



RAADSBESLUIT / VERORDENING

Onderwerp	Datum vergadering/ agendanummer	Kenmerk
Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015		180764
Commissie		Openbaar: Openbaar
BBVnummer: 180519		

De raad van de gemeente Albrandswaard;

Gelezen het voorstel van het college van de gemeente Albrandswaard met kenmerk 180786 d.d. 26 mei 2015;

overwegende dat:

- de Eerste Kamer op 3 juni 2014 een nieuwe Huisvestingswet heeft vastgesteld;
- de Huisvestingswet 2014 een nieuw kader biedt voor de verdeling van schaarse woonruimte;
- binnen de gemeenten die deel uitmaken van de stadsregio Rotterdam sprake is van schaarste van woonruimte met onevenwichtige en onrechtvaardige effecten en een stagnerende doorstroming op de woningmarkt, zoals ook blijkt uit de regionale woonvisie,
- het hierom noodzakelijk is om de binnen de stadsregio Rotterdam beschikbaar komende woonruimte evenwichtig, rechtvaardig, doelmatig en transparant te verdelen;

gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet waarin de mogelijkheid wordt geboden om een huisvestingsverordening vast te stellen,

gelet op de Gemeentewet;

BESLUIT:

vast te stellen de **Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015**

Hoofdstuk 1. Algemeen

Artikel 1.1. Definities

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

- a. aanbodinstrument: het aanbodinstrument bedoeld in artikel 2.2.2;
- b. bemiddelingsmodel: het bemiddelingsmodel bedoeld in artikel 2.2.4;
- c. corporatie: de instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet, voor zover deze instelling actief is in één of meer van de gemeenten waar deze verordening van kracht is;
- d. dagelijks bestuur: het dagelijks bestuur van de stadsregio Rotterdam;
- e. directe aanbidding: directe aanbidding bedoeld in artikel 2.2.3;
- f. economische binding: economische binding als bedoeld in artikel 14 lid 3 van de wet;
- g. gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- h. gelabelde woonruimte: woonruimte behorende tot een categorie genoemd in kolom 1 van de in artikel 2.3.9. lid 2 opgenomen tabel;
- i. herhuisvestingsverklaring: urgentieverklaring, verleend wegens de toepasselijkheid van de in artikel 5.8 van Bijlage I bij deze verordening genoemde urgentiegrond;
- j. huishouden:

1. alleenstaande; of,
 2. samenwonenden, zijnde twee personen die hoofdverblijf hebben in dezelfde woning en blijk geven zorg te dragen voor elkaar, dan wel personen die dit willen gaan doen; of,
 3. de alleenstaande of samenwonenden en de kinderen van de alleenstaande of tenminste één van de samenwonenden, voor zover die kinderen hoofdverblijf hebben in de woning van de alleenstaande of samenwonenden en de leeftijd van 27 jaar niet hebben bereikt;
 4. de alleenstaande of samenwonenden en het kind van de alleenstaande of tenminste één van de samenwonenden, voor zover het kind hoofdverblijf heeft in de woning van de alleenstaande of samenwonenden, de leeftijd van 27 jaar heeft bereikt en er tussen het kind en de alleenstaande of tenminste één van de samenwonenden een zorgrelatie bestaat die tot gevolg heeft dat de zorgontvanger zonder de uit hoofde van die relatie ontvangen zorg redelijkerwijs niet in zijn of haar huidige woonsituatie kan blijven wonen;
- k. huurprijsgrens: de huurprijsgrens als bedoeld in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag;
 - l. indicatie: een door een onafhankelijke, ter zake deskundig persoon of orgaan opgesteld document waaruit de specifieke fysieke of andere beperkingen van een woningzoekende blijken en waarin is of op basis waarvan kan worden bepaald hoe de huisvesting van de woningzoekende daarop dient te worden afgestemd;
 - m. inkomensgrens: het in artikel 4 lid 1 van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting genoemde maximale huishoudinkomen of, als Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (kamerstuk dossiernummer 32769) in werking is getreden: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
 - n. maatschappelijke binding: maatschappelijke binding als bedoeld in artikel 14 lid 3 van de wet;
 - o. referentiewoning: een representatief voorbeeld van de te huur aan te bieden zelfstandige woonruimte;
 - p. regio: de woningmarktregio;
 - q. regiogemeenten: de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio;
 - r. schaarse woonruimte: woonruimte die naar het oordeel van de gemeenteraad in de betreffende gemeente, na afstemming met de in zijn gemeente werkzame corporaties, schaars is;
 - s. studentenwoning: zelfstandige woonruimte die door de verhuurder bestemd is voor de verhuur aan studenten in de zin van de Wet studiefinanciering 2000 of aan personen die onderwijs ingevolge de Wet educatie en beroepsonderwijs volgen;
 - a) uitverhuisperiode: de periode gelegen tussen het moment waarop de herhuisvestingsverklaring is afgegeven en het moment waarop de bewoning van de woonruimte gestaakt moet zijn in verband met de ingreep;
 - t. urgentieverklaring: de urgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.1 van Bijlage I zijnde de beschikking waarmee de indeling van woningzoekenden in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12 lid 2 van de wet plaatsvindt;
 - u. voorrangscategorie: een categorie woningzoekende die op grond van het bepaalde in artikel 2.3.9 of artikel 2.3.10 met voorrang in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning;
 - v. wet: de Huisvestingswet 2014;
 - w. woning: zelfstandige woonruimte;
 - x. woningmarktregio: de woningmarktregio die gevormd wordt door de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Westvoorne.
 - y. woningruil: een overeenkomst tussen twee huishoudens, gesloten met instemming van de corporatie of corporaties van wie zij woonruimte huren, op grond waarvan zij de door hen bewoonde woonruimte ruilen;
 - z. woningzoekende: een huishouden dat op zoek is naar woonruimte;
 - aa. woongroep: het bewonen van een zelfstandige woonruimte door een groep huurders (inclusief hun kinderen), die geen gemeenschappelijke huishouding voeren, geen onderlinge huurrelatie hebben, maar wel op basis van eigen initiatief kiezen om samen te wonen ;
 - bb. woonplaats: woonplaats als bedoeld in de artikelen 10, eerste lid, en 11 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek;
 - cc. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
 - dd. zelfstandige woonruimte: woonruimte met een eigen, afsluitbare, toegang welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen zoals badkamer, toilet en keuken buiten de woonruimte.

Hoofdstuk 2. Woonruimtebemiddeling

Paragraaf 2.1. Algemeen

Artikel 2.1.1. Reikwijdte

1. Dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op alle van corporaties of van gemeenten voor verhuur vrijkomende of beschikbare zelfstandige woonruimten onder de huurprijsgrens.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid is hoofdstuk 2 van deze verordening niet van toepassing op:
 - a. woonwagens;
 - b. woonschepen;
 - c. studentenwoningen;
 - d. woonruimte die met toepassing van het bepaalde in de Leegstandwet verhuurd wordt;
 - e. 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. Het in dit hoofdstuk bepaalde is van overeenkomstige toepassing op het in gebruik geven en te huur aanbieden van ingevolge het eerste lid aangewezen woonruimten van gemeenten.

Artikel 2.1.2. Eisen aan de woningzoekende

Voor een huisvestingsvergunning komen in aanmerking woningzoekenden waarvan het huishouden voldoet aan de volgende eisen:

- a. tenminste één van de leden van het huishouden is niet minderjarig als bedoeld in artikel 1:233 van het Burgerlijk Wetboek en
- b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of worden op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of zijn vreemdelingen en verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en I van de Vreemdelingenwet 2000.

Paragraaf 2.2. Aanbieden en bemiddelen van woonruimte

Artikel 2.2.1. Het aanbieden van woonruimte

1. Corporaties bieden woonruimte te huur aan via openbaar aanbod of via een directe aanbieding.
2. Het openbaar aanbod wordt gedaan via het aanbodinstrument.
3. Bij een directe aanbieding biedt een corporatie woonruimte rechtstreeks aan een specifieke woningzoekende te huur aan. Deze aanbieding geschiedt niet via het aanbodinstrument.

Artikel 2.2.2. Openbaar aanbod en het aanbodinstrument

1. Corporaties stellen gezamenlijk voor de gehele regio een aanbodinstrument in en houden dit in stand.
2. Via het aanbodinstrument bieden corporaties hun voor verhuur vrijkomende of beschikbare woonruimte aan. Voor zover het bemiddelingsmodel daartoe aanleiding geeft, kunnen zij woonruimte te huur aanbieden door middel van een referentiewoning.
3. Het aanbodinstrument voldoet in ieder geval aan de volgende eisen:
 - a. het is gebruiksvriendelijk en toegankelijk,
 - b. het biedt woningzoekenden de mogelijkheid hun belangstelling kenbaar te maken op de door corporaties te huur aangeboden woonruimte,
 - c. het informeert woningzoekenden op uniforme en transparante wijze over de op grond van het toepasselijke bemiddelingsmodel geldende volgorde, waarin de woningzoekenden die hun belangstelling voor de woonruimte kenbaar hebben gemaakt, voor de huur in aanmerking komen en
 - d. het informeert woningzoekenden op uniforme en transparante wijze over de voorwaarden waaraan zij moeten voldoen om in aanmerking te komen voor huur van de aangeboden woonruimten.

Artikel 2.2.3. Directe aanbieding.

De corporatie kan in de volgende omstandigheden woonruimte te huur aanbieden via een directe aanbieding aan een woningzoekende:

- a. de woningzoekende is een houder van een urgentie- of herhuisvestingsverklaring;

- b. de woningzoekende heeft een uitdrukkelijke woonwens die aansluit bij een bijzondere vorm van bewoning van de aangeboden woonruimte zoals het geval is bij atelierwoningen en woongroepen;
- 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. het is, gelet op specifieke persoonlijke omstandigheden van de woningzoekende, noodzakelijk om hem of haar niet zelf woonruimte te laten vinden;
- e. het is, gelet op het belang van het bevorderen van doorstroming, wenselijk om een woningzoekende een zeer specifiek aanbod aan woonruimte te kunnen 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 woningzoekende wil in het kader van woningruil woonruimte betrekken.

Artikel 2.2.4. Bemiddelingsmodellen

1. Een bemiddelingsmodel beschrijft de regels aan de hand waarvan de volgorde blijkt waarin woningzoekenden voor de huur van via het aanbodinstrument aangeboden woonruimte in aanmerking komen, wanneer zij daarvoor hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt.
2. Corporaties stellen gezamenlijk de binnen de regio toe te passen bemiddelingsmodellen vast.
3. De vast te stellen bemiddelingsmodellen voldoen aan de volgende eisen:
 - a. bemiddelingsmodellen ontnemen woningzoekenden niet de mogelijkheid om op te huur aangeboden woonruimte te reageren;
 - b. bemiddelingsmodellen dienen uitsluitend aan de hand van objectieve en rechtmatige criteria de volgorde te bepalen waarin woningzoekenden voor de te huur aangeboden woonruimte in aanmerking komen;
 - c. de bemiddelingsmodellen zijn transparant;
 - d. er wordt voorzien in bijzondere volgorderegels voor die gevallen waarin meer dan één huishouden op grond van de reguliere volgorderegels voor de huur van de woonruimte in aanmerking zouden komen.

Paragraaf 2.3. De huisvestingsvergunning

Artikel 2.3.1. Vergunningvereiste

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1., eerste lid, in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden om de in het vorige lid bedoelde woonruimte in gebruik te geven voor bewoning aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.3.2. De bevoegdheid tot verlening, weigering, wijziging en intrekking van de huisvestingsvergunning

Het college van burgemeester en wethouders beslist tot verlening, weigering, wijziging en intrekking van de huisvestingsvergunning.

Artikel 2.3.3. De aanvraag om een huisvestingsvergunning

1. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning verstrekt de aanvrager in ieder geval de volgende informatie en de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. de samenstelling van het huishouden dat 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 het huishouden voldoet aan de in artikel 2.1.2. opgenomen eisen;
 - 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.
2. De aanvrager kan verzocht worden om diens legitimatiebewijs en dat van de leden van diens huishouden te tonen.

3. Op een aanvraag om huisvestingsvergunning wordt binnen zeven dagen na de dag van ontvangst daarvan beslist.
4. De in het vorige lid bedoelde termijn kan éénmaal met ten hoogste zeven dagen verlengd worden.

Artikel 2.3.4. De inhoud van de huisvestingsvergunning

1. De huisvestingsvergunning bevat 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 die als vergunninghouder worden aangemerkt.
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.

Artikel 2.3.5. Beoordeling van de aanvraag om huisvestingsvergunning

1. De huisvestingsvergunning wordt geweigerd indien:
 - a. het huishouden van de aanvrager niet aan de in artikel 2.1.2 genoemde eisen voldoet;
 - b. de aanvrager niet op het grond van het bepaalde in het tweede en derde lid voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of,
 - c. het niet aannemelijk is dat het huishouden van de aanvrager na verlening van de aangevraagde huisvestingsvergunning de woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik kan nemen.
2. Indien woonruimte te huur wordt aangeboden via een openbaar aanbod, wordt de volgorde waarin aanvragers in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning bepaald overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.3.6. tot en met 2.3.10.
3. Indien woonruimte te huur wordt aangeboden via directe aanbidding, wordt met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 2.3.8. tot en met 2.3.10. bepaald aan welke aanvrager de huisvestingsvergunning verleend wordt.

Artikel 2.3.6. Groepen woningzoekenden

1. Bij het beoordelen van de aanvragen om huisvestingsvergunning worden de woningzoekenden die een aanvraag hebben ingediend onderverdeeld in de in de volgende leden genoemde drie groepen.
2. Tot groep 1 behoren de woningzoekenden die in het bezit zijn van een geldige urgentie- of herhuisvestingsverklaring met een voor de desbetreffende woonruimte passend zoekprofiel en die tevens behoort tot alle eventueel van toepassing zijnde voorrangcategorieën.
3. Tot groep 1 behoren tevens de houders van een urgentieverklaring, verleend op grond van artikel 5.5 of artikel 5.6 van Bijlage I alsmede houders van een verblijfsvergunning, voor zover die behoren tot de op grond van artikel 2.3.9. van toepassing zijnde voorrangcategorieën. Zij hoeven niet te behoren tot op grond van artikel 2.3.10 van toepassing zijnde voorrangcategorieën.
4. Tot groep 2 behoren de overige woningzoekenden die behoren tot de eventueel op grond van de artikelen 2.3.9. en 2.3.10. van toepassing zijnde voorrangcategorieën.
5. Tot groep 3 behoren de overige woningzoekenden.

Artikel 2.3.7. Rangorde en het regionaal aanbodinstrument

1. Als eerste komt voor de verlening van de huisvestingsvergunning in aanmerking de woningzoekende behorend tot groep 1, die in het bezit is van de urgentie- of herhuisvestingsverklaring die als eerste is verlopen of verloopt.
2. Vervolgens komt voor de verlening van de huisvestingsvergunning in aanmerking de woningzoekende die:
 - a. behoort tot groep 2 en
 - b. op basis van het door de corporatie toegepaste bemiddelingsmodel als eerste voor de huur van de woonruimte in aanmerking komt.
3. Vervolgens komt voor de verlening van de huisvestingsvergunning in aanmerking de woningzoekende die:
 - a. behoort tot groep 3 en
 - b. op basis van het door de corporatie toegepaste bemiddelingsmodel als eerste voor de huur van de woonruimte in aanmerking komt.
4. Voor wat betreft de toepassing van het eerste lid wordt de urgentieverklaring, verleend vanwege de toepasselijkheid van een urgentiegrond opgenomen in artikel 5.1 tot en met 5.7 van deze Bijlage, geacht te zijn verlopen op het moment dat de eerste fase van de urgentie als bedoeld in artikel 4.2, eerste fase, van Bijlage I eindigt.

5. Voor wat betreft de toepassing van het eerste lid wordt herhuisvestingsverklaring geacht te verlopen op het moment dat de eerste fase van de urgentie als bedoeld in artikel 6.3, eerste lid, van Bijlage I eindigt.

Artikel 2.3.8. Voorrang voor bezitters van een urgentie- of herhuisvestingsverklaring

1. Een huishouden dat wegens een persoonlijke noodsituatie of wegens sloop of ingrijpende verbetering van zijn woonruimte een (andere) woonruimte nodig heeft en geen gebruik kan maken van een voorliggende voorziening, kan in aanmerking komen voor een urgentieverklaring, dan wel een herhuisvestingsverklaring.
2. In Bijlage I bij deze verordening is aangegeven:
 - a. door wie, bij wie en de wijze waarop de in het vorige lid bedoelde verklaringen kunnen worden aangevraagd,
 - b. door wie en de gronden waarop deze verklaringen worden verstrekt,
 - c. de inhoud van deze verklaringen en
 - d. de gevolgen die deze verklaringen hebben voor de positie op de woningmarkt van de bezitter ervan.

Artikel 2.3.9. Voorrang voor woningzoekenden in verband met de passendheid van de woonruimte

1. Als categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet worden aangewezen de categorieën *woonruimte* beschreven in kolom 1 van de in het tweede lid opgenomen tabel. Als gedeelte van de categorieën *woningzoekenden* als bedoeld in artikel 11 van de wet worden aangewezen de categorieën woningzoekenden beschreven in de kolom 2 van de in het tweede lid opgenomen tabel.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor schaarse woonruimte die behoort tot een in onderstaande tabel genoemde categorie woonruimte, wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden die behoren tot een in die tabel achter de desbetreffende categorie woonruimte genoemde categorie woningzoekenden.

3.

<i>Rij-nummer</i>	<i>Kolom 1: Categorie woonruimte (gelabelde woonruimte)</i>	<i>Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangscategorie)</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 achterlaten
4	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van doorstromers	Huishoudens die een zelfstandige woonruimte 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 bestaande uit tenminste één volwassene en één kind jonger dan 18 jaar
7	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor grote huishoudens	Huishoudens bestaande uit tenminste vijf personen
8	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor huishoudens met een laag inkomen	Huishoudens met een bij de woonruimte passend, nader te bepalen, inkomen

Artikel 2.3.10. Voorrang voor woningzoekenden met regionale of lokale binding

1. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen wordt voor ten hoogste 50 procent van de in artikel 2.1.1., eerste lid, aangewezen categorieën woonruimte, voorrang gegeven worden aan huishoudens die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, zoals bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.
2. Voor ten hoogste de helft van het in het eerste lid genoemde percentage mag bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern als bedoeld in artikel 14, tweede lid, van de wet.

Paragraaf 2.4. Experimenten

Artikel 2.4.1. Experimenten

1. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimte, welke 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.
2. 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.
3. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar, doch kan niet langer duren dan het moment waarop deze verordening ingevolge artikel 3.5, twee lid, vervalt.
4. Een experiment wordt georganiseerd door één of meer corporaties in samenwerking met één of meer gemeenten. Zij sluiten daartoe een experimentenovereenkomst, welke tenminste het volgende bevat:
 - a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment; en,
 - b. het toepassingsbereik van het experiment; en,
 - c. de tijdsduur van het experiment; en,
 - 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.
5. Een experiment begint pas nadat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar het experiment plaats zal vinden na afstemming met de overige gemeenten van de subregio de experimentenovereenkomst is aangegaan. Bij zijn beslissing tot goed- dan wel afkeuring 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 2.5. Monitoring

Artikel 2.5.1. Registratie en monitoring

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 woonruimte.
2. Het in artikel 2.5.2. bedoelde overleg bepaalt in welke gegevens en ontwikkelingen, te herleiden uit de in het eerste lid bedoelde registratie, per kalenderjaar middels 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 het afgelopen kalenderjaar wordt uiterlijk op:
 - a. 1 april van het daarop volgende jaar toegezonden aan de corporaties, de colleges van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten, het college van gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland en het dagelijks bestuur van stadsregio Rotterdam; en,
 - b. 1 april van het daarop volgende jaar gepubliceerd op de website van de corporaties of van een door hen aan te wijzen partij of orgaan.

Artikel 2.5.2. Overleg naar aanleiding van monitoring

Corporaties gezamenlijk en de colleges van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten voeren tenminste één maal per kalenderjaar overleg over de in artikel 2.5.1, tweede lid, bedoelde monitor. Het college van gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland wordt uitgenodigd zich daarbij te laten vertegenwoordigen.

Hoofdstuk 3. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 3.1. Overgangsrecht urgentie- en herhuisvestingsverklaringen

1. Urgentieverklaringen en herhuisvestingsverklaringen die zijn afgegeven vóór het moment van inwerkingtreding van deze verordening, worden gelijkgesteld met de op grond van artikel 2.1, eerste lid, van Bijlage I van deze verordening af te geven verklaringen.
2. De in lid 1 bedoelde verklaringen zijn:
 - a. de urgentieverklaring als bedoeld in artikel 11 van de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006; deze wordt gelijkgesteld met de urgentieverklaring als bedoeld in de onderhavige verordening;

- b. de herhuisvestingsverklaring als bedoeld in artikel 12 van de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006; deze wordt gelijkgesteld met een herhuisvestingsverklaring als bedoeld in de onderhavige verordening.

Artikel 3.2. Overgangsrecht sanctiebesluiten

Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening blijft van kracht op de voorbereiding en vaststelling van besluiten tot oplegging van een herstelsanctie of een bestraffende sanctie als bedoeld in artikel 5:2, eerste lid onder a en b van de Algemene wet bestuursrecht, indien deze besluiten worden voorbereid of opgelegd wegens een overtreding van het bepaalde bij of krachtens de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006. De voorbereiding van in een in de eerste zin bedoeld besluit wordt geacht te zijn aangevangen na constatering van een in de eerste zin bedoelde overtreding door een toezichthouder of een opsporingsambtenaar.

Artikel 3.3. Evaluatie van de verordening

1. Deze verordening wordt uiterlijk drie jaar na haar inwerkingtreding geëvalueerd door de colleges van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten, in overleg met regio actieve corporaties .
2. Het evaluatieverslag wordt op schrift gesteld en bevat in ieder geval een onderbouwd oordeel over de doelmatigheid van de verordening.
3. Het evaluatieverslag bevat vervolgens een onderbouwd oordeel over de doelmatigheid van de op grond van deze verordening toegepaste woonruimtebemiddelingsmodellen.
4. Het evaluatieverslag wordt toegezonden aan het college van gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland en gepubliceerd op de website van de regiogemeenten en de website van de Maaskoepel .

Artikel 3.4. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening Woonruimtebemiddeling 2015.

Artikel 3.5. Inwerkingtreding en vervallen van de verordening

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juli 2015.
2. Deze verordening vervalt na een termijn van vier jaar na haar inwerkingtreding.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Albrandswaard in zijn openbare vergadering van
30 juni 2015.

De griffier,

Mr. Renske van der Tempel

De plv. voorzitter,

Jan Gardeitchik

Bijlage I: Urgentie- en herhuisvestingssysteem

Paragraaf 1. Algemeen

Artikel 1.1. Definities

In deze Bijlage en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- b) herhuisvestingsverklaring: een urgentieverklaring verleend vanwege de toepasselijkheid van de urgentiegrond, opgenomen in artikel 5.8;
- c) indicatie: een door een onafhankelijke, ter zake deskundig persoon of orgaan opgesteld document waaruit de specifieke fysieke of andere beperkingen van een woningzoekende blijken en waarin is of op basis waarvan kan worden bepaald hoe de huisvesting van de woningzoekende daarop dient te worden afgestemd;
- d) mantelzorg: zorg die om-niet en niet in het kader van een hulpverlenend beroep op structurele basis wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meer leden van diens directe sociale omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie;
- e) urgentiegronden: de in de artikel 5.1 tot en met 5.8 van deze Bijlage genoemde urgentiegronden, zijnde de urgentiecategorieën als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014;
- f) urgentieverlener: het bestuursorgaan dat beslist op de aanvraag om een urgentieverklaring;
- g) vergunninghouder: de vergunninghouder als bedoeld in artikel 1, eerste lid, aanhef en onder g van de wet;
- h) verordening: de verordening waar deze bijlage deel van uitmaakt;
- i) voorkeurssubregio: de voorkeurssubregio als bedoeld in artikel 3.2, vierde lid, van deze Bijlage;
- j) voorliggende voorziening: een publiekrechtelijke regeling, anders dan de wet of deze verordening, die gezien haar aard en doel voor de desbetreffende woningzoekende toereikend en passend moet worden geacht voor het voorkomen of oplossen van zijn of haar huisvestingsprobleem;
- k) zoekprofiel: het zoekprofiel als bedoeld in artikel 3.2 van deze Bijlage.

Artikel 1.2. Verhouding tot artikel 12 van de wet

De in paragraaf 5 van deze Bijlage opgenomen urgentiegronden betreffen de criteria als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.

Paragraaf 2. Procedure urgentieverklaring

Artikel 2.1. Bevoegdheid tot verlening van een urgentieverklaring

1. Op een aanvraag om een urgentieverklaring beslist het college van burgemeester en wethouders bij wie de aanvraag ingevolge artikel 2.2, tweede lid, van deze Bijlage ingediend moet worden.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid beslist in plaats van het college van burgemeester en wethouders van de gemeenten Maassluis, Vlaardingen, Rotterdam en Schiedam het bestuur van de Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond.
3. De colleges van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten dragen zorg voor een eenduidige uitvoering van het in deze paragraaf bepaalde. Eventuele beleidsregels aangaande de uitvoering van de in deze paragraaf genoemde bevoegdheden, stellen de colleges in gezamenlijkheid en na overleg met de corporaties, vast.
4. Elk college van burgemeester en wethouders genoemd in het tweede lid kan besluiten om de in het eerste lid bedoelde bevoegdheid zelf uit te oefenen. Daarbij kan een college besluiten dat het bestuur van de Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond niet meer tot uitoefening van de in lid 1 bedoelde bevoegdheid bevoegd is.
5. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid wordt een herhuisvestingsverklaring verleend door de corporatie in wier woonruimte de woningzoekende op het moment van verlening van de herhuisvestingsverklaring woonachtig is.

Artikel 2.2. Aanvraag om een urgentieverklaring

1. Voor een urgentieverklaring komen uitsluitend in aanmerking huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens.
2. Het huishouden vraagt een urgentieverklaring aan:
 - a. bij het college van burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar het huishouden woont, of
 - b. voor zover het huishouden niet in een regiogemeente woont, bij het college van burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar hij wil gaan wonen;
 - c. bij de corporatie van wie het zijn huidige woonruimte huurt, indien het een aanvraag om een herhuisvestingsverklaring betreft.
3. Het bestuursorgaan dat op de aanvraag om een urgentieverklaring moet beslissen, 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 bestuursorgaan 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. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt,

- b. informatie over het inkomen en het vermogen van het huishouden en
 - c. de voorkeurssubregio waar de houder van de urgentieverklaring wil wonen. Daartoe kiest de aanvrager een voorkeurssubregio uit de subregio's genoemd in Bijlage II bij de verordening.
6. Indien het bestuur van de Stichting Urgentiebeoordeling Woningzoekenden Rijnmond ingevolge artikel 2.1, tweede lid, van deze Bijlage bevoegd is op een aanvraag te beslissen, dient het huishouden de aanvraag om een urgentieverklaring in bij een corporatie.

Artikel 2.3. Weigeringsgronden urgentieverklaring

1. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op een aanvraag om een herhuisvestingsverklaring.
2. Het bestuursorgaan dat bevoegd is te beslissen op een aanvraag om urgentieverklaring, weigert de urgentieverklaring indien sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:
 - a. de aanvrager kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;
 - b. het huishouden van aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.1.2. van de verordening genoemde eisen;
 - c. het inkomen van het huishouden van aanvrager ligt boven de inkomensgrens;
 - d. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn of haar huishouden verleende urgentieverklaring is ingetrokken met toepassing van artikel 2.4, eerste lid, aanhef en onder a tot en met d, van deze bijlage;
 - e. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem;
 - f. het aan de aanvraag ten grondslagliggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van naar het oordeel van het bestuursorgaan verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van het huishouden voor zover dit verwijtbare doen of nalaten niet langer dan twee jaar voor het indienen van aanvraag plaatsvond;
 - g. het aan de aanvraag ten grondslagliggende huisvestingsprobleem is ontstaan omdat aanvrager of een lid van zijn of haar huishouden geen gebruik heeft gemaakt van een voorliggende voorziening;
 - h. de aanvrager niet woonachtig is binnen de regio.
3. Het bestuursorgaan dat bevoegd is te beslissen op een aanvraag om urgentieverklaring weigert vervolgens het aangevraagde indien geen van de in artikel 5.1 tot en met 5.8 van deze Bijlage genoemde urgentiegronden zich voordoet.
4. De in het tweede lid, aanhef en onder h, bedoelde weigeringsgrond is niet van toepassing indien dit uit de toepasselijke urgentiegrond voortvloeit.
5. Het bestuursorgaan dat bevoegd is te beslissen op een aanvraag om urgentieverklaring kan zich ter voorbereiding van de beslissing op de aanvraag laten adviseren door een ter zake deskundige persoon.

Artikel 2.4. Intrekking en wijziging de urgentieverklaring

1. Het bestuursorgaan dat de urgentieverklaring heeft verleend, trekt de urgentieverklaring in, indien zich tenminste één van de volgende omstandigheden voordoet:
 - a. nadat de houder van de urgentieverklaring gedurende de eerste fase van de urgentie twee aanbiedingen van woonruimte, gedaan naar aanleiding van een reactie van de houder van de urgentieverklaring op via het regionaal aanbodinstrument aangeboden woonruimte, welke tenminste voldeden aan het voor de eerste fase geldende kamertal en woonruimtype, heeft afgewezen; of, indien na afloop van de eerste fase van de urgentie is vastgesteld dat de houder van de urgentieverklaring niet tenminste drie maal gereageerd heeft op drie verschillende, via het aanbodinstrument aangeboden woonruimten, welke voldoen aan het voor de eerste fase geldende kamertal en woonruimtype en gelegen zijn in de voorkeurssubregio, genoemd in de urgentieverklaring;
 - b. de houder van de urgentieverklaring heeft gedurende de tweede fase van de urgentie een via directe aanbieding aangeboden woonruimte, welke tenminste voldeed aan het voor de tweede fase geldende woonruimtype en gelegen was in de voorkeurssubregio, genoemd in de urgentieverklaring, afgewezen;
 - c. bij de aanvraag zijn onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt en, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, was er anders op de aanvraag was besloten;
 - d. de gronden tot toekenning van de urgentieverklaring zijn thans niet meer aanwezig;
 - e. de houder van de urgentieverklaring verzoekt om intrekking daarvan;
 - f. bij verhuizing naar een zelfstandige woonruimte tenzij de houder van de urgentieverklaring binnen dertig dagen na de verhuizing verzoekt tot handhaving van de urgentieverklaring en daarbij onderbouwd aangeeft dat het huisvestingsprobleem niet is opgelost;
 - g. het huisvestingsprobleem dat ten tijde van verlening van de urgentieverklaring bestond, bestaat niet meer.
2. Het bestuursorgaan dat de urgentieverklaring heeft verleend, kan besluiten tot wijziging van de urgentieverklaring:
 - a. indien bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens waren verstrekt, anders op de aanvraag was besloten;
 - b. of, indien de omstandigheden die leidden tot toekenning van de urgentieverklaring zodanig gewijzigd zijn, dat zij nopen tot wijziging van de urgentieverklaring.
3. De urgentieverklaring vervalt bij verhuizing naar een in de eerste of tweede fase aangeboden zelfstandige woonruimte waarmee het aan de urgentie ten grondslagliggende huisvestingsprobleem geacht wordt te zijn opgelost.
4. Het bestuursorgaan dat bevoegd is tot intrekking of wijziging van de urgentieverklaring kan zich ter voorbereiding van een beslissing tot wijziging of intrekking laten adviseren door een ter zake deskundig persoon.

Artikel 2.5. Hardheidsclausule

1. Het bestuursorgaan dat belast is met het beslissen op aanvragen om een urgentieverklaring is, indien strikte toepassing van deze 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 in het eerste lid bedoelde bestuursorgaan registreert de gevallen waarin met toepassing van het in het eerste lid bepaalde een urgentieverklaring wordt verleend. De registratie bevat tenminste 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 2.5.2. van de verordening bedoelde overleg.

Artikel 2.6. Interbestuurlijk informeren over afhandeling

1. Indien de huisvesting van de houder van een urgentieverklaring is overgenomen door een ander college van burgemeester en wethouders dan dat welke de urgentieverklaring heeft verleend, informeert eerstbedoeld college het laatstbedoeld college over de huisvesting van de houder en de eventuele aanwezigheid van gronden tot intrekking of wijziging van de urgentieverklaring.
2. Indien de urgentieverklaring is afgegeven door de Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond, informeert het college van burgemeester en wethouders dat de huisvesting van de houder van de urgentieverklaring ter hand heeft genomen de Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond over de huisvesting en de eventuele aanwezigheid van gronden tot intrekking of wijziging van de urgentieverklaring.

Paragraaf 3. Inhoud van een urgentieverklaring

Artikel 3.1. Reikwijdte van deze paragraaf

Het bepaalde in deze paragraaf is niet van toepassing op de herhuisvestingsverklaring

Artikel 3.2. Onderdelen urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte.
2. Het zoekprofiel voor woonruimte bevat een woonruimtype en een zoekgebied.
3. Het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied omvat de gehele regio.
4. De urgentieverklaring bevat naast het zoekgebied een voorkeurssubregio, waar de houder van de urgentieverklaring wil wonen.
5. De urgentieverklaring vermeldt in welke bemiddelingsmodellen de urgentieverklaring voorrang geeft
6. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid kan het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied slechts één regiogemeente omvatten, wanneer dat naar het oordeel van het bestuursorgaan dat de urgentieverklaring verleent noodzakelijk is om het huisvestingsprobleem op te lossen.

Artikel 3.3. Het woonruimtype

1. In het zoekprofiel wordt het woonruimtype opgenomen dat nodig is voor de oplossing van het huisvestingsprobleem.
2. Het woonruimtype bevat in ieder geval de volgende elementen:
 - a. het kamertal van de woonruimte, geldig gedurende de eerste fase van de urgentie,
 - b. het kamertal van de woonruimte, geldig gedurende de tweede fase van de urgentie en
 - c. de typering van de woonruimte;
 - d. de maximale huurprijs waarbij woonruimte passend wordt geacht voor het huishoudinkomen van aanvrager.
3. De typering van de woonruimte wordt dusdanig gekozen dat de houder met de urgentieverklaring geen wooncarrière kan maken, tenzij het maken van wooncarrière uitsluitend het gevolg is van het afhankelijk zijn van een woonruimtype dat noodzakelijk is voor het oplossen van het huisvestingsprobleem. Onder wooncarrière wordt verstaan: het verhuizen naar een type woonruimte dat naar de maatstaf van een redelijk handelend woningzoekende als gewilder beschouwd moet worden.
4. De typering van de woonruimte wordt dusdanig gekozen dat sprake is van een standaard woonruimtype. Dit betekent: alle woonruimtypen met uitzondering van eengezinswoningen, benedenwoningen, woningen bereikbaar met lift.
5. Indien de toepasselijke urgentiegrond of de samenstelling van het ingevolge artikel 2.1.1 van de verordening aangewezen deel van de woonruimtevoorraad daartoe naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders dat op de aanvraag om urgentieverklaring beslist aanleiding geeft, kan naast het in het vorige lid bedoelde woonruimtype een tweede woonruimtype in het zoekprofiel worden opgenomen. Dit tweede woonruimtype is alleen van toepassing in de tweede fase van de urgentie en bovendien op woonruimte gelegen in de gemeente van het college van burgemeester en wethouders dat de urgentieverklaring verleend heeft.

Artikel 3.4. Kamertal eerste fase en tweede fase

1. Het in het woonruimtype op te nemen kamertal voor de eerste fase van de urgentie wordt bepaald aan de hand van de grootte en samenstelling van het huishouden dat houder is van de urgentieverklaring, overeenkomstig de onderstaande tabel.

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

* of daaraan, gelet op de zorg van het inwonende kind of de inwonende kinderen, gelijk te stellen persoon of personen zoals voogd, pleeg- of stiefouder.

2. Het in het woonruimtype op te nemen kamertal voor de tweede fase van de urgentie wordt bepaald aan de hand van de grootte van het huishouden dat houder is van de urgentieverklaring, overeenkomstig het hieronder bepaalde:
 - a. Als kamer wordt aangemerkt: een woonkamer en een slaapkamer.
 - b. Alleen kinderen van gelijk geslacht kunnen een slaapkamer delen.
 - c. Het maximum aantal kinderen per slaapkamer bedraagt in beginsel twee. Hiervan kan worden afgeweken gelet op het te verwachten aanbod van woonruimten.
 - d. Indien een huishouden uit meer dan zeven personen bestaat, bedraagt het kamertal tenminste vijf.

Paragraaf 4. Zoeken door en bemiddeling van de houder van een urgentieverklaring

Artikel 4.1. Reikwijdte van deze paragraaf

Het bepaalde in deze paragraaf is niet van toepassing op de herhuisvestingsverklaring.

Artikel 4.2. Fasen van de urgentie: start en einde

1. De eerste fase van de urgentie begint op het moment dat de urgentieverklaring verleend is en duurt drie maanden.
2. De tweede fase van de urgentie begint op het moment dat de eerste fase eindigt.

Artikel 4.3. Hoe werken de fasen: zelfzoekperiode en bemiddeling van houders 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 grondslagliggende huisvestingsprobleem op te lossen.
2. Gedurende de eerste fase van de urgentie moet de houder van de urgentieverklaring zelf via het aanbodinstrument zoeken naar woonruimte.
3. Gedurende de tweede fase dragen de corporaties in gezamenlijkheid verantwoordelijkheid voor het aanbieden van woonruimte aan van de houder van de urgentieverklaring. Hiertoe doen zij de houder één directe aanbieding van een in de voorkeurssubregio, genoemd in de huisvestingsverklaring, gelegen woonruimte, welke past binnen het voor de tweede fase van de urgentie geldende kamertal en woonruimtype.
4. Indien een urgentieverklaring verleend wordt omdat de in artikel 5.7 van deze Bijlage bedoelde urgentiegrond zich voordoet en de houder van de urgentieverklaring zorg of nazorg behoeft, kan worden bepaald dat direct na verlening van de urgentieverklaring de tweede fase start. Daarbij kan eveneens worden bepaald dat de houder van de urgentieverklaring niet zelf of via het aanbodinstrument naar woonruimte kan zoeken.
5. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waartoe de kern waar aanvrager woont behoort, kan bij de verlening van de urgentieverklaring bepalen dat de houder van urgentieverklaring reeds vanaf het begin van de eerste fase van de urgentie een directe aanbieding kunnen krijgen:
 - a. de aanvraag van de urgentieverklaring of leden van diens huishouden in zodanige mate afhankelijk zijn van zorg-, onderwijs- of dagbestedingsinstellingen binnen die kern dat redelijkerwijs niet kan worden gevergd dat aanvrager buiten de huidige woonplaats gaat wonen; en,
 - b. gelet op de samenstelling en mutatiegraad van de woonruimtevoorraad in die 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.
6. Indien het college van burgemeester en wethouders gebruik maakt van de in het vorige lid genoemde bevoegdheid, wordt in het in de urgentieverklaring op te nemen zoekprofiel als zoekgebied opgenomen de gemeente waartoe de in het vorige lid bedoelde kern behoort.

Artikel 4.4. 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.

Artikel 4.5. Bijzonderheden over de voorrang van houders van een urgentieverklaring

Bij de verlening van een urgentieverklaring kan worden bepaald dat bij toepassing van bepaalde bemiddelingsmodellen de houder van de urgentieverklaring niet in groep 1 zoals bedoeld in artikel 2.3.6 van de verordening wordt ingedeeld.

Paragraaf 5. De urgentiegronden

Artikel 5.1. Medische noodzaak

De in de titel van dit artikel bedoelde urgentiegrond doet zich voor als de aanvrager of een lid van zijn of haar huishouden:

- a. bewoont thans rechtmatig zelfstandige woonruimte; en,
- b. heeft medische problemen, welke tot gevolg hebben dat de huidige zelfstandige woonruimte in ernstige mate duurzaam ongeschikt is voor bewoning door het huishouden van aanvrager.

Artikel 5.2. Onbewoonbaarheid

De in de titel van dit artikel bedoelde urgentiegrond doet zich voor als de aanvrager:

- a. bewoont direct voorafgaand aan het onbewoonbaar worden van die woonruimte rechtmatig zelfstandige woonruimte ; en
- b. zijn woonruimte feitelijk onbewoonbaar is, hetgeen blijkt uit een verklaring van het bestuursorgaan dat toeziet op de naleving van publiekrechtelijke bouwregelgeving, dan wel ten gevolge van een calamiteit acuut feitelijk onbewoonbaar is geworden en redelijkerwijs niet binnen drie maanden te herstellen is.

Artikel 5.3. Woonlasten

1. De in de titel van dit artikel bedoelde urgentiegrond doet zich voor als de aanvrager thans rechtmatig zelfstandige woonruimte bewoont en één of meerdere van de volgende omstandigheden zich voordoen:
 - a. aanvrager heeft door het bestuursorgaan dat de Participatiewet uitvoert in het kader van die wet in verband met de woonlasten een verhuisverplichting opgelegd gekregen welke thans nog van kracht is;
 - b. de woonlasten zijn onevenredig hoog in relatie tot het huishoudinkomen of de andere mogelijkheden van het huishouden om in die lasten te voorzien.
2. Indien de in het eerste lid, aanhef en onder b, genoemde omstandigheid het gevolg is van echtscheiding of beëindiging samenwoning, of deze situatie dreigt te ontstaan als gevolg van voorgenomen echtscheiding of beëindiging samenwoning, kan een urgentieverklaring op deze grond slechts worden verstrekt aan één van beide partners, op voorwaarde dat tot zijn of haar huishouding na de echtscheiding of de beëindiging samenwoning één of meer minderjarige kinderen behoren. De (voorgenomen) echtscheiding of beëindiging samenwoning moet ten genoegen van het in het eerste lid bedoelde bestuursorgaan met officiële bewijsstukken worden aangetoond.
3. Onder woonlasten als bedoeld in het eerste lid wordt verstaan alle kosten die het bewonen van woonruimte met zich meebrengt en die naar het oordeel van het bestuursorgaan direct te koppelen zijn aan het in eigendom hebben van woonruimte dan wel het huren van woonruimte.

Artikel 5.4. Geweld en bedreiging

1. De in de titel van dit artikel bedoelde urgentiegrond doet zich voor als aanvrager of een lid van zijn of haar huishouden:
 - a. bewoont thans rechtmatig een zelfstandige woonruimte binnen de regio; en,
 - b. er is sprake van ernstig psychisch geweld of fysiek geweld, of bedreiging daarmee, wat tot gevolg heeft dat de aanvrager redelijkerwijs niet langer in zijn of haar huidige woonruimte kan blijven wonen.
2. Het in het eerste lid, aanhef onder b, bedoelde geweld of de in het eerste lid, aanhef onder b, bedoelde bedreiging daarmee moet zich hebben voorgedaan binnen de regio.
3. Het in het eerste lid, aanhef en onder b bedoelde geweld of de in het eerste lid, aanhef en onder b bedoelde bedreiging daarmee moet aannemelijk gemaakt worden met een schriftelijke verklaring van de politie waaruit blijkt dat de aanvrager vanwege veiligheidsredenen niet meer in de huidige zelfstandige woonruimte kan blijven wonen.

Artikel 5.5. Uitstroom uit voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten

De in de titel van dit artikel bedoelde urgentiegrond doet zich voor als de aanvrager:

- a. verblijft in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten; en,
- b. in verband met de aanstaande uitstroom uit die voorziening dringend behoefte heeft aan woonruimte en daarbij heeft aangegeven woonruimte te zoeken binnen een regiogemeente.

Artikel 5.6. Mantelzorg

1. De in de titel van dit artikel bedoelde urgentiegrond doet zich voor als de aanvrager;
 - a. naar het oordeel van het bestuursorgaan dringend behoefte heeft aan woonruimte binnen de regio omdat hij of een lid van zijn huishouden mantelzorg ontvangt van of verleent aan een inwoner van de regio; of,
 - b. naar het oordeel van het bestuursorgaan dringend behoefte heeft aan woonruimte binnen de regio omdat hij of een lid van zijn huishouden duurzaam afhankelijk is van directe zorg geboden door een instelling.
2. Bij zijn beoordeling of sprake is van een dringende behoefte als bedoeld in het vorige lid, betreft het bestuursorgaan de mate waarin de mantelzorg of de door de instelling geboden zorg noodzakelijk is voor het duurzaam zelfstandig of in diens huishouden laten wonen van de ontvanger van de mantelzorg of zorg.

Artikel 5.7. Doorstroming vanuit opvanginstellingen

1. De in de titel van dit artikel bedoelde urgentiegrond doet zich voor indien:
 - a. aanvrager een door een instelling verzorgd traject doorloopt of heeft doorlopen dat naar het oordeel van het bestuursorgaan in voldoende mate gericht is op re-integratie in de eigen of nieuwe sociale omgeving van aanvrager; en,
 - b. aanvrager direct voorafgaand aan het traject een aansluitend woonverleden heeft in een gemeente binnen de regio; en,
 - c. er sprake was van zelfstandige woonruimte die door of tijdens de problematiek die leidde tot het traject verloren is gegaan of terugkeer naar het laatste (in)woonadres op basis van een indicatie niet mogelijk is.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid, aanhef en onder b, kan een aanvrager met aansluitend woonverleden in een gemeente buiten de regio ook voor een urgentieverklaring in aanmerking komen indien:
 - a. het door de instelling verzorgde traject binnen de regio doorlopen is; en,
 - b. terugkeer naar de desbetreffende gemeente buiten de regio op grond van een indicatie niet mogelijk is; en,
 - c. aan de overige voorwaarden genoemd in het eerste lid is voldaan.
3. Het in het eerste en tweede lid bedoelde traject:
 - a. is afgerond en er is geen zorg of nazorg nodig. Aanvrager is in dit geval in staat zelfstandig een huishouden te voeren; of,
 - b. bestaat uit het verlenen van zorg of nazorg. Aanvrager is in dit geval wel in staat zelfstandig een huishouden te voeren, maar met begeleiding.
4. De in het eerste en tweede lid bedoelde instelling stelt een rapportage op waarin een beschrijving wordt gegeven van het doorlopen of door te lopen traject en, voor zover de zorg of nazorg nog voortduurt, waaruit blijkt waaruit de te verlenen zorg of nazorg bestaat. Het bestuursorgaan kent bij zijn beslissing op de aanvraag om urgentieverklaring zwaarwegend gewicht toe aan de rapportage.
5. De indicatie als bedoeld in het eerste en tweede lid wordt afgegeven door de in het eerste of tweede lid bedoelde instelling of door een adviseur als bedoeld in artikel 2.4, vierde lid, van deze Bijlage..

Artikel 5.8. Herhuisvesting in verband met sloop of ingrijpende verbetering

De in de titel van dit artikel bedoelde urgentiegrond doet zich voor indien het huisvestingsprobleem van aanvrager wordt veroorzaakt door de aanstaande sloop of ingrijpende renovatie van de huidige woonruimte van aanvrager of de aanstaande herstructurering van het gebied waarin deze woonruimte is gelegen, waardoor aanvrager redelijkerwijs niet meer in diens woonruimte kan blijven wonen indien aannemelijk is dat de sloop of ingrijpende renovatie binnen 18 maanden zal plaatsvinden.

Paragraaf 6. De herhuisvestingsverklaring

Artikel 6.1. Reikwijdte van deze paragraaf

Het bepaalde in deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op de herhuisvestingsverklaring.

Artikel 6.2. Inhoud van de herhuisvestingsverklaring

1. De herhuisvestingsverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte.
2. Het zoekprofiel voor woonruimte bevat een woonruimtetype dat gelijkwaardig is aan dat van de huidige woning van aanvrager.
3. Het zoekprofiel bevat een zoekgebied. Het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied omvat de gehele regio.
4. De herhuisvestingsverklaring vermeldt in welke bemiddelingsmodellen de urgentieverklaring voorrang geeft.
5. De herhuisvestingsverklaring vermeldt de uitverhuisperiode.

Artikel 6.3. Fasen van de urgentie in geval van een herhuisvestingsverklaring

1. De eerste fase van de urgentie begint op het moment waarop de urgentieverklaring is verleend en eindigt als de helft van de uitverhuisperiode is verstreken.
2. De tweede fase van de urgentie begint als de eerste fase eindigt en eindigt als een derde deel van de uitverhuisperiode resteert.
3. De derde fase van de urgentie begint als de tweede fase eindigt en eindigt als een zesde deel van de uitverhuisperiode resteert.

Artikel 6.4. Zoeken door en bemiddelen van houders van een herhuisvestingsverklaring

1. De houder van een herhuisvestingsverklaring zoekt zelf via het aanbodinstrument naar woonruimte. De houder van de urgentieverklaring reageert daarbij op aangeboden woonruimte die voldoet aan het in zijn herhuisvestingsverklaring opgenomen zoekprofiel.
2. Zodra de tweede fase van de urgentie is aangevangen, doet een corporatie de houder van de herhuisvestingsverklaring een aanbod. De aangeboden woonruimte voldoet aan het in de herhuisvestingsverklaring opgenomen zoekprofiel.

Bijlage II: Subregio's

Artikel 1.

De regio heeft zes subregio's.

Artikel 2.

1. De subregio Waterweg bestaat uit de gemeenten Maassluis, Schiedam, Vlaardingen en het gebied dat samenvalt met de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Hoek van Holland en Delfshaven.
2. De subregio Noord bestaat uit de gemeente Lansingerland en het gebied dat samenvalt met de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Overschie en Hilligersberg-Schiebroek.
3. De subregio Oost bestaat uit de gemeenten Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel en het gebied dat samenvalt met de voormalige Rotterdamse deelgemeente Alexander.
4. De subregio Zuidrand bestaat uit de gemeenten Barendrecht, Albrandswaard, Ridderkerk en het gebied dat samenvalt met de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Charlois, Feijenoord, Hoogvliet en IJsselmonde.
5. De subregio Voorne-Putten Rozenburg bestaat uit de gemeenten Westvoorne, Brielle, Hellevoetsluis, Nissewaard en het gebied dat samenvalt met de voormalige Rotterdamse deelgemeente Rozenburg.
6. De subregio Hart van Rotterdam bestaat uit die delen van de gemeente Rotterdam die geen onderdeel zijn van een andere subregio.

