

Aan:
De gemeenteraden in de stadsregio Rotterdam;
De colleges van burgemeester en wethouders in de stadsregio
Rotterdam;
Maaskoepel, t.a.v. de directeur- bestuurder de heer L. Bartelse
Gedeputeerde Veldhuizen van de Provincie Zuid-Holland

36T
149623
H. Slagboom
010-2672070

aanbiedingsbrief ontwerp-
verordening
woonruimtebemiddeling



Geachte heer/mevrouw,

In onze vergadering op 10 december 2014 hebben wij de ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015 voorlopig vastgesteld. Aangezien deze regeling voor alle regiogemeenten bindende elementen bevat bieden wij u deze regeling ter beschouwing en inspraak aan, conform artikel 23 'bijzondere besluitvormingsprocedure' van de Gemeenschappelijke Regeling 2010 stadsregio Rotterdam en artikel 6 lid 1 van de Huisvestingswet 2014.

Op 14 februari 2014 is door het algemeen bestuur de Verordening Woonruimtebemiddeling stadsregio Rotterdam 2014 vastgesteld. De Eerste Kamer heeft op 3 juni 2014 de nieuwe Huisvestingswet aangenomen en deze zal per 1 januari 2015 in werking treden. Als gevolg hiervan moet de Verordening Woonruimtebemiddeling stadsregio Rotterdam worden aangepast. Op 11 juni 2014 heeft het algemeen bestuur derhalve besloten de inwerkingtreding van de verordening uit te stellen.

De nu voorliggende concept-ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling is het resultaat van het proces dat vanaf juni 2014 is gevoerd met de regiogemeenten, de corporaties en in afstemming met de provincie Zuid-Holland en het ministerie van BZK.

De gekozen systematiek sluit aan bij de wens van de gemeenten om lokaal te kunnen sturen wanneer er sprake is van groepen die door schaarste op de woningmarkt in de knel komen. Tevens sluit de verordening aan bij de werkwijze die de woningcorporaties in de regio hebben vastgelegd in hun Spelregels woonruimtebemiddeling.

Het nu voorliggende resultaat bieden wij u dan ook met vertrouwen aan. Wij hopen op een voorspoedige behandeling van de nu voorliggende voorstellen en op een positieve reactie van u.

Wij roepen u, in het belang van de woningzoekenden, op om na de verwerking van deze consultatieronde in het voorjaar van 2015 te komen tot een constructieve samenwerkingsvorm en een verordening die integraal aan alle gemeenten wordt voorgelegd met als doel deze ongeamendeerd vast te stellen.

Wij verzoeken u om bij het uitbrengen van uw advies ook expliciet in te gaan op de volgende 3 vragen:

1. U wordt verzocht een voorkeur uit te spreken over de vorm waarin de samenwerking rondom de verordening na opheffing van de stadsregio moet worden vormgegeven (zie ook bijlage 4);
2. Gemeenten wordt verzocht om de bereidheid uit te spreken een mandaatbesluit ter verlening van de huisvestingsvergunning door de woningcorporaties voor te bereiden en vóór 1 juni 2015 vast te stellen/te doen vaststellen (zie ook bijlage 5);
3. Gemeenten wordt verzocht om medewerking te verlenen aan de oprichting en het functioneren van een gecombineerde privaats-publiekrechtelijke regionale geschillencommissie (zie ook bijlage 6).

Mocht u nog aanvullende informatie of toelichting behoeven dan zijn wij gaarne bereid u daarin te voorzien. Bijvoorbeeld door op uw verzoek een presentatie en/of toelichting te geven in een commissievergadering of andere bijeenkomst.

Procedure

Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor het organiseren van de inspraak volgens de in de desbetreffende gemeenten gebruikelijke regelingen. Het dagelijks bestuur heeft besloten deze inspraakperiode parallel te laten lopen met de termijn van drie maanden waarbinnen de gemeenteraden hun beschouwingen ter kennis van het algemeen bestuur kunnen brengen. Maaskoepel zal in deze periode eveneens overleg voeren met de aangesloten corporaties en een gezamenlijke reactie aan het algemeen bestuur zenden. Ook de provincie Zuid-Holland wordt in deze periode in de gelegenheid gesteld een schriftelijke reactie te geven aan het algemeen bestuur.

Wij vragen u allen dringend om uiterlijk 21 maart 2015 uw beschouwingen en reacties aan het algemeen bestuur toe te zenden.

In de bijlagen treft u de ontwerpverordening en bijbehorende documenten aan:

1. Ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015;
2. Memorie van toelichting bij de Ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015;

3. Verslag van het overleg in het kader van de bijzondere besluitvormingsprocedure artikel 23 van de Gemeenschappelijke Regeling 2010 stadsregio Rotterdam;
4. Notitie met de mogelijke gevolgen die het opheffen van de Wgr-plus heeft voor de besluitvorming over de verordening;
5. Een concept mandaat-besluit als illustratie van de mandatering van de huisvestingsvergunning;
6. Een korte toelichting op de geschillencommissie.

Deze documenten zijn ook digitaal beschikbaar via <http://stadsregio.nl/woonruimtebemiddeling>

U kunt uw beschouwing of reactie, vóór 21 maart 2015, zenden aan:

stadsregio Rotterdam
t.a.v. het algemeen bestuur
Postbus 21051
3001 AB Rotterdam

of

info@sr.rotterdam.nl

Wij vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur van stadsregio Rotterdam

de secretaris,

de voorzitter,

drs. J. Fix.

ing. A. Aboutaleb.

Verordening woonruimtebemiddeling en woonruimtevoorraadbeheer regio Rotterdam 2015

Versie: ten behoeve van consultatie d.d. 11 december 2014

NB: als de opheffingswet WGR-plus per 1 januari 2015 in werking treedt, wordt onderstaande aanhef aangepast en zullen de individuele gemeenten de verordening vaststellen.

Het algemeen bestuur van de stadsregio Rotterdam,

gelet op

- artikel 4 van de Huisvestingswet 2014,
- de Wet gemeenschappelijke regelingen en
- artikel 14 van de Gemeenschappelijke regeling Stadsregio Rotterdam;

overwegende dat

- 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,

besluit:

de hierna volgende Verordening woonruimtebemiddeling en woonruimtevoorraