

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.