Memorie van toelichting Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015

Inhoudsopgave

<u>1</u>	<u>Algemene toelichting</u>	18
1.1	<u>Waarom een verordening</u>	18
1.2	<u>De verordening als onderdeel van een samenhangend stelsel</u>	18
1.3	<u>Waarom de regionale Huisvestingsverordening aanpassen</u>	20
1.4	<u>De belangrijkste aanpassingen</u>	22
1.5	<u>Verantwoording van het aanpassingsproces</u>	22
1.6	<u>Opheffing WGR-plus en vaststelling van de verordening</u>	23
1.7	<u>Samenwerking na vaststelling van de verordening</u>	24
1.8	<u>Juridische aspecten van de woonruimtebemiddeling: geschillen</u>	24
<u>2</u>	<u>Artikelsgewijze toelichting</u>	24
	<u>Considerans</u>	24
	<u>Hoofdstuk 1. Algemeen</u>	24
	<u>Hoofdstuk 2. Woonruimtebemiddeling</u>	24
	<u>Hoofdstuk 3. Overgangs- en slotbepalingen</u>	29
	<u>Bijlage I: Urgentie- en herhuisvestingssysteem</u>	29
	<u>Bijlage II: Subregio's</u>	31

Algemene toelichting

Waarom een verordening

In de Regio Rotterdam overschrijdt de vraag naar sociale huurwoningen in de corporatievoorraad het vrijkomende aanbod elk jaar in ruime mate. Dit heeft vooral te maken met het grote beroep dat woningzoekenden in deze regio doen op de sociale corporatievoorraad (mede als gevolg van de grote omvang van de EU-doelgroep), gecombineerd met een gemiddeld lagere mutatiegraad dan in bijvoorbeeld de particuliere woningvoorraad in het goedkope segment. De gemiddelde benodigde inschrijfduur is lang en de marktdruk hoog, waardoor diverse groepen woningzoekenden in de knel komen. Een doelmatige, rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de woningvoorraad staat hiermee onder druk. Dit is in het bijzonder ook het geval voor mensen die een urgente huisvestingsbehoefte hebben. Daarnaast zijn er specifieke groepen woningzoekenden die bijzondere aandacht vragen in de woonruimtebemiddeling: denk aan personen die uit een instelling weer in een zelfstandige woning gaan wonen. Hoewel binnen de Regio Rotterdam vrijheid van vestiging van woningzoekenden¹ en een open regionale woningmarkt² hoog in het vaandel staan, legitimeren de aanwezigheid van groepen in de knel en de aanwezigheid van specifieke groepen woningzoekenden, dat er binnen de Regio Rotterdam (tijdelijk) door de lokale overheden wordt (bij)gestuurd in het verhuurtraject van sociale huurwoningen van corporaties. Dit alles met het besef dat de meer structurele oplossing van het vraagstuk in de ontwikkeling van de woningvoorraad (zowel kwantitatief als kwalitatief) in brede zin ligt. Dit wordt geadresseerd in de regionale woningmarktafspraken "Dat spreken we af! – Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014 – 2020".

De verordening is hét geëigende instrument om te dienen als kader voor het bovengenoemde gewenste overheidsingrijpen. Met de verordening kan geborgd worden dat het aanbieden en toewijzen van woningen op evenwichtige, rechtvaardige en transparante wijze gebeurt. Doordat de verordening een bestuursrechtelijke basis kent en bestuurlijk wordt vastgesteld, is bovendien geborgd dat de bepalingen omtrent het sturingsinstrumentarium democratisch geïmplementeerd zijn.

De verordening als onderdeel van een samenhangend stelsel

De verordening staat niet op zichzelf maar maakt nadrukkelijk onderdeel uit van een breder stelsel. De figuur in deze paragraaf visualiseert dit. Hieronder wordt per onderdeel van dat stelsel een toelichting gegeven van de inhoud en functie.

Woonvisie

De basis voor de gemeentelijke invulling van zowel de verordening als de prestatieafspraken ligt in de lokale woonvisie. Hierin wordt uitgestippeld wat het lokale woonbeleid is voor de langere termijn en wordt benoemd of en waar het knelt op de woningmarkt en welke groepen onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste ondervinden.

Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken worden tussen de individuele gemeente en de relevante corporatie(s) afspraken gemaakt over de uitvoering van het woonbeleid. De prestatieafspraken zijn daarmee dé plek waar gemeente en corporatie(s) met elkaar vaststellen wie er specifiek tot de doelgroep van het woonbeleid behoort, welke groepen door schaarste in de knel komen en welke inspanningen gemeente en corporatie(s) leveren om dit aan te pakken.

Dit zal o.m. gaan om afspraken over huurprijsbeleid en woningvoorraadontwikkeling, factoren die sterk bepalend zijn voor het ontstaan van schaarste. NB: dit is ook precies de reden waarom rijk en provincie veel waarde aan aanhaking bij de prestatieafspraken hechten: het ondersteunt de gedachte van brede inzet van de instrumentenkoffer voor het oplossen van de schaarsteproblematiek.

Prestatieafspraken over woonruimtebemiddeling zijn echter niet toegestaan. Als een gemeente hierop wil sturen kan dit uitsluitend via een verordening. Door in de afspraken wel op te nemen welke doelgroepen centraal staan in het woonbeleid, welke groepen door schaarste in de knel komen en dat voor die groepen de bepalingen uit de verordening Woonruimtebemiddeling worden toegepast ontstaat er voor zowel gemeente als corporatie(s) echter toch een duidelijk gemeenschappelijk handelingskader (zie voorbeelduitwerking in kader).

Voorbeelduitwerking prestatieafpraak: grote gezinnen

In het geval in een gemeente grote gezinnen in de knel zitten en de gemeente van mening is dat het wenselijk is hierop te sturen, dan kan de gemeente het volgende in de prestatieafpraak met de relevante corporatie opnemen:

- Corporatie X en gemeente Y onderschrijven dat grote gezinnen in de gemeente Y in de knel zitten
- Dit als gevolg van schaarste in de voor hun specifiek bestemde of in het bijzonder geschikte voorraad woningen met meer dan 4 kamers [nb: dit kan ook nader gespecificeerd worden, bijv. eengezinswoningen met meer dan 4 kamers, grote appartementen met meer dan 4 kamers, appartementen groter dan 85 m²]

¹ Op grond van de EU-richtlijn inzake vrijheid van vestiging

² Zie Regionaal Strategische Agenda (RSA) voor de periode 2010 / 2014, stadsregio Rotterdam

- In navolging daarvan zorgt corporatie X voor voldoende passend aanbod voor deze groep woningzoekenden in de periode 2015 t/m 2018
- Daartoe geeft corporatie X deze groep uitwerking aan het bepaalde in de verordening Woonruimtebemiddeling
- Corporaties en gemeente komen tevens het volgende overeen [*nb: denk hierbij aan afspraken huurprijsbeleid, woningvoorraadontwikkeling etc*]

Verordening

De verordening bevat vervolgens uitsluitend een set regels en bepalingen, te weten:

- Voorrangsregels bij woonruimtebemiddeling/verlening huisvestingsvergunning incl regionale urgentieregeling;
- Bepalingen t.a.v. monitoring.

De huisvestingsvergunningplicht in de verordening geldt voor alle sociale huurwoningen van corporaties tot €710 (prijsspeel 1 januari 2015). Het is binnen dat deel van de voorraad dat zich binnen de regio de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste voordoen. De verordening stelt gemeenten in staat om ter bestrijding van specifieke gevolgen van schaarste specifieke voorrangsregels in te zetten. Het kan daarbij gaan om voorrangsregels gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte om regels t.a.v. maatschappelijke en/of economische binding, maar in ieder geval om voorrangsregels voor urgentwoningzoekenden. De verordening stelt gemeenten daarnaast ook in staat ter bestrijding van de gevolgen van schaarste ook een vergunningstelsel voor wijzigingen in de voorraad in te zetten.

Mandaatbesluit huisvestingsvergunning

In principe is de gemeente de instantie die de huisvestingsvergunning afgeeft en daarbij de voorrangsregels toepast. Het verlenen van deze vergunning kan ook via een mandaatbesluit worden overgedragen aan corporaties. Dit is een apart besluit van de individuele colleges van B&W op grond van de Awb (en is dus niet direct in de verordening geregeld). Het voordeel van dit mandaatbesluit is dat corporaties direct bij het aangaan van een huurovereenkomst de huisvestingsvergunning kunnen verlenen (zie Bijlage A voor de verdere uitwerking van deze werkwijze). Woningzoekenden hoeven zo geen twee loketten af om een woning te huren, de gemeente hoeft geen apart werkproces en loket in te richten en het kost corporaties geen extra bemiddelingsdagen. De meerwaarde van mandatering van de huisvestingsvergunning aan corporaties wordt breed gedragen binnen de gemeenten in de Regio Rotterdam. In de inspraak/overlegronde inzake de ontwerpverordening is gebleken dat alle gemeenten voornemens zijn om een mandaatbesluit te nemen.

Spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel

De spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel bevatten het kader voor de feitelijke uitvoering van de woonruimtebemiddeling door de corporaties. Het betreft spelregels over inschrijvingen, adverteren, omgaan met reacties, aanbieden van woningen, registratie en klachtenafhandeling. Centraal staan a. de 'één portaal' - gedachte die vorm krijgt via Woonnet Rijnmond en b. het naast elkaar bestaan van verschillende bemiddelingsmodellen (loting, direct kans, wens&wacht en inschrijfduur).

Afhankelijk van de mate van schaarste en groepen in de knel binnen een gemeente (zoals vastgelegd in de prestatieafspraken en volgend uit het woonbeleid), zal bij de uitvoering naast de 'reguliere' spelregels ook rekening worden gehouden met de voorrangsregels volgend uit de verordening (zie voorbeelduitwerking in kader).

Voorbeelduitwerking gecombineerde sturing o.g.v. zowel verordening als spelregelnotitie

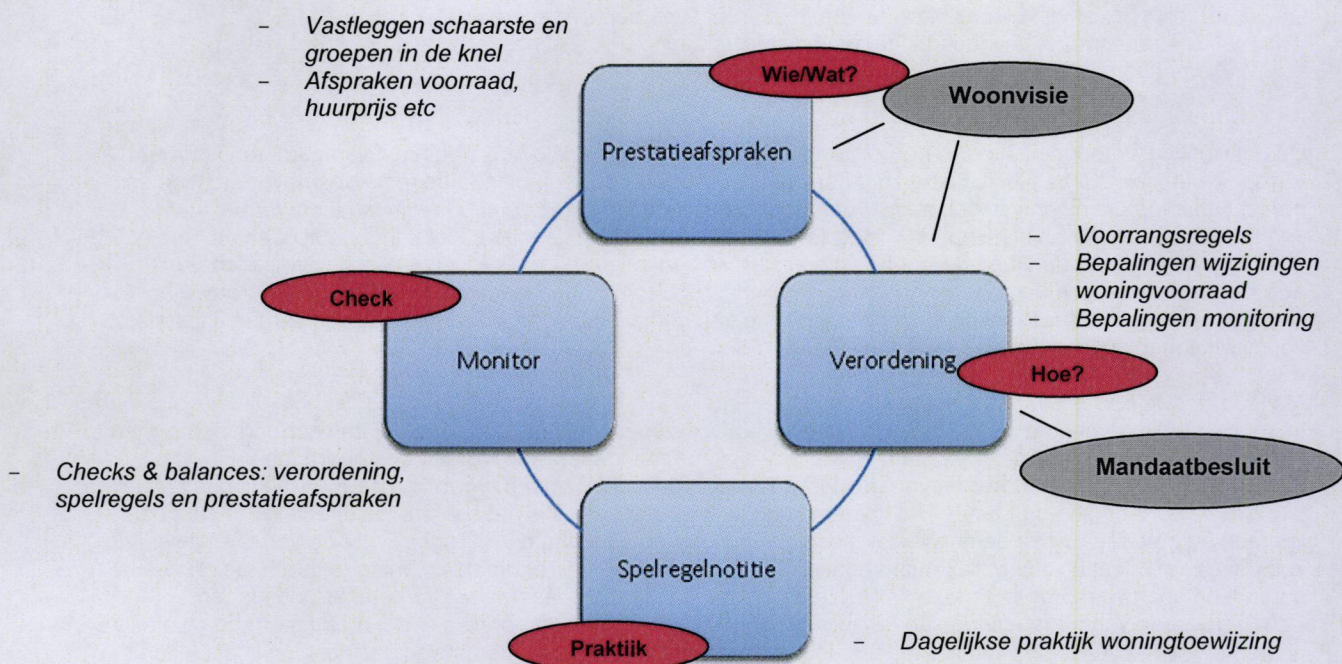
In gemeente X is geconstateerd dat grote gezinnen die tot de EU-doelgroep behoren in de knel zitten. Gemeente X wil daarom dat grote woningen in de sociale huurvoorraad door corporaties met voorrang worden toegewezen aan grote gezinnen. Gemeente X en corporatie Y hebben hierover prestatieafspraken gemaakt (zie kader hierboven). Tegelijkertijd bestaat bij de corporatie de wens om zoveel mogelijk 'passend' toe te wijzen uit het oogpunt van betaalbaarheid (dit mede met het oog op de nieuwe Woningwet). De corporatie geeft hier invulling aan door te werken met de huurinkomststabel zoals opgenomen in de spelregels woonruimtebemiddeling. Stel er komt in gemeente X vervolgens een grote woning vrij met een huurprijs net onder de hoogste aftoppingsgrens vrij, dan zal deze door corporatie Y, gezien het bovenstaande, met de volgende twee labels geadverteerd worden op Woonnet Rijnmond:

1. Voorrang voor grote gezinnen -> *sturing op grond van de verordening*
2. Voorrang voor woningzoekenden met een inkomen tot maximaal € 29.400,- (toetsingsinkomen meerpersoonshuishoudens i.k.v. wet huurtoeslag) -> *sturing op grond van de spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel*

Monitor

Een goede monitor is tot slot van groot belang om te kijken of de gestelde beleidsdoelen zijn behaald, of het systeem goed functioneert en om indien nodig te kunnen (bij-)sturen. Jaarlijks vinden op basis van de monitor gesprekken plaats, in ieder geval op lokaal niveau tussen de gemeente en de betreffende lokale corporatie(s) en op regionaal niveau aan de Regiotafel Wonen en binnen Maaskoepelverband (tussen corporaties onderling):

- In het gesprek tussen corporatie en gemeente op lokaal niveau wordt bepaald of de gestelde beleidsdoelen zijn gehaald en of aanpassing van de doelen/doelgroepen in de prestatieafspraken wenselijk of noodzakelijk is.
- Gemeenten bespreken met elkaar en met de Maaskoepel op regionaal niveau of aanpassing van de verordening noodzakelijk is.
- Corporaties bespreken met elkaar en met de gemeenten (via Maaskoepel) op regionaal niveau of aanpassing van de Spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel wenselijk of noodzakelijk is.



Samengevat: eenvoudig en flexibel

Het geschetste model leidt tot een eenvoudige en eenduidige wijze van woonruimtebemiddeling. Gemeenten bespreken met de eigen corporatie(s) welke groepen extra aandacht nodig hebben en waar sturing op schaarste nodig is. Deze afspraken zijn door een goede monitoring jaarlijks eenvoudig aan te passen. Daar waar er geen extra sturing noodzakelijk is functioneert de woonruimtebemiddeling volledig conform de spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel en is het enige verschil dat er bij het tekenen van de huurovereenkomst een geautomatiseerde huisvestingsvergunning wordt afgegeven.

Waarom de regionale Huisvestingsverordening aanpassen

De vorige versie van de regionale Huisvestingsverordening, inclusief de overeenkomst Woonruimteverdeling en de urgentieregeling, dateren alweer uit 2006. In 2011 is er wel een aanpassing geweest maar deze was vooral technisch van aard. De situatie op de woningmarkt is de afgelopen jaren sterk veranderd, de huidige praktijk vraagt om een verordening die daarin mee beweegt. Zo hebben ervaringen binnen de regio Rotterdam (o.m. door de toepassing van experimenten op het gebied van woonruimtebemiddeling) en in andere regio's uitgewezen dat het toe kunnen passen van verschillende bemiddelingsmodellen en verschillende rangordecriteria maken dat woningzoekenden nog beter hun weg kunnen vinden en nog beter aan hun woon- of verhuiswens kunnen voldoen. Dit pleit voor het mogelijk maken van meerdere bemiddelingsmodellen, naast het huidige model dat gestoeld is op inschrijfduur.

Niet in de minste plaats is ook het wettelijk kader voor de verordening gewijzigd. Met de Huisvestingswet 2014 (inwerkingtreding 1 januari 2015) is door het parlement een aantal principiële en duidelijke keuzes gemaakt. De Huisvestingswet 2014 beperkt de werking van de verordening tot het enige waarvoor, volgens de wetgever, het instrument benodigd is: 'een instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.' Het is dus niet langer toegestaan om in het kader van woonruimteverdeling eisen te stellen aan woningzoekenden met het oog op de bevordering van de leefbaarheid. Zie het kader voor een uiteenzetting van de belangrijkste bepalingen en uitgangspunten van de nieuwe Huisvestingswet.

Ook andere veranderingen in wet- en regelgeving zijn echter van belang. Zo heeft de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (de 'staatssteunregeling') ertoe geleid dat corporaties hun vrijkomende sociale huurwoningen meer dan ooit tevoren labelden met een maximum inkomensgrens. De bepalingen uit de verordening inzake de ijkpunten rond volkshuisvestelijk labelen etc verloren hiermee hun waarde. Daarnaast zien we dat het rijk en de provincie steeds kritischer kijken naar de toepassing van bepaalde aan het inkomen gerelateerde labels, denk aan het sturen op inkomen uit arbeid, waartoe inmiddels ook de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek van kracht is geworden.

