruimte.
5. In dit artikel wordt onder uitverhuisdatum verstaan: de datum waarop de houder van een urgentieverklaring zijn of haar huidige woonruimte gelet op de aanstaande sloop of ingrijpende renovatie uiterlijk verlaten moet hebben.

Artikel 3.4.8. Vergunninghouders

1. Een vergunninghouder wordt gelijkgesteld met de houder van een urgentieverklaring vanaf het moment waarop de vergunninghouder ingevolge de in artikel 28 van de wet bedoelde taakstelling gehuisvest dient te worden door een regiegemeente tot het moment waarop de vergunninghouder gehuisvest is.
2. Gedurende de termijn dat een vergunninghouder ingevolge het eerste lid gelijkgesteld is met de houder van een urgentieverklaring, geldt voor de vergunninghouder als zoekgebied de regiegemeente die de vergunninghouder dient te huisvesten.

Hoofdstuk 4. Standplaatsen

Paragraaf 4.1. Inleidende bepalingen

Artikel 4.1.1. Werkingsgebied

Dit hoofdstuk is van toepassing op de in de gemeente gerealiseerde en nog te realiseren standplaatsen.

Artikel 4.1.2. Aanvullende begripsomschrijvingen

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder wachtlijst: de door het college van burgemeester en wethouders bijgehouden wachtlijst van woningzoekenden die in aanmerking wensen te komen voor een standplaats.

Paragraaf 4.2. De huisvestingsvergunning voor standplaatsen

Artikel 4.2.1. Aanwijzing vergunningplichtige voorraad

De volgende categorie woonruimte is aangewezen als bedoeld in artikel 7 en mag alleen voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend: standplaatsen.

Artikel 4.2.2. Verzoek om inschrijving op de wachtlijst van standplaatszoekenden

1. Eenieder die behoort tot een in artikel 2.1.2 aangewezen categorie woningzoekenden en voor een standplaats in aanmerking wenst te komen, kan het college van burgemeester en wethouders verzoeken om inschrijving op de wachtlijst voor standplaatszoekenden.
2. Het verzoek wordt gedaan via het aanbodinstrument. Het college van burgemeester en wethouders kan daarvoor een aanvraagformulier vaststellen en in het aanvraagformulier aangeven, welke gegevens en bescheiden bij het verzoek ingediend moeten worden.

Artikel 4.2.3. Einde van de inschrijving op de wachtlijst van standplaatszoekenden

1. Een inschrijving op de wachtlijst vervalt als:
 - a. de ingeschreven standplaatszoekende om beëindiging van de inschrijving verzoekt;
 - b. de ingeschreven standplaatszoekende een standplaats in gebruik neemt;
 - c. de ingeschreven standplaatszoekende overlijdt en zijn of haar inschrijving niet met toepassing van het tweede lid overgenomen wordt; of
 - d. de ingeschreven standplaatszoekende niet behoort tot een in artikel 2.1.2 aangewezen categorie woningzoekenden.
2. Indien de ingeschreven standplaatszoekende overlijdt, wordt zijn of haar inschrijving van rechtswege overgenomen door de geregistreerd partner of echtgenoot of echtgenote van de standplaatszoekende.

Toelichting:

Ook voor standplaatsen (woonwagens) is een huisvestingsvergunning verplicht. Dit is logisch aangezien woonwagens feitelijk gelijk zijn aan sociale huurwoningen. Behalve de vereisten die worden genoemd onder a en b van lid 2 van onderstaand artikel (4.2.4.), staat het gemeenten vrij om aanvullende eisen te stellen waaraan aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een standplaats moeten voldoen. Het voorstel is om de volgende aanvullingen in de verordening op te nemen (zoals ook is toegepast in de verordeningstekst in bijlage 1):

- Het inkomen van de aanvrager van de huisvestingsvergunning mag niet hoger zijn dan de inkomensgrens voor middenhuur, dus niet hoger dan een middeninkomen.

Reden: het aantal standplaatsen is, zeker in onze gemeente, zeer schaars. Alleen huishoudens met een passend inkomen zouden hiervoor in aanmerking moeten komen.
- Het aantal aanwezige slaapkamers moet passen bij de grootte van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken. Hiervoor wordt minstens het aantal slaapkamers aangehouden zoals genoemd in de tabel in artikel 3.2.4., eerste lid, van deze verordening.

Reden: om ervoor te zorgen dat zowel in de woonruimte als in de omgeving van de woonruimte de leefkwaliteit gewaarborgd is, is het van belang om te reguleren dat niet meer personen intrek nemen in de woonruimte dan redelijkerwijs passend is.

Artikel 4.2.4. Verlening van de huisvestingsvergunning voor standplaatsen

1. Indien via het aanbodinstrument is bekendgemaakt dat een standplaats beschikbaar komt voor bewoning, komen alleen aanvragers die op de wachtlijst als standplaatszoekenden zijn ingeschreven, in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.
2. Het college van burgemeester en wethouders verleent de huisvestingsvergunning aan de aanvrager die:
 - a. voldoet aan het in artikel 10, tweede lid, van de wet bepaalde;
 - b. behoort tot een in artikel 2.1.2 aangewezen categorie woningzoekenden; en
 - c. [optie tot toevoegen van aanvullende criteria].
3. De huisvestingsvergunning wordt geweigerd, indien de aanvrager gelet op het eerste en tweede lid niet voor verlening van de huisvestingsvergunning in aanmerking komt.

4. Het college van burgemeester en wethouders kan de verlening en weigering van huisvestingsvergunningen mandateren.

Toelichting:

Onderstaand artikel kan door de regiogemeenten wel of niet in de verordening worden opgenomen. Het voorstel is om dit in Albrandswaard wél te doen (zoals ook is opgenomen in de vast te stellen verordeningstekst in bijlage 1). Er is geen reden om de plekken op de wachtlijst te laten vervallen door de inwerkingtreding van een nieuwe verordening en deze mensen daardoor eventueel te benadelen.

Artikel 4.2.5. Overgangsbepaling [optioneel: gemeente kan deze bepaling wel of niet overnemen]

Een inschrijving op de in artikel 2.6.2 van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024 bedoelde wachtlijst die op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening niet vervallen was, wordt gelijkgesteld met een inschrijving op de in artikel 4.2.2 bedoelde wachtlijst.

Hoofdstuk 5. Overige bepalingen

Paragraaf 5.1. Experimenten

Artikel 5.1.1. Experimenten

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op woonruimte behorend tot de in artikel 2.1.1, eerste lid, onder a, genoemde categorie.
2. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van aanbod en in gebruik geven van woonruimte, die niet in of op grond van deze verordening is geregeld maar wel in een op grond van de Huisvestingswet 2014 vast te stellen verordening geregeld zou kunnen worden.
3. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.
4. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar.
5. De resultaten van een experiment, waaronder in ieder geval de werking en de effecten van het experiment en de uitkomst van de evaluatie ervan worden besproken in regionaal verband en maken deel uit van de evaluatie van de verordening.

Artikel 5.1.2. Experimentenovereenkomst

1. Een in artikel 5.1.1 bedoeld experiment wordt georganiseerd door één of meer corporaties in samenwerking met één of meer gemeenten. Zij sluiten daartoe voorafgaand aan de start van het experiment een experimentenovereenkomst, welke ten minste het volgende bevat:
 - a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment;
 - b. het toepassingsbereik van het experiment;
 - c. de tijdsduur van het experiment;
 - d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment; en

- e. de wijze en punten waarop het experiment geëvalueerd wordt.
2. Voordat het college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente waar het experiment plaats zal vinden, besluit tot het aangaan van de experimentenovereenkomst, worden de opzet van het experiment en het concept van de experimentenovereenkomst afgestemd met de colleges van burgemeester en wethouders van de overige regiogemeenten.
3. Bij zijn besluit inzake het aangaan van de experimentenovereenkomst neemt het college van burgemeester en wethouders de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht.

Paragraaf 5.2. Registratie, monitoring en afstemming

Artikel 5.2.1. Registratie en monitoring van vraag, aanbod en verhuringen van woonruimten van corporaties

1. Corporaties en de colleges van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten dragen gezamenlijk zorg voor de registratie van vraag, aanbod en verhuringen van de onder de werking van hoofdstuk 2 van deze verordening vallende woonruimten van corporaties.
2. Het in artikel 5.2.2 bedoelde overleg bepaalt in welke gegevens en ontwikkelingen, te herleiden uit de in het eerste lid bedoelde registratie, per kalenderjaar door middel van het document "Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam" inzicht wordt geboden.
3. Corporaties en de colleges van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten dragen gezamenlijk zorg voor de samenstelling van de in lid 2 bedoelde "Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam". De monitor van een kalenderjaar wordt uiterlijk op:
 - a. 1 juni van het daaropvolgende jaar toegezonden aan de corporaties, de colleges van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten en het college van gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland; en
 - b. 1 juni van het daaropvolgende jaar gepubliceerd op de website van de corporaties of van een door hen aan te wijzen partij of orgaan.

Artikel 5.2.2. Overleg naar aanleiding van monitoring

Corporaties gezamenlijk en de colleges van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten voeren ten minste éénmaal per kalenderjaar overleg over de in artikel 5.2.1, tweede lid, bedoelde monitor. Het college van gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland wordt uitgenodigd zich daarbij te laten vertegenwoordigen.

Artikel 5.2.3. Registratie en monitoring bij overige woonruimten

De colleges van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten dragen gezamenlijk zorg voor:

1. de registratie van vraag, aanbod, verhuringen en verkoop van woonruimten, niet zijnde woonruimte van corporaties, die onder de werking van hoofdstuk 2 van deze verordening vallen;
2. het per kalenderjaar op basis van de onder a. bedoelde registratie opstellen van een monitor, als onderdeel van de in artikel 5.2.1 bedoelde "Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam".

Artikel 5.2.4. Overleg inzake de woonruimtebemiddeling

In aanvulling op het in artikel 5.2.2 bedoelde overleg wordt tenminste éénmaal per kalenderjaar overleg gevoerd over de woonruimtebemiddeling in het lopende kalenderjaar, over actuele thema's in het kader van de woonruimteverdeling en over eventuele benodigde bijsturing.

Toelichting:

Het is aan de individuele gemeenten om de hoogte van de bestuurlijke boetes vast te stellen. De voorgestelde bedragen in onderstaande tekst zijn gelijk aan de boetes die ten hoogste kunnen worden opgelegd voor een strafbaar feit in die categorie, zoals bepaald in het Wetboek van Strafrecht, artikel 23, lid 4. In de vast te stellen verordening in bijlage 1 bij het raadsvoorstel zijn deze bedragen overgenomen. Het is te verwachten dat meerdere regiogemeenten deze bedragen zullen overnemen, zodat hopelijk voor de gehele regio dezelfde bedragen gelden, en daar geen verwarring over kan ontstaan bij woningzoekenden.

Paragraaf 5.3. Handhaving

Artikel 5.3.1. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 van de wet kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De in het vorige lid bedoelde bestuurlijke boete bedraagt:
 - a. voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet € [eerste categorie, per 1 januari 2024 is dat € 515];
 - b. voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, van de wet € [vierde categorie, per 1 januari 2024 is dat € 25.750].
3. In afwijking van het vorige lid, onder b, bedraagt de bestuurlijke boete voor een overtreding van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, van de wet € [vijfde categorie, per 1 januari 2024 is dat € 103.000] indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan een constatering door een toezichthouder van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.

Hoofdstuk 6. Overgangs- en slotbepalingen

Paragraaf 6.1. Overgangsbepalingen

Artikel 6.1.1. Overgangsbepaling voor aanvragen

Indien op het moment waarop deze verordening in werking treedt nog niet besloten is op een aanvraag om een huisvestingsvergunning of een aanvraag om een urgentieverklaring, wordt op die aanvraag beslist overeenkomstig het bepaalde in deze verordening.

Artikel 6.1.2. Overgangsbepaling ingeval van bezwaar, beroep of hoger beroep

1. Indien bezwaar is gemaakt, beroep is ingesteld of hoger beroep is ingesteld tegen een besluit dat genomen is met toepassing van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024, blijft die verordening van toepassing totdat het besluit onherroepelijk is.

2. Indien bezwaar is gemaakt, beroep is ingesteld of hoger beroep is ingesteld tegen een besluit dat genomen is met toepassing van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020, blijft die verordening van toepassing totdat het besluit onherroepelijk is.

Artikel 6.1.3. Overgangsbepalingen voor urgentieverklaringen

1. Urgentieverklaringen die is verleend voorafgaand aan het moment van inwerkingtreding van deze verordening, zijn overeenkomstig dit artikel gelijkgesteld met urgentieverklaringen die zijn afgegeven met toepassing van deze verordening.
2. Een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een in kolom 1 van de tabel van Bijlage 1 genoemde, in de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020 of de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024 opgenomen urgentiecategorie, is gelijkgesteld aan een op grond van deze verordening afgegeven urgentieverklaring waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een in kolom 2 van de tabel van Bijlage 1 genoemde urgentiecategorie.
3. Indien een urgentieverklaring verleend is vóór het moment van inwerkingtreding van deze verordening, geeft de urgentieverklaring de houder ervan in de volgende gevallen geen voorrang bij het verlenen van een huisvestingsvergunning:
 - a. de aangeboden woonruimte behoort tot de categorie bedoeld in rij 1 van de tabel in artikel 2.2.6, eerste lid, en de houder van de urgentieverklaring heeft de leeftijd van 55 jaar, of een hogere, bij het aanbod van de woonruimte te bepalen leeftijd niet bereikt;
 - b. de aangeboden woonruimte behoort tot de categorie bedoeld in rij 2 van de tabel in artikel 2.2.6, eerste lid, en de houder van de urgentieverklaring is ouder dan, of ouder dan een lagere leeftijd dan die bij het aanbod van de woonruimte bepaald is;
 - c. de aangeboden woonruimte behoort tot de categorie bedoeld in rij 6 van de tabel in artikel 2.2.6, eerste lid, en de houder van de urgentieverklaring beschikt niet over de in artikel 2.2.6, derde lid, bedoelde indicatie.
4. Voor urgentieverklaringen verleend vóór het moment van inwerkingtreding van deze verordening, blijven gedurende een termijn van één jaar na inwerkingtreding van deze verordening de in die urgentieverklaringen overeenkomstig artikel 3.2 van Bijlage I en Bijlage II bij de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024 opgenomen voorkeursurgentieregio's van kracht.
5. Na afloop van de in het eerste lid bedoelde termijn worden de in het eerste lid bedoelde urgentieverklaringen aangepast aan de nieuwe indeling.

Artikel 6.1.4. Overgangsbepaling voor huisvestingsvergunningen

Na inwerkingtreding van deze verordening blijven de onder de eerder geldende regels verstrekte huisvestingsvergunningen van kracht.

Paragraaf 6.2. Slotbepalingen

Artikel 6.2.1. Intrekking van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024

De Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024 wordt ingetrokken.

Artikel 6.2.2. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening wordt aangehaald als Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025.
2. Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na die waarop zij is bekendgemaakt.
3. Deze verordening vervalt vier jaar na het tijdstip van haar inwerkingtreding.

[volgt ondertekening]

Bijlage 1. Overgangsrecht urgentieverklaringen

Bijlage bij artikel 6.1.3, tweede lid, van de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024

Kolom 1 Urgentiecategorieën uit de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020 en de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024 (met verwijzing naar artikel uit die verordeningen)	Kolom 2 Urgentiecategorieën uit deze verordening (met verwijzing naar artikel uit deze verordening)
Medische noodzaak (artikel 5.1)	Ernstige en chronische medische problematiek (artikel 3.4.2)
Onbewoonbaarheid (artikel 5.2)	Onbewoonbaarheid (artikel 3.4.4)
Woonlasten (artikel 5.3)	Woonlasten (artikel 3.4.5)
Geweld en bedreiging (artikel 5.4)	Geweld en bedreiging (artikel 3.4.6)
Uitstroom uit voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten (artikel 5.5)	Uitstroom naar zelfstandig wonen (artikel 3.4.3)
Mantelzorg (artikel 5.6)	Mantelzorg (artikel 3.4.1)
Doorstroming vanuit opvanginstellingen (artikel 5.7)	Uitstroom naar zelfstandig wonen (artikel 3.4.3)
Herhuisvesting in verband met sloop of ingrijpende verbetering (artikel 5.8)	Herhuisvesting in verband met sloop of ingrijpende verbetering (artikel 3.4.7)
Vergunninghouders	Vergunninghouders (artikel 3.4.8)