Tot slot leiden ook maatschappelijke ontwikkelingen zoals het scheiden van wonen en zorgfinanciering en het langer zelfstandig wonen van ouderen en/of mensen met een beperking tot nieuwe vraagstukken. Hieruit volgt onder meer de wens tot het opnemen van een urgentieregeling gericht op mantelzorg.

Tijd dus voor een aanpassing. Hiermee is ingehaakt op de Regionaal Strategische Agenda (RSA) voor de periode 2010-2014, waarin is opgenomen dat de stadsregio samen met Maaskoepel zou gaan werken aan de verbetering van het verhuurproces van corporatiewoningen en de aanpassing van de huisvestingsverordening als belangrijk middel werd gezien voor het borgen van een zorgvuldige sturing op een rechtvaardige verdeling van schaarse woningen en het borgen van een woningmarkt zonder grenzen.

Belangrijkste bepalingen en uitgangspunten Huisvestingswet 2014

Schaarste

De wetgever stelt aan deze sturing wel een flink aantal voorwaarden. De gemeenteraad zal enerzijds moeten aantonen dat er schaarste is en anderzijds dat de inzet van het instrumentarium van de Huisvestingswet in de concrete situatie geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste te bestrijden. Schaarste kan alleen betreffen: schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen en schaarste aan goedkope huurwoningen voor de huidige inwoners van een gemeente.

Leefbaarheid

Het is niet toegestaan om in het kader van woonruimteverdeling eisen te stellen aan woningzoekenden met het oog op de bevordering van de leefbaarheid. Indien er ernstige leefbaarheidsproblemen zijn biedt de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Rotterdamwet) de mogelijkheid om woningzoekenden zonder inkomen uit arbeid tijdelijk te weren en/of voorrang te verlenen aan woningzoekenden met bepaalde sociaaleconomische kenmerken. Gezien de ingrijpendheid van deze maatregelen op de vrijheid van vestiging en het feit dat voorrang verlenen op basis van sociale kenmerken kan leiden tot ongerechtvaardigde discriminatie, kan dit enkel op basis van de Rotterdamwet, omdat de aanwijzing van gebieden op grond van deze wet met extra waarborgen is omkleed.

Werkingsduur

De nieuwe Huisvestingswet beperkt ook de werkingsduur van een Huisvestingsverordening tot ten hoogste vier jaar. Deze termijn hangt onder meer samen met het feit dat woonruimteverdeling alleen de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste mitigeert, maar niet de schaarste zelf wegwerkt. De inzet van een Huisvestingsverordening moet ingebed zijn in een bredere beleidsvisie, waarin gestreefd wordt naar een structurele oplossing.

Categorieën goedkope woonruimte

De regels kunnen ook alleen worden opgesteld voor goedkope huurwoningen, van particuliere verhuurders of corporaties, die zijn aangewezen als schaarse woonruimte. De wetgever geeft eveneens aan dat het niet is toegestaan om buiten de Huisvestingsverordening andere of aanvullende afspraken te maken over de verdeling van woningen. Prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties kunnen wel worden gemaakt, maar mogen geen letterlijke afspraken over voorrang in de woonruimteverdeling bevatten. Uit de Memorie van Antwoord bij de Huisvestingswet volgt dat werkafspraken en te behalen doelstellingen wel onderdeel mogen vormen van de prestatieafspraken. Denk aan afspraken over monitoring en afspraken over de aard en/of mate van schaarste of groepen in de knel.

Huisvestingsvergunning

Overeenkomstig de nieuwe Huisvestingswet dient de gemeenteraad de goedkope woonruimte aan te wijzen waarvoor een huisvestingsvergunning moet worden verleend. Uitsluitend dat deel waar de schaarste betrekking op heeft kan als vergunningsplichtig worden aangewezen.

Urgentieregeling

De huisvestingswet biedt net als voorheen de mogelijkheid om een urgentieregeling in te stellen. De wetgever heeft bepaald dat tenminste drie categorieën woningzoekenden moeten worden opgenomen in een urgentieregeling. Het gaat hierbij om:

1. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld;
2. vergunninghouders;
3. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.

Maatschappelijke en economische binding

Bij de woningtoewijzing kan voorrang worden gegeven aan personen met een maatschappelijke of economische binding. Als er geen beperkingen zijn die voortvloeien uit de Wet ruimtelijke ordening, waarbij er slechts geringe of geen uitbreidingsmogelijkheden zijn, kan maximaal de helft van de aangewezen categorieën woonruimte met voorrang worden toegewezen aan regionaal gebonden en maximaal de helft daarvan aan lokaal gebonden.

De wetgever heeft gedefinieerd wat onder economische en maatschappelijke binding mag worden verstaan, alsmede wat er niet onder mag worden verstaan. Ook mag het geven van voorrang aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding niet tot gevolg hebben dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden meer zijn voor woningzoekenden zonder binding. Daarnaast is bepaald dat bij het huisvesten van woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld en bij vergunninghouders bindingsvoorwaarden niet gesteld mogen worden.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Ook bij wijzigingen in de woonruimtevoorraad is in de Huisvestingswet nadrukkelijker de koppeling met schaarste gemaakt. Leefbaarheid mag wel een afgeleide, secundaire overweging zijn bij het al dan niet verlenen van een vergunning (bijv wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand). Nieuw is dat de vergunningsplicht niet van toepassing is bij het samenvoegen van woonruimte indien de eigenaar dit doet ten behoeve van eigen bewoning of bij onttrekken van woonruimte voor gebruik van die woonruimte als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar.

Nieuw is ook dat op grond van de gewijzigde Rotterdamwet (Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek 9 april 2014) een vergunning tot woningvorming aan de Huisvestingswet is toegevoegd.

Bibob-onderzoek

Eveneens wordt het mogelijk vanaf de inwerkingtreding van de Huisvestingswet een Bibob-onderzoek in te stellen bij het verlenen van een vergunning om op het gebied van kamerverhuur te kunnen voorkomen dat criminele ondernemers daarmee anderen duperen.

De belangrijkste aanpassingen

De titel van de verordening geeft op zichzelf al weer dat er sprake is van een belangrijke aanpassing: de term 'huisvestingsverordening' is vervangen door de term 'verordening woonruimtebemiddeling'. De belangrijkste veranderingen in deze verordening woonruimtebemiddeling zijn:

- De huisvestingsvergunning is verplicht gesteld voor alle verhuringen in de sociale corporatievoorraad;
- Het is mogelijk gemaakt om op basis van woonruimtebemiddelingsmodellen meerdere rangordecriteria toe te passen die aansluiten bij het zoekgedrag van verschillende groepen woningzoekenden;
- Het sturen op percentages is zoveel mogelijk losgelaten en er is een meer directe koppeling met schaarste opgenomen bij de voorrangsbepalingen, waarbij ook meer nadrukkelijk is benoemd welke categorieën woningzoekenden voorrang dienen te krijgen bij welke categorieën schaarse woonruimten;
- De mogelijkheid tot sturen met het oog op leefbaarheidsvraagstukken (zoals dit voorheen onder lokaal maatwerk gebeurde) is in zijn geheel verdwenen uit de verordening, aangezien de Huisvestingswet 2014 dit niet meer toestaat.
- De overeenkomst Woonruimteverdeling (welke gekoppeld was aan de Huisvestingsverordening 2006) is waar nodig geïntegreerd in de aangepaste verordening. Zo zijn monitoring en verantwoording van de woonruimtebemiddeling integraal onderdeel van de verordening geworden. Zaken die echter niet direct een verband kennen met het verlenen van een huisvestingsvergunning, maar veel meer met de uitvoering van het stelsel door corporaties, zijn niet in de verordening overgenomen. Deze staan nu uitsluitend in de spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel.
- De urgentieregeling is op een aantal thema's aangepast. Zo is nadrukkelijker gemaakt dat de urgentieregeling echt als laatste vangnet dient en andere geschikte, meer reguliere oplossingen altijd de voorkeur hebben. Een urgentieverklaring kan bijv. geweigerd worden als de woningzoekende vanwege de lange inschrijfduur goed zelf in staat kan worden geacht om op zeer korte termijn via het reguliere aanbodmodel een woning te vinden. Daarnaast is de regeling genuanceerd door de erkenning dat er een verschil in woningvoorraad is tussen grote en kleinere gemeenten en door de erkenning dat sommige urgent woningzoekenden vanwege de uitstroom uit een instelling beter direct naar de 2^o fase overgeplaatst kunnen worden.
- Het vergunningstelsel inzake woonruimtevoorraadbeheer (splitsing, onttrekking, omzetting, woningvorming) is niet in de verordening overgenomen. Gebleken is dat binnen de Regio Rotterdam slechts een zeer beperkt aantal gemeenten toepassing gaf aan dit stelsel. Er bestond daarmee geen wens om regionaal gelijklopende regels op te stellen. De gemeenten die behoefte hebben aan regels over woonruimtevoorraadbeheer kunnen voor dit onderdeel een eigen aparte verordening opstellen. Uitgangspunt is wel dat in het geval een gemeente zo'n verordening opstelt deze ook aan de subregiotafel Wonen met de andere subregiogemeenten en de corporaties wordt besproken.

Verantwoording van het aanpassingsproces

Proces tot nieuwe Huisvestingswet 2014

De aanpassing van de verordening was al enkele jaren bij de stadsregio Rotterdam in voorbereiding. Al in 2011 lag er een nota van uitgangspunten over Woonruimtebemiddeling. Omdat er beslissingen werden verwacht over de nieuwe Huisvestingswet is toen gewacht met grootschalig aanpassen van de verordening. Wel is begin 2011 de verordening op een aantal kleine punten aangescherpt. Omdat de Huisvestingswet ook daarna nog op zich liet wachten, maar de huisvestingsverordening steeds meer een beperkende factor ging vormen bij het uitvoeren van de woonruimtebemiddeling en het goed laten functioneren van de regionale woningmarkt, is eind 2012, begin 2013 besloten om het traject naar een meer grootschalige aanpassing van de verordening toch door te zetten. Dit heeft er toe geleid dat in februari 2014 door de regioraad de verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014 is vastgesteld.

Vorbereiding van de aanpassing o.g.v. de nieuwe Huisvestingswet 2014

Toen in maart 2014 toch ineens de Huisvestingswet 2014 werd aangenomen, is besloten om de inwerkingtreding van de in februari 2014 vastgestelde verordening uit te stellen en deze eerst aan te passen aan de bepalingen uit de nieuwe Huisvestingswet. Direct daarna is gestart met het aanpassingsvoorstel dat op 25 juni 2014 in het regionale portefeuillehoudersoverleg Wonen is geagendeerd. In dat overleg is door de portefeuillehouders Wonen echter besloten om het toen voorliggende voorstel niet in behandeling te nemen, maar de zomermaanden te gebruiken om nog eens goed het gesprek met elkaar aan te gaan over doelen en basisprincipes van de woonruimteverdeling/ bemiddeling in de stadsregio Rotterdam. Tevens is toen besloten om daartoe een stuurgroep op te zetten met vanuit elke subregio een wethouder.

De eerste bijeenkomst van de stuurgroep vond plaats op 25 augustus 2014 en betrof vooral een strategische discussie over het instrument woonruimteverdeling en de mate waarin gemeenten daarin kunnen en willen sturen. Vervolgens is in september 2014 zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau in alle subregio's van de stadsregio Rotterdam een zelfde soort strategische discussie gevoerd, waarbij de uitkomsten van de stuurgroepvergadering zijn getoetst en de wethouders zijn voorbereid op de discussie in het regionale portefeuillehoudersoverleg Wonen van 24 september 2014. Streven was om in dat portefeuillehoudersoverleg Wonen de hoofdkoers uit te zetten, echter de portefeuillehouders konden niet tot overeenstemming komen over deze hoofdkoers. Om meer achtergrond bij de in het portefeuillehoudersoverleg aangedragen standpunten te krijgen, is gedurende de maanden september en oktober, vanuit de stadsregio ook nog een ambtelijke gespreksronde langs de verschillende wethouders gehouden.

Parallel hieraan is door de stadsregio in overleg met Maaskoepel gewerkt aan een voorstel om de verschillende voorkeurskoersen tot één gezamenlijke hoofdkoers te bundelen. Het voorstel is op 5 november 2014 voorgelegd aan de stuurgroep. De ontvangst van het nieuwe model was positief: er was in de stuurgroep brede steun voor het creatieve en constructieve nieuwe concept waarin de verordening gekoppeld wordt aan de prestatieafspraken (en daarmee aan de woonvisie), de spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel en de monitor. De positieve ontvangst betekende groen licht voor verdere uitwerking in een ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling 2015. In dit kader is begin november 2014 ook nog eens tweemaal met de ambtelijke adviesgroep (bestaande uit zowel gemeenteambtenaren als corporatiemedewerkers) overleg gevoerd, omtrent een aantal nog te maken keuzes inzake de bepalingen in de verordening.

Inspraak/overleg

De ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling 2015 is op 10 december 2014 door het Dagelijks Bestuur van de stadsregio voorlopig vastgesteld en vervolgens ter beschouwing en inspraak, conform artikel 23 'bijzondere besluitvormingsprocedure' van de Gemeenschappelijke Regeling 2010 stadsregio Rotterdam en artikel 6 lid 1 van de Huisvestingswet 2014 aangeboden aan de gemeenteraden, corporaties in de regio, Maaskoepel, provincie Zuid-Holland en de Woonbond. De huurdersverenigingen van de corporaties zijn door de eigen corporaties (al dan niet in overleg met de betreffende gemeenten) nader geïnformeerd. Gedurende de consultatieperiode hebben bijna alle gemeenteraden, maar ook diverse corporaties en huurdersverenigingen gebruik gemaakt van het aanbod van de ambtelijke organisatie van de stadsregio Rotterdam om een nadere toelichting op de verordening te geven.

Opheffing WGR-plus en vaststelling van de verordening

Ongeveer gelijktijdig met de start van de consultatieperiode heeft de Eerste Kamer op 16 december 2014 ingestemd met de opheffingswet WGR-plus en is deze wet op 1 januari 2015 direct van kracht geworden. Het gevolg hiervan was dat:

1. de stadsregio Rotterdam niet meer het mandaat had om na afloop van de consultatieperiode de nieuwe verordening vast te stellen
2. er ook geen verplichting meer was om een regionale verordening op te stellen

Ad. 1. Gevolg van het wegvallen van het mandaat is dat het besluit over de nieuwe verordening automatisch terug is gevallen aan de individuele gemeenteraden. De voorbereiding van de vaststelling is overigens wel centraal begeleid door de ambtelijke organisatie van de (voormalige) stadsregio Rotterdam. Zij heeft de binnengekomen zienswijzen beantwoord in de Nota van Beantwoording en waar nodig/wenselijk aanpassingen in de ontwerpverordening doorgevoerd en deze gereed gemaakt voor behandeling door de individuele gemeenteraden.

Ad. 2. In het regionale portefeuillehoudersoverleg Wonen van 28 januari 2015 hebben de portefeuillehouders Wonen van de regiogemeenten geconstateerd dat er onverminderd sprake is van een samenhangende woningmarktregio. Hoewel de plicht tot het maken van een regionale verordening is vervallen, hebben de portefeuillehouders unaniem aangegeven dat het onwenselijk zou zijn als de gemeenten verschillende verordeningen woonruimtebemiddeling zouden hanteren. De portefeuillehouders hebben daarom toegezegd allemaal dezelfde, identieke, verordening woonruimtebemiddeling ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraden.

Samenwerking na vaststelling van de verordening

Ter bestendiging van de intenties zoals uitgesproken in het regionale portefeuillehoudersoverleg Wonen van 28 januari 2015, hebben de 14 regiogemeenten een bestuursovereenkomst gesloten met daarin afspraken over de samenwerking. Daarin zijn overigens niet alleen afspraken inzake de verdeling van woonruimte, maar ook inzake de ontwikkeling van de woningvoorraad opgenomen. Het betreft afspraken over de te maken producten, bestuurlijke overlegstructuren, taken/rollen/verantwoordelijkheden en mensen/middelen.

Deze bestuursovereenkomst ontnemt de betrokken gemeenten overigens niet de mogelijkheid om nog aanvullend afspraken te maken rondom woonruimtebemiddeling met aangrenzende gemeenten die geen partij zijn in de bestuursovereenkomst. Wel geldt daarbij dat die eventuele afspraken met andere buurgemeenten niet de afspraken in de bestuursovereenkomst mogen doorkruisen, niet in mogen druisen tegen de regionale regels in Verordening woonruimtebemiddeling en te allen tijde dienen te passen binnen de bepalingen van de Huisvestingswet 2014.

Juridische aspecten van de woonruimtebemiddeling: geschillen

In de praktijk van de woonruimtebemiddeling zullen woningzoekenden te maken krijgen met zowel privaatrechtelijke aspecten (zoals de huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder) als publiekrechtelijke aspecten (zoals de verlening van een huisvestingsvergunning). Dit kan een onoverzichtelijke situatie opleveren voor de woningzoekende die het niet eens is met een verhuring of vergunningverlening die wel of niet tot stand is gekomen. Bij wie (gemeente, stadsregio, Woonnet Rijnmond, woningcorporatie) moet hij wat (bezwaar, klacht, zienswijze etc.) indienen om zijn recht te halen?

Een aantal gemeenten in de Regio Rotterdam handelt gezien het bovenstaande geschillen af via een gecombineerde privaat-publiekrechtelijke geschillencommissie. In de andere gemeenten blijft dit los van elkaar bestaan.

Artikelsgewijze toelichting

In dit hoofdstuk wordt voor een goed begrip van de verordening waar nodig voor de afzonderlijke artikelen een toelichting gegeven van de in dat betreffende artikel opgenomen bepalingen.

Considerans

Toelichting:

In de considerans van de verordening is aangegeven waarom het binnen de stadsregio Rotterdam wenselijk wordt geacht op grond van artikel 2 van de Huisvestingswet 2014 regels te stellen met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van woonruimte of met betrekking tot wijzigingen van de woonruimtevoorraad.

Hoofdstuk 1. Algemeen

Artikel 1.1. Definities

Toelichting:

In dit hoofdstuk zijn de definities opgenomen van veelvoorkomende begrippen in de verordening. Begrippen die uitsluitend in de urgentieregeling gebruikt worden, zijn gedefinieerd in het eerste artikel van Bijlage I bij de verordening.

Hoofdstuk 2. Woonruimtebemiddeling

Paragraaf 2.1. Algemeen

Artikel 2.1.1. Reikwijdte

Artikel 2.1.2. Eisen aan de woningzoekende

Toelichting:

Hoofdstuk 2 van de verordening gaat uitsluitend over de verdeling van corporatiewoningen in de sociale huursector. Dat wil zeggen zelfstandige sociale huurwoningen met een huurprijs tot maximaal € 710,- per maand (peildatum 1 januari 2015). Dit hoofdstuk heeft dus geen betrekking op corporatiewoningen in het geliberaliseerde segment, de particuliere huurvoorraad of koopwoningen, noch op onzelfstandige woonruimte verhuurd door corporaties.

Binnen deze regio constateren de regiogemeenten vooral schaarste met onevenwichtige en onrechtvaardige effecten in de sociale woningvoorraad van corporaties. Dit heeft te maken met het grote beroep dat woningzoekenden in deze regio doen op de sociale corporatievoorraad (mede als gevolg van de grote omvang van de EU-doelgroep), gecombineerd met een gemiddeld lagere mutatiegraad dan in de particuliere woningvoorraad. Een doelmatige, rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de woningvoorraad staat hiermee onder druk en overheidsingrijpen is vereist.

Overigens wordt een deel van de sociale woningvoorraad van corporaties in dit hoofdstuk specifiek uitgesloten van de verordening. Het betreft onder meer woonwagens en woonschepen. Voor woonwagens en woonschepen geldt dat deze onlosmakelijk verbonden zijn aan de standplaats respectievelijk ligplaats. Echter de verhuur van standplaatsen en ligplaatsen is niet langer gekoppeld aan de Huisvestingswet. Vanuit het oogpunt van transparantie voor de woningzoekenden en eenduidigheid voor de corporaties, hebben de gemeenten waar dit speelt besloten de woonwagens en woonschepen niet onder de werking van de verordening te laten vallen en de toewijzing direct te koppelen aan de toewijzing van de standplaats respectievelijk ligplaats.

Zelfstandige studentenwoningen zijn tevens uitgesloten. De vraag naar dit type woningen in de regio is redelijk in overeenstemming met het aanbod en bovendien geldt dat, in tegenstelling tot andere woningcategorieën in de regio, hier ook zonder overheidsingrijpen al sprake is van een doelmatige verdeling cq. de woningen worden in principe al evenwichtig en rechtvaardig verdeeld over de woningzoekenden voor wie deze woonruimten ook in het bijzonder geschikt zijn.

Ook woonruimtes die tijdelijk verhuurd worden in het kader van de Leegstandwet of vanwege een aanstaande sloop of ingrijpende renovatie zijn uitgesloten van de werking van de verordening. De vraag naar deze woningen is vaak heel specifiek en zeker niet overmatig aanwezig. Vanwege de tijdelijke aard van de huisvesting heeft deze ook nauwelijks effect op de schaarste op de woningmarkt.

In de Verordening woonruimtebemiddeling wordt niet verwezen naar de gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Wet Bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ("Rotterdamwet"), omdat de Huisvestingswet daartoe geen bepalingen bevat. Andersom biedt de Rotterdamwet overigens wel de mogelijkheid om in de verordening voor de Rotterdamwetgebieden naar de Verordening Woonruimtebemiddeling te verwijzen en kunnen de bepalingen uit de Verordening Woonruimtebemiddeling van overeenkomstige toepassing worden verklaard in de gemeentelijke verordening. In de praktijk is het dus niet zo dat in de Rotterdamwetgebieden de bepalingen uit de Verordening woonruimtebemiddeling automatisch van toepassing zijn.

In artikel 2.1.2. is toegelicht aan welke eisen een woningzoekende dient te voldoen om überhaupt in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning. De voorwaarden genoemd onder b. volgen uit artikel 10 van de Huisvestingswet 2014. Uit de voorwaarde genoemd onder a. volgt dat tenminste één lid van het huishouden meerderjarig moet zijn. Het artikel uit het Burgerlijk Wetboek waarnaar verwezen wordt, bevat een regeling die het onder bepaalde omstandigheden mogelijk maakt een minderjarige moeder die de zorg heeft voor een kind, als meerderjarig te beschouwen.

Deze voorwaarden komen overigens overeen met de basisvoorwaarden voor inschrijving bij Woonnet Rijnmond. Overige voorwaarden of bepalingen voor inschrijving bij Woonnet Rijnmond zijn niet opgenomen in de verordening, want kennen geen publiekrechtelijke, maar slechts een privaatrechtelijke basis. De corporaties hebben afspraken hieromtrent met elkaar vastgelegd in de Spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel.

Paragraaf 2.2. Aanbieden en bemiddelen van woonruimte

- Artikel 2.2.1. Het aanbieden van woonruimte**
- Artikel 2.2.2. Openbaar aanbod en het aanbodinstrument**
- Artikel 2.2.3. Directe aanbieding**
- Artikel 2.2.4. Bemiddelingsmodellen**

Toelichting:

Artikel 2.2.1. geeft invulling aan artikel 20 van de Huisvestingswet 2014, waarin wordt gesteld dat in de verordening ook regels opgenomen kunnen worden met betrekking tot de wijze waarop de bekendmaking van het aanbod plaatsvindt. In de verordening is bepaald dat er voor de gehele regio één regionaal aanbodinstrument dient te worden ingesteld/in stand gehouden. Een transparante en toegankelijke woningmarkt is immers in bijzondere mate gebaat bij het zoveel mogelijk op één plek, op een uniforme manier aanbieden van woningen. Aan het regionaal aanbodinstrument is vervolgens in artikel 2.2.2, derde lid ook nog een aantal meer specifieke eisen gesteld. Dit omdat de karakteristiek van het regionale aanbodinstrument bepaalt in welke mate daadwerkelijk sprake is van een transparante en toegankelijke woningmarkt.

In het tweede lid van artikel 2.2.2. is opgenomen dat elke voor verhuur vrijkomende of beschikbare woonruimte in principe dient te worden aangeboden via het regionale aanbodinstrument. Hierop zijn twee uitzonderingen:

- Een corporatie kan ervoor kiezen om een referentiewoning te adverteren, waarbij de geadverteerde woning symbool staat voor de woningen die in de (vaak nabije) toekomst vrij zullen komen cq. verwacht worden vrij te komen. Deze manier kan bij verschillende woonruimtebemiddelingsmodellen worden ingezet.

- Een corporatie kan ervoor kiezen om een woning niet via het regionale aanbodinstrument aan te bieden, maar via de zogeheten directe aanbieding te huur aan te bieden.

In artikel 2.2.3. is vervolgens opgenomen onder welke omstandigheden het aanbieden van een woning via directe aanbieding is toegestaan. Hieronder volgt een nadere toelichting bij een aantal onderdelen van dit artikel:

- Bepaling a: dit betreft de urgentiewoningzoekenden of woningzoekenden die een herhuisvestingsverklaring hebben, die direct een woning aangeboden krijgen. Het gaat daarbij zowel om de woningzoekenden die in de zogeheten tweede fase zijn aangekomen nadat het in de eerste fase van zelf zoeken niet gelukt is een woning te vinden, als om de woningzoekende die direct in de twee fase zijn geplaatst.
- Bepaling onder c: dit betreft woningzoekenden die gezien hun specifieke zorgvraag weliswaar geen recht hebben op urgentie (op medische gronden), maar van wie het wel wenselijk is dat zij kunnen doorstromen naar een andere woning. Denk bijvoorbeeld aan mensen met lichte vormen van dementie. Hiermee worden tevens de ervaringen die zijn opgedaan met de experimenten gericht op het stimuleren van doorstroming van ouderen naar een meer passende woning in de verordening geformaliseerd.
- Bepaling onder d: dit betreft vooral woningzoekenden die uitstromen uit een instelling en voor het eerst (sinds de opname) weer een zelfstandige woning gaan bewonen, maar waarvan het wenselijk is grip te houden op de precieze locatie en omgeving waarin deze persoon gehuisvest wordt. Bijvoorbeeld omdat het wenselijk is dat deze persoon direct naast een instelling woont of niet bij een concentratie van een bepaald type huishoudens. Ook kan het gaan om personen die weliswaar uitstromen naar een zelfstandige woning, maar deze woning van een corporatie bewonen met tussenkomst van de gemeente of een zorginstelling.
- Bepaling onder e: het kan hierbij gaan om verschillende typen woningzoekenden waarbij doorstroming speelt. Bijv.:
 - o Woningzoekende stroomt binnen een complex door naar een meer bij het huishouden of de specifieke persoonlijke omstandigheden passende woonruimte;
 - o Woningzoekende woont in een woning die voor zijn/haar huishouden of specifieke persoonlijke omstandigheden niet bijzonder geschikt is en de corporatie is voornemens om toepassing te geven aan het dringend eigen gebruik van die woonruimte, maar wil de huidige bewoner begeleiden naar een andere woning;
 - o De woningzoekende woont in een complex dat bestaat uit meerdere, gelijksoortige zelfstandige woonruimten, welke aanvankelijk gebruikt werden voor de huisvesting van een doelgroep waartoe ook de woningzoekende behoort, maar inmiddels gebruikt wordt voor een andere doelgroep.

Artikel 2.2.4. bevat tot slot bepalingen omtrent het toepassen van bemiddelingsmodellen. De bemiddelingsmodellen zelf zijn niet opgenomen in de verordening, maar behoren tot de beleidsvrijheid van de corporaties. De corporaties hebben hierover met elkaar afspraken gemaakt in de Spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel. Wel zijn in de verordening een aantal randvoorwaarden opgenomen omtrent de karakteristiek en werking van de modellen. Dit vanuit het oogpunt van transparantie, rechtmatigheid en eenduidigheid voor de woningzoekenden. Belangrijkste randvoorwaarde is dat de bemiddelingsmodellen in principe voor elke woningzoekende toegankelijk moeten zijn.

Paragraaf 2.3. De huisvestingsvergunning

Artikel 2.3.1. Vergunningvereiste

Artikel 2.3.2. De bevoegdheid tot verlening, weigering, wijziging en intrekking van de huisvestingsvergunning

Artikel 2.3.3. De aanvraag om een huisvestingsvergunning

Artikel 2.3.4. De inhoud van de huisvestingsvergunning

Artikel 2.3.5. Beoordeling van de aanvraag om huisvestingsvergunning

Artikel 2.3.6. Groepen woningzoekenden

Artikel 2.3.7. Rangorde en het regionaal aanbodinstrument

Artikel 2.3.8. Voorrang voor bezitters van een urgentie- of herhuisvestingsverklaring

Artikel 2.3.9. Voorrang voor woningzoekenden in verband met de passendheid van de woonruimte

Artikel 2.3.10. Voorrang voor woningzoekenden bij regionale of lokale binding

Toelichting

In deze artikelen zijn belangrijke procedurele bepalingen opgenomen voor het al dan niet verkrijgen van een huisvestingsvergunning. Artikel 2.3.1. verdient op twee punten een nadere toelichting:

- Uit het eerste lid volgt dat feitelijk voor alle corporatiewoningen in het sociale segment een huisvestingsvergunningsplicht geldt. Ook wanneer er geen specifieke voorrangsbepalingen gelden, dient dus een huisvestingsvergunning te worden afgegeven. Dit hoeft in het laatste geval overigens niet meer dan een korte administratieve handeling te zijn.
- In het tweede lid zit impliciet een belangrijke koppeling met de huurovereenkomst: het is verboden om woonruimte in gebruik te geven – dus ook: aan een huurder ter beschikking te stellen – zonder vergunning. Deze bepaling zorgt ervoor dat er geen woonruimte wordt verhuurd zonder huisvestingsvergunning.

Ook artikel 2.3.2. behoeft een toelichting. In dit artikel is immers aangeduid dat in principe het college van B&W het bevoegd gezag is voor de procedure rond de huisvestingsvergunning. Op grond van de Awb kan het college echter met een apart mandaatbesluit bij de inwerkingtreding van deze verordening de uitoefening van de in artikel 2.3.2. opgenomen bevoegdheden mandateren aan de in hun gemeente werkzame corporaties. Zie hiervoor ook paragraaf 1.2 en bijlage A van de Memorie van toelichting.

Artikel 2.3.5. eerste lid onder c heeft tot doel te zorgen dat iemand die in principe wel voldoet aan de vereisten voor een huisvestingsvergunning, deze toch geweigerd kan worden als de aanvrager niet ook zicht heeft op een huurovereenkomst (eigenlijk de tegenhanger van artikel 2.3.1., tweede lid). Dit kan bijvoorbeeld spelen bij een aanvrager waarbij sprake is van eerder (aangetoond en geregistreerd) slecht huurdersgedrag.

In artikel 2.3.6. t/m 2.3.10 wordt een toelichting gegeven op de volgordebepaling wanneer er meerdere woningzoekenden reageren op een woning. Als eerste stap daarin worden de woningzoekenden in artikel 2.3.6 in drie groepen verdeeld:

1. Urgenten die voldoen aan alle bij de aanbidding gestelde voorrangsprincipes en met passend zoekprofiel
2. Reguliere woningzoekenden die voldoen aan alle bij de aanbidding gestelde voorrangsprincipes
3. Overige woningzoekenden (incl. urgenten die niet voldoen aan voorrangsprincipes en met niet passend zoekprofiel)

In artikel 2.3.6., derde lid is t.a.v. eventueel gestelde bindingseisen een uitzonderingsregel opgenomen voor urgenten zijnde houders van een verblijfsvergunning of personen die uitstromen uit een tijdelijke opvangvoorziening (waarin zij verbleven omdat zij in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten). Hiermee wordt invulling gegeven aan artikel 16 van de Huisvestingswet 2014. Voor deze groepen urgentwoningzoekenden is het ofwel niet mogelijk om aan een bindingseis te voldoen (men komt immers uit een asielzoekerscentrum) ofwel niet wenselijk (bijv. omdat een verleden van bedreiging het zeer onwenselijk maakt dat iemand terugkeert naar de oude gemeente). Zie bijlage B van deze Memorie van toelichting voor een aantal stroomschema's over hoe de voorrangsbepaling o.g.v. artikel 2.3.6 t/m 2.3.10 praktisch vorm krijgt.

Uit bovenstaande lijst wordt tevens duidelijk dat (herhuisvestings)urgenten geen absolute voorrang hebben. Dit volgt uit het belang dat tevens wordt gehecht aan een doelmatige verdeling van de woningvoorraad. Een urgent die niet voldoet aan alle gestelde labels, verliest zo voor de specifieke woning zijn/haar voorrangpositie. Daarnaast is een belangrijke bepaling dat bij woonruimte aangeboden via een bepaald woonruimtebemiddelingsmodel het kan zijn dat een herhuisvestings- of urgentieverklaring niet geldig is, denk bijv. aan een direct kansmodel waarbij als rangorde geldt "wie het eerst komt, die het eerst maalt" ongeacht of je een (herhuisvestings)urgent bent of niet. Zie ook in dit verband artikel 4.4 van Bijlage I.

In artikel 2.3.7 wordt vervolgens beschreven hoe de groepen zich in de rangordebepaling tot elkaar verhouden. Hier is ook nog eens nadrukkelijk benoemd dat wanneer er sprake is van meerdere personen in de tweede cq. derde groep, in dat geval degene die op basis van het toegepaste bemiddelingsmodel als eerste uit de "bus" komt, als eerste in aanmerking komt voor de huisvestingsvergunning. Zie hiervoor Bijlage B van deze Memorie van toelichting

In artikel 2.3.8 is alleen op hoofdlijnen toegelicht wie in aanmerking kan komen voor een urgentieverklaring en wordt verder verwezen naar een aparte bijlage, namelijk Bijlage I. Dit ter bevordering van de leesbaarheid van de verordening. De urgentiebijlage maakt wel onlosmakelijk deel uit van de verordening.

Artikel 2.3.9. vormt dé instrumentenkoffer in het geval de lokale overheid wil ingrijpen in de verdeling van schaarse woonruimte. In artikel 2.3.9. is daartoe een zogeheten passendheidstabel opgenomen waarin categorieën woonruimte gekoppeld zijn aan categorieën woningzoekenden. De koppeling heeft altijd betrekking op de aard, grootte of prijs van de woonruimte. Met de toevoeging van deze tabel wordt toepassing gegeven aan artikel 11 van de Huisvestingswet 2014. Belangrijke toelichting is dat deze tabel alleen van toepassing is als er in gemeentelijke woonbeleid cq de gemeentelijke woonvisie en daaraan gekoppeld de lokale prestatieafspraken is opgenomen dat de hier opgesomde categorieën woningzoekenden ook daadwerkelijk in de knel zitten door schaarste (zie ook paragraaf 1.2 van deze Memorie van Toelichting). Wanneer dit zo is zullen corporaties bij de voorrangsbepaling voor de betreffende categorie woonruimte deze tabel moeten hanteren en dus bij de woningtoewijzing voorrang moeten geven aan de betreffende categorie woningzoekenden. NB. Alleen op de hier genoemde categorieën kan dus gestuurd worden, overheidssturing op hier niet genoemde categorieën is dus niet mogelijk. Wanneer het wenselijk is op een aanvullende categorie te sturen, dient de verordening hiertoe aangepast te worden.

Aanvullend op de voorrangsbepalingen op grond van artikel 2.3.9. kunnen corporaties overigens ook nog voorwaarden stellen op grond van de Spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel, echter deze mogen nooit in strijd zijn met de van toepassing zijnde bepalingen in de tabel.

Met artikel 2.3.10. wordt het mogelijk gemaakt bindingseisen te stellen. Net als bij artikel 2.3.9. geldt dat dit artikel alleen van toepassing is als er in gemeentelijke woonbeleid cq de gemeentelijke woonvisie en daaraan gekoppeld de lokale prestatieafspraken is opgenomen dat woningzoekenden met een regionale of lokale binding ook

daadwerkelijk in de knel zitten door schaarste. Let op: de toepassing van artikel 2.3.10 kan ook zonder dat er voorrangsbepalingen op grond van artikel 2.3.9. worden gesteld. Het percentage wordt berekend over alle verleende huisvestingsvergunningen (zie voorbeeld berekenwijze in kader hieronder).

Aan de slag met artikel 2.3.10 in de praktijk

Prestatieafspraken:

Ook voor de bepalingen t.a.v. binding geldt dat indien de gemeente van mening is dat het wenselijk te sturen op binding, met de lokale corporaties in de prestatieafspraken een afspraak wordt gemaakt over toepassing van het artikel, onderstaande opsomming dient daarvoor als voorbeelduitwerking:

- Corporatie X en gemeente Y onderschrijven woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan gemeente Y in de knel zitten, dit als gevolg van schaarste in de woningvoorraad van gemeente Y
- Daartoe geeft corporatie X deze groep uitwerking aan het bepaalde in artikel 2.3.10 van de Verordening woonruimtebemiddeling
- Corporaties en gemeente komen tevens het volgende overeen [hier is ruimte voor nadere, niet toewijzing gerelateerde afspraken om deze groep woningzoekenden aanvullend te ondersteunen]

Uitgangspunten berekening percentage:

Vervolgens is het zaak dat de percentages zoals genoemd in artikel 2.3.10 in de woonruimtebemiddelingpraktijk niet overschreden worden. Belangrijk beseft daarbij is dat alleen die verleende huisvestingsvergunningen (lees:woningtoewijzingen) worden meegerekend waarbij **én** de woning met voorrang i.k.v. binding is geadverteerd **én** deze woning vervolgens ook aan een woningzoekende met binding aan de regio cq. gemeente is toegewezen.

Niet meegerekend worden dus:

- Huisvestingsvergunningen verleend bij woningen die WEL met voorrang i.k.v. binding zijn geadverteerd, maar NIET aan een woningzoekenden met binding aan de regio cq. gemeente zijn toegewezen (want: sturing is niet geëffectueerd)
- Huisvestingsvergunningen verleend bij woningen die NIET met voorrang i.k.v. binding zijn geadverteerd, maar WEL aan een woningzoekenden met binding aan de regio cq. gemeente zijn toegewezen (want: geen actieve sturing)

Voorbeeldberekening percentage

In gemeente Y zitten woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan die gemeente in de knel. De betreffende gemeenten vindt het wenselijk om daartoe bindingseisen te stellen en heeft hiertoe afspraken gemaakt met de lokale corporatie(s). Nu komen op jaarbasis in deze gemeente 100 woningen vrij:

- Bij 50 van deze woningen mag het dan zo zijn dat deze **én** geadverteerd **én** toegewezen zijn aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de regio
- Bij maximaal 25 van deze 50 woningen mag het dan zo zijn dat deze **én** geadverteerd **én** toegewezen zijn aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente
- Bij minimaal 25 van deze 50 woningen moet het dan zo zijn dat deze **én** geadverteerd **én** toegewezen zijn aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan een andere gemeente binnen de regio

In deze verordening wordt voor de definitie van binding verwezen naar artikel 14, lid 3 van de Huisvestingswet. In dat artikel is opgenomen wat de wetgever precies onder een woningzoekende met economische of maatschappelijke binding verstaat. Het betreft een woningzoekende die:

- a. economisch gebonden is aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, en
- b. maatschappelijk gebonden is aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij:
 - een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, of
 - ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of die kern.

Beide definitie laten dus nog enige ruimte voor een lokale afweging van wat "een redelijk belang is".

Paragraaf. 2.4. Experimenten

Artikel 2.4.1. Experimenten

Toelichting:

Al een aantal jaar wordt er via de toepassing van zogeheten experimenten verspreid over de regio Rotterdam ervaring opgedaan met nieuwe manieren van woonruimtebemiddeling. Doel is steeds te verkennen of er een aanpassing van de bepalingen in de verordening noodzakelijk is. Een groot deel van de eerder opgestarte experimenten is geformaliseerd in bepalingen verspreid over de voorliggende verordening en tevens de

Spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel. In artikel 2.4.1. is de mogelijkheid doorgezet om opnieuw experimenten uit te voeren. Zo blijven gemeenten en corporaties tezamen kritisch op de doeltreffendheid en reikwijdte van de verordening en biedt het ruimte voor innovatie in het faciliteren van de woningzoekenden.

Door het opnemen van een experimentenregeling wordt geborgd dat de toepassing regiobreed op uniforme wijze plaatsvindt, resultaten worden gedeeld (de regeling biedt immers belangrijke input voor de evaluatie van de verordening zoals beschreven in artikel 3.3.) en de toepassing plaatsvindt binnen de doelstellingen van de Huisvestingswet 2014. Met het oog op dat laatste aspect is in lid 1 de randvoorwaarde gesteld dat experimenten alleen vormen van woonruimtebemiddeling kunnen betreffen, die eventueel geregeld zouden kunnen worden in een op grond van de Huisvestingswet vast te stellen verordening. Het experiment moet dus te allen tijde passen binnen de bepalingen van de Huisvestingswet 2014. Zie ook Bijlage C. Werkwijze experimenten.

Paragraaf 2.5. Monitoring

- Artikel 2.5.1** **Registratie en monitoring**
Artikel 2.5.2 **Overleg naar aanleiding van monitoring**

Toelichting:

Voor een goed begrip van de werking van de regionale woningmarkt en de invloed van de inzet van sturingsinstrumentarium op grond van deze verordening is een goede registratie en monitoring van de vraag naar en aanbod van vrijkomende huurwoningen essentieel (zie ook paragraaf 1.2 van deze Memorie van Toelichting). De registratie is een verantwoordelijkheid van de corporaties, de monitoring is daarentegen een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de corporaties en gemeenten uit de regio Rotterdam. De op te nemen artikelen bevatten bepalingen omtrent registratie en monitoring van vraag en aanbod. In tegenstelling tot de voorgaande verordening zal hier niet vastgelegd worden welke doelgroepen precies centraal dienen te staan, danwel welke indicatoren toegepast dienen te worden. Dit zal bepaald dienen te worden in een apart jaarlijks overleg tussen (vertegenwoordigers van) de corporaties en gemeenten uit de regio Rotterdam. De provincie ontvangt ook een uitnodiging om zich bij dit overleg te laten vertegenwoordigen. Hiermee wordt het mogelijk om gedurende de looptijd van de verordening op diverse actualiteiten in te spelen. Daarnaast geldt dat corporaties op grond van andere regelgeving sowieso verplicht zijn om de ontwikkeling van de woningvoorraad en/of de huisvesting van de aandachtsgroep (Besluit Beheer Sociale Sector) danwel EC-doelgroep (Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting) te monitoren. De bepalingen zoals opgenomen in deze artikelen maken het overigens mogelijk dat zowel corporaties als gemeenten zich laten vertegenwoordigen, bijv. door elkaar of in geval van de corporaties door een orgaan als de Maaskoepel.

Hoofdstuk 3. Overgangs- en slotbepalingen

- Artikel 3.1** **Overgangsrecht urgentie- en herhuisvestingsverklaringen**
Artikel 3.2 **Overgangsrecht sanctiebesluiten**
Artikel 3.3 **Evaluatie van de verordening**
Artikel 3.4 **Citeertitel**
Artikel 3.5 **Inwerkingtreding**

Toelichting:

Geen nadere toelichting.

Bijlage I: Urgentie- en herhuisvestingssysteem

- Paragraaf 1.** **Algemeen**
Paragraaf 2. **Procedure urgentieverklaring**
Paragraaf 3. **Inhoud van een urgentieverklaring**
Paragraaf 4. **Zoeken door en bemiddeling van de houder van een urgentieverklaring**
Paragraaf 5. **De urgentiegronden**
Paragraaf 6. **De herhuisvestingsverklaring**

Toelichting:

Voor een meer gedetailleerde toelichting op het urgentie- en herhuisvestingssysteem wordt doorverwezen naar het separaat opgestelde handboek urgentie.

Het verdient hier wel toelichting dat de urgentieregeling op hoofdlijnen op de urgentieregeling lijkt zoals opgenomen in de huisvestingsverordening 2006 (gewijzigd in 2011). Echter er is een aantal belangrijke wijzigingen toegevoegd. Deze worden hier nader toegelicht:

- De urgentieregeling is nog nadrukkelijker ingezet als het laatste vangnet om een huishouden met een huisvestingsprobleem snel aan een (andere) woning te helpen. Dit komt in diverse onderdelen van de urgentieregeling tot uitdrukking, niet in de laatste plaats door de opgenomen weigeringsgrond: een urgentieverklaring wordt geweigerd als de aanvrager het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze kan oplossen. De urgentieverlenende bestuursorganen kunnen daar in hun uitvoeringsbeleid nadere

invulling aan geven. Daarnaast zijn de inkomenseis (voor een reguliere urgentie niet zijnde herhuisvestingsurgentie moet men tot de EU-doelgroep behoren) en de bepalingen dat urgentie niet kan worden toegekend als er een voorliggende voorziening is, in stand gehouden.

- Zoals bij de beschrijving van de rangordebepaling reeds aangegeven, hebben urgenten geen absolute urgentie. Zij kunnen voor bepaalde bemiddelingsmodellen uitgesloten worden. Het is immers denkbaar dat de absolute voorrang van houders van urgentieverklaringen voor bepaalde woonruimtebemiddelingsmodellen verstoring werkt. Ook is het denkbaar dat bepaalde woonruimtebemiddelingsmodellen niet geschikt zijn om een urgente woningzoekende snel aan woonruimte te helpen. Is dat het geval, dan kan de urgentieverlener bepalen dat de urgentieverklaring niet van toepassing is bij woonruimte die via zo'n model te huur wordt aangeboden. Dit wordt op de urgentieverklaring vermeld. Het volgende is van belang:
 - De uitsluiting moet voldoende duidelijk zijn: de houder van de urgentieverklaring moet eenvoudig kunnen bepalen voor welke woonruimtebemiddelingsmodellen zijn urgentieverklaring niet gebruikt kan worden;
 - de uitsluiting moet gemotiveerd worden: het moet de houder van de urgentieverklaring duidelijk zijn waarom zijn urgentieverklaring niet gebruikt kan worden bij bepaalde woonruimtebemiddelingsmodellen;
 - urgentieverleners dienen te streven naar een uniforme uitvoering van dit artikel.
- In de urgentieregeling is geregeld dat een vergunninghouder wordt gelijkgesteld met de houder van een urgentieverklaring vanaf het moment waarop de vergunninghouder ingevolge de in artikel 28 van de Huisvestingswet 2014 bedoelde taakstelling gehuisvest dient te worden door een regiogemeente.
- Het zoekgebied van de urgent is in principe de hele regio. Daarop zijn de volgende uitzonderingen van toepassing:
 - wanneer iemand een specifieke afhankelijkheid heeft van een bepaalde kern of gemeente en het vanuit maatschappelijk en/of sociaal economisch oogpunt niet wenselijk is dat deze persoon naar een andere kern of gemeente verhuist, kan deze binding specifiek in het zoekprofiel worden opgenomen
 - wanneer het een vergunninghouder betreft die in het kader van een taakstelling in een specifieke gemeente gehuisvest dient te worden, geldt als zoekgebied de regiogemeente die de taakstelling heeft gekregen.
- Met het oog op de regelgeving voor 'passend toewijzen' (onderdeel van de Woningwet d.d. 1 juli 2015) is in de urgentieregeling bij de bepalingen over het zoekprofiel toegevoegd dat in de omschrijving van het woonruimtetype ook de maximale huurprijs zal worden opgenomen, waarbij de woonruimte passend wordt geacht voor het huishoudinkomen van de aanvrager van de urgentie.
- Bij de bepalingen over het zoekprofiel is daarnaast de mogelijkheid toegevoegd om in het zoekprofiel een tweede woonruimtetype op te nemen. Dit dient specifiek voor gemeenten met een sterk eenzijdig woningaanbod, bestaande uit juist de woningtypen die in principe zijn uitgesloten van het "standaard woonruimtetype", te weten eengezinswoningen, benedenwoningen en woningen bereikbaar met lift. Het zou voor urgenten immers anders zeer lastig worden om snel in de betreffende gemeente in de urgente huisvestingsbehoefte te kunnen voorzien. Het tweede woonruimtetype is overigens alleen van toepassing in de tweede fase van de urgentie en bovendien op woonruimte gelegen in de gemeente van het college van burgemeester en wethouders dat de urgentieverklaring verleend heeft.
- Meer nadrukkelijk is de mogelijkheid opgenomen om een urgentwoningzoekende direct in de 2^o fase op te nemen danwel in de 1^o fase al een directe aanbieding te doen, ofwel vanuit (na)zorg overwegingen ofwel omdat iemand strikt aan een woonplaats gebonden is en zelfzoeken niet snel genoeg tot een woning zou leiden in die woonplaats. Naar verwachting zal o.m. voor de huisvesting van vergunninghouders in de praktijk vaak ervoor gekozen worden om het huishouden in kwestie niet eerst zelf te laten zoeken, maar gelijk een directe aanbieding te doen.
- Anders dan voorheen wordt nu ook een zogeheten voorkeurssubregio opgenomen. De mogelijkheid tot het aanwijzen van een voorkeursregiodeel vervalt daarmee. Het betreft de subregio waar de urgentwoningzoekende een voorkeur voor heeft zich te huisvesten (niet te verwarren met binding zoals hiervoor beschreven). De urgentwoningzoekende wordt aan het einde van de eerste fase "afgerekend" op zijn/haar reacties in die subregio. De subregio's zijn daarbij gelijk aan de subregio's uit de regionale woningmarktafspraken. De subregio's zijn beschreven in Bijlage II van de verordening.
- De procedure rond de herhuisvestingsverklaring is opgenomen in een aparte paragraaf aangezien deze afwijkt van de procedure rond de "reguliere" urgentieverklaring. De procedure is aangepast ten opzichte van de vorige verordening: de fasen zijn niet langer gekoppeld aan maanden, maar er is een verhouding t.o.v. de uitverhuisperiode opgenomen. De eerste fase bestaat uit de 1/2^o van de uitverhuisperiode, de tweede fase uit 1/3^o deel en de eventueel daaropvolgende derde fase uit 1/6^o deel.
- Daarnaast is in artikel 2.2. van Bijlage I nadrukkelijk bepaald dat alleen huurders van corporaties in aanmerking komen voor een herhuisvestingsverklaring. Huurders van particuliere verhuurders kunnen bij herhuisvesting terecht bij de eigen verhuurder, welke op grond van het Burgerlijk Wetboek/Huurrecht de plicht heeft tot herhuisvesting bij bijv. sloop.

Een aantal onderdelen van paragraaf 5.5 verdient nog nadere toelichting:

- De bepalingen bij de urgentiegronden woonlasten (artikel 5.3) en mantelzorg (5.6) bieden de ruimte voor nadere uitwerking in beleid. Dit is gebeurd in het handboek urgentie.

- Opvanginstellingen zoals bedoeld in artikel 5.7 zijn niet nader gedefinieerd in de verordening. Het kan hier gaan om diverse type instellingen waar onzelfstandig wordt gewoond, waaronder penitentiaire inrichtingen, psychiatrische instellingen, doorstroomhuizen etc.

Tot slot verdient ook de hardheidsclausule nog een nadere toelichting. Met het opnemen van hardheidsclausules in regelgeving moet zeer grote terughoudendheid worden betracht. Dit volgt onder meer uit aanwijzing 2.3.9 van de Aanwijzingen voor de Decentrale Regelgeving. Om toch tegemoet te komen aan de wensen van een aantal urgentieverleners is toch gekozen voor opname van een hardheidsclausule. Om op grond van de hardheidsclausule een urgentieverklaring te kunnen toewijzen, moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- a) weigering moet leiden tot een schrijnende situatie; en,
- b) er is sprake 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.

Verder moet de urgentieverlener jaarlijks verslag doen van de gevallen waarin hij de hardheidsclausule heeft toegepast. Dit is van belang, omdat de toepassing van de hardheidsclausule een indicatie geeft van de mate waarin de verordening adequaat is.

Bijlage II: Subregio's

Toelichting:

De hier genoemde subregio's komen overeen met de subregio's uit de regionale Woningmarktafspraken.

Bijlage A. Werkwijze verlening huisvestingsvergunning onder verordening WRB

Paragraaf 2.3 van de verordening beschrijft de vereisten, bevoegdheden, aanvraag, inhoud en beoordelingsgronden van de vergunning.

Een vergunning kan alleen efficiënt verleend worden als dit gebeurt door de corporatie. Gelijktijdig met het aangaan van de huurovereenkomst, wordt de vergunning dan verleend. Gemeente hoeft dan geen aparte werkprocessen en loket in te richten. Woningzoekenden hoeven geen twee loketten af om een woning te huren. En het kost corporaties geen extra bemiddelingsdagen. De onderstaande stappen moeten hiervoor doorlopen worden.

Stap 1: mandaatverlening

- a. College van B&W verleent mandaat aan de directie van de corporatie, met de mogelijkheid om ondermandaat te verlenen. (Actie gemeenten)
- b. De directie van de corporatie verleent ondermandaat (generiek, bijvoorbeeld op functie van de medewerkers die de huurovereenkomsten ondertekenen). Voor het verlenen van het ondermandaat is een besluit nodig. Dit kan bijvoorbeeld in het procuratiedocument van een corporatie worden opgenomen. (Actie corporaties)

Stap 2: aanvraag vergunning

- a. De woningzoekende overlegt voor de aanvraag dezelfde stukken die voor het reguliere verhuurproces nodig zijn. Dit zijn:
 - IBRI formulier;
 - uittreksel Basis Registratie Persoonsgegevens (BRP) als ze aanvrager buiten betreffende gemeente woont. Of controle als er online toegang tot BRP is bij aanvrager van binnen gemeenten;
 - geldig identiteitsbewijs.

Stap 3: verlening van de vergunning

In de huurovereenkomst wordt een artikel over de huisvestingsvergunning opgenomen.

Tekstvoorbeeld:

Artikel (NUMMER) Huisvestingsvergunning

1. Voor het in gebruik nemen en geven van deze woning is op grond van de huisvestingsverordening een huisvestingsvergunning nodig. Huurder vraagt de huisvestingsvergunning door ondertekening van de huurovereenkomst.
2. Gezien de aanvraag namens huurder ingediend en gelet op de Huisvestingswet 2014 en de huisvestingsverordening komt huurder als eerste in aanmerking voor de benodigde huisvestingsvergunning. Er zijn geen redenen bekend waarom de huisvestingsvergunning in dit geval geweigerd moet worden.
3. Bij ondertekening van deze huurovereenkomst namens de corporatie wordt de huisvestingsvergunning geacht te zijn verleend namens het college van burgemeester en wethouders.

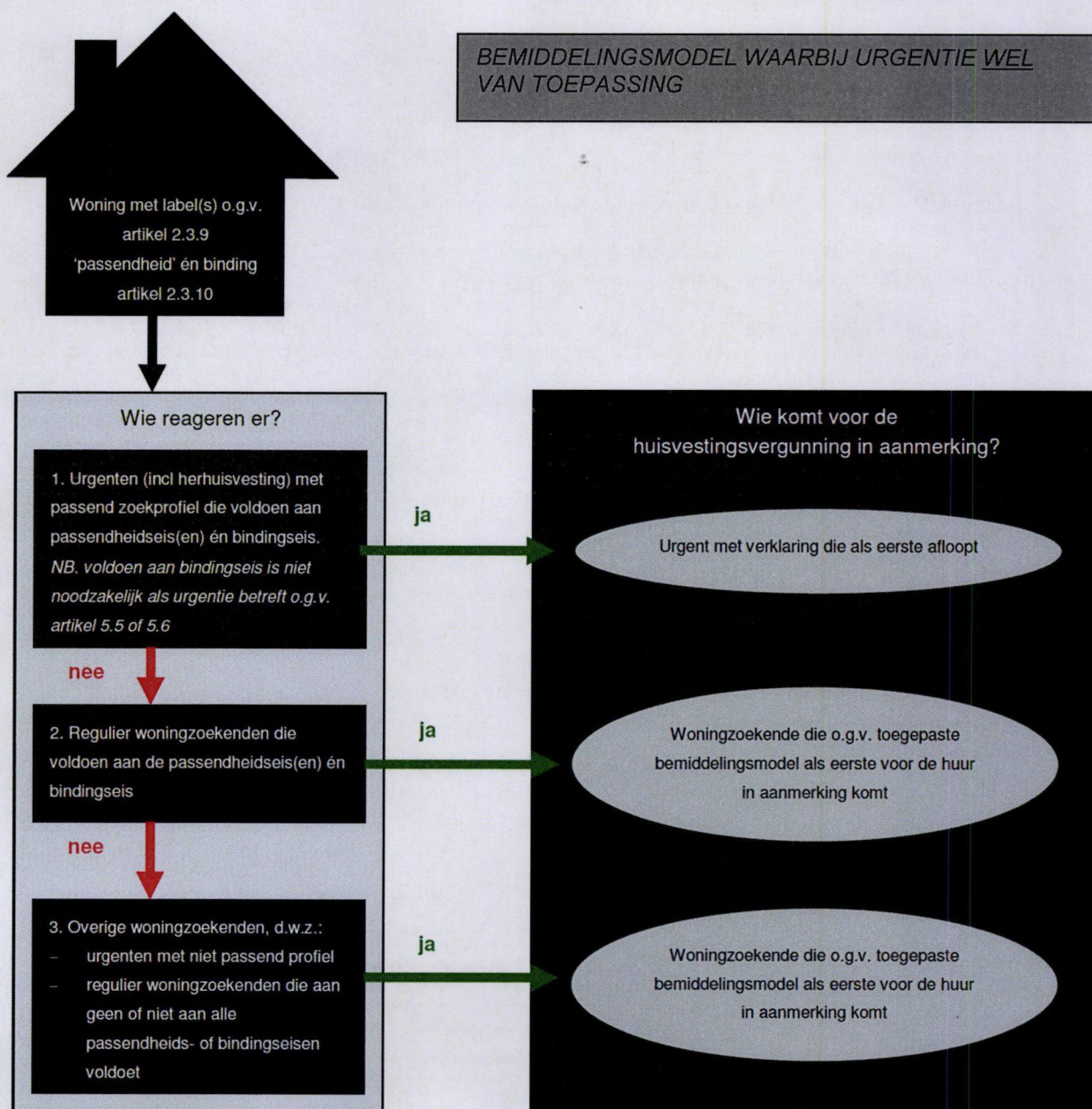
4. Een belanghebbende kan bezwaar maken tegen dit besluit. Het bezwaarschrift moet binnen zes weken na de dag van bekendmaking ingediend zijn bij de Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam of college van burgemeester en wethouders.

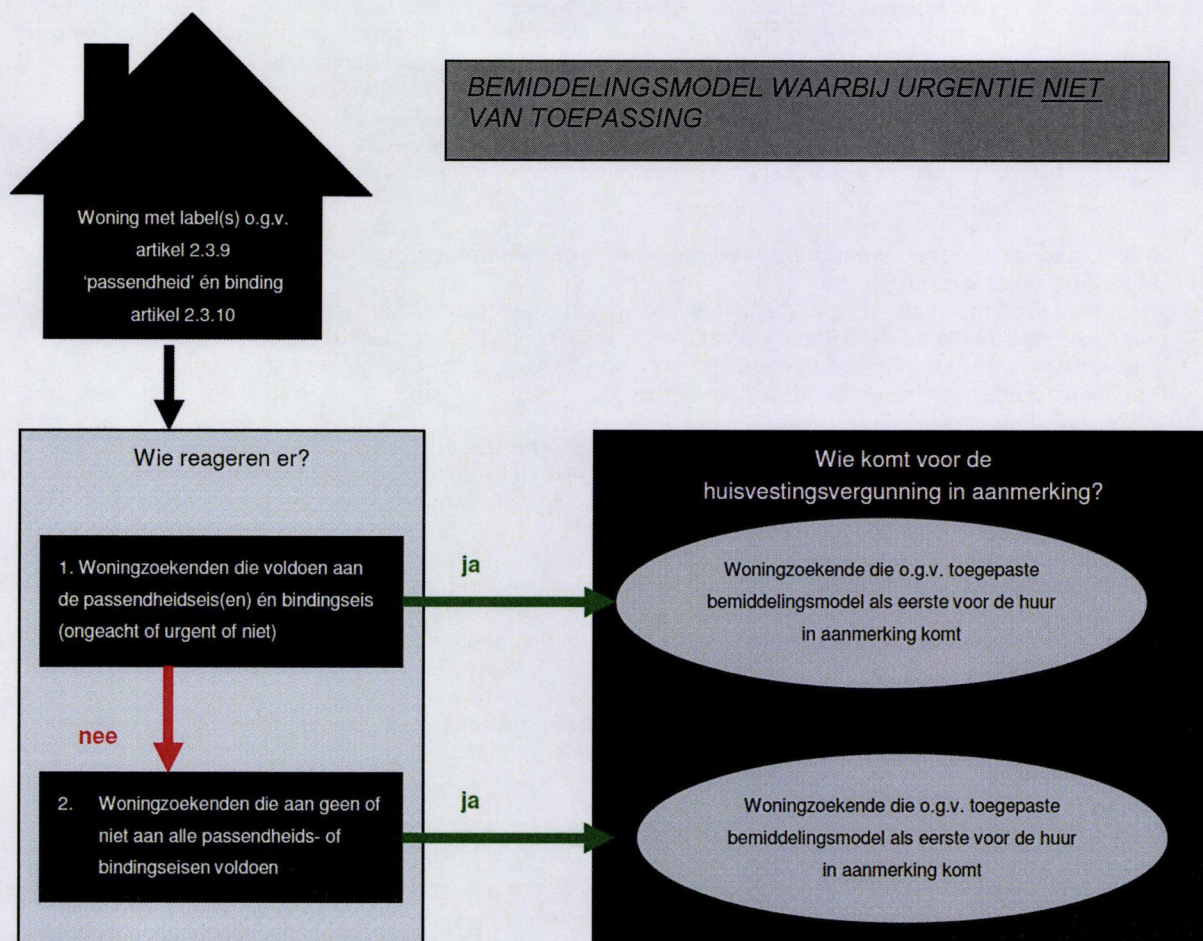
Eventueel kan de corporatie de bovenstaande tekst niet in de huurovereenkomst zelf opnemen, maar in een bijlage daarbij. De bijlage moet dan wel ondertekend worden namens het college van burgemeester en wethouders, door de daartoe bevoegde corporatiemedewerker.

Stap 4: monitoring gemeente

De gemeente volgt de verlening van de huisvestingsvergunningen via de reguliere monitor woonruimtebemiddeling. Uit de monitor blijkt of de afspraken uit de prestatieafspraken zijn nagekomen en of bijstelling nodig is.

Bijlage B. Stroomschema's voorrangsbepaling o.g.v. artikel 2.3.6 t/m 2.3.10





Bijlage C. Werkwijze experimenten

Deze bijlage beschrijft de werkwijze voor de toepassing van artikel 2.4.1. inzake de experimentenregeling.

Stap 1: Opstellen van een experimentenovereenkomst

Nadat de betrokken gemeente(n) en corporatie(s) zich een beeld hebben gevormd van het uit te voeren experiment, stellen zij een experimentenovereenkomst op. Daarin worden de volgende vragen beantwoord

Vragen over het doel en de opzet van het experiment:

- Vraag 1: Welke nieuwe ideeën over woonruimtebemiddeling willen partijen onderzoeken op effectiviteit (resultaat) en haalbaarheid (uitvoeringsaspecten)?
- Vraag 2: Hoe gaan partijen dat doen? Vorm een beeld van de globale werking van de woonruimtebemiddeling door het experiment (of wel: ga na hoe tijdens een experiment de "match" tussen woningzoekende en woning tot stand komt).
- Vraag 3: Op welk deel van de woningmarkt heeft het experiment betrekking? "Deel" kan zowel slaan op een geografisch deel als op een categoriaal deel van de woningmarkt.
- Vraag 4: Hoelang gaat het experiment duren (let wel: de verordening stelt de werkingsduur op maximaal 2 jaar)? En waarom wordt voor die duur gekozen?
- Vraag 5: Wanneer kan het experiment starten? Plan de voorbereiding van het experiment. Hou rekening met de diverse overleggen en de goedkeuringsprocedure.

Vragen over de werking van het experiment:

- Vraag 6: Welke onderdelen van de Verordening woonruimtebemiddeling vormen waarschijnlijk een belemmering voor het experiment? Van welke regels wil men afwijken? Omschrijf daarbij de tijdens het experiment geldende woonruimtebemiddelingsregels.
- Vraag 7: Welke groepen woningzoekenden worden waarschijnlijk benadeeld door de tijdens het experiment geldende woonruimtebemiddelingsregels? Hoe ernstig is die benadeling?

Vragen over de verantwoordelijkheid voor en de begeleiding en evaluatie van het experiment

- Vraag 8: Wie is verantwoordelijk voor en belast met de uitvoering van het experiment?

- Vraag 9: Wanneer is het experiment "geslaagd"? Sluiten de criteria voor een "geslaagd experiment" goed aan bij de te onderzoeken nieuwe ideeën? NB. Ook het evalueren van de voorbereiding van een experiment kan leerzaam zijn: hebben de betrokken partijen op "handige" momenten goede afspraken gemaakt (bijvoorbeeld over het indieningsmoment) en op welke wijze zijn deze afspraken nagekomen?
- Vraag 10: Hoe, wanneer en door wie wordt het experiment geëvalueerd? Vindt evaluatie ook tussentijds plaats? Hoe wordt tijdens het experiment de informatie, nodig voor de evaluatie, verzameld?

Stap 2: Leg de concept-experimentovereenkomst ter afstemming voor in de Subregiotafel Wonen en aan de Regiotrekker Wonen

Omdat het experiment een breder effect kan hebben dan alleen op de lokale woningmarkt van de betrokken gemeente(n), is het in de Verordening woonruimtebemiddeling verplicht gesteld om ook met de andere gemeente(n) in de betreffende subregio('s) de inhoud van de concept-experimentenovereenkomst af te stemmen. Dit gebeurt op de betreffende Subregiotafel Wonen.

Omdat het een afwijking van de standaardregels van de Verordening woonruimtebemiddeling betreft is het vervolgens ook wenselijk de concept-experimentovereenkomst voor te leggen aan de Regiotrekker Wonen. Deze kan zo immers het totaalzicht houden op alle tijdelijke afwijkingen van de standaardregels en beoordelen of een goede toepassing is gegeven aan het gestelde in artikel 2.4.1 van de Verordening woonruimtebemiddeling.

Stap 3: Vaststellen van de experimentovereenkomst en ondertekening

Na afstemming van de concept-experimentovereenkomst in de Subregiotafel Wonen en vervolgens met de Regiotrekker Wonen kunnen de betrokken corporaties en gemeenten de experimentenovereenkomst vaststellen en ondertekenen.

Het vaststellen en ondertekenen van de experimentenovereenkomst is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders van de betrokken gemeente(n) omdat het gaat over de *uitvoering* van het gestelde in de Verordening woonruimtebemiddeling.

Stap 4: Evaluatie en eventueel vervolg op experiment

Een experiment wordt in ieder geval na afloop geëvalueerd, soms ook tussentijds. De experimentenovereenkomst beschrijft hoe, wanneer en door wie de evaluatie plaatsvindt. De evaluatie van een experiment is het belangrijkste instrument om na te gaan of de toegepaste nieuwe ideeën over woonruimtebemiddeling daadwerkelijk resultaat hebben en uitvoerbaar zijn. Daarnaast biedt een evaluatie andere gemeenten en corporaties inzicht in kansen en knelpunten bij het houden van experimenten. Het breder delen van de evaluatie in de overige delen van de regio is dan ook zeker aan te raden.

Na afloop van het experiment zal op grond van de evaluatie bepaald moeten worden of het wenselijk is hetgeen in het experiment onderzocht is meer gangbare praktijk te maken en daarom de regels Verordening woonruimtebemiddeling aan te passen. Wanneer aanpassing van de Verordening woonruimtebemiddeling gewenst is, zijn de gemeenten gehouden aan hetgeen daarover is afgesproken in de bestuursovereenkomst Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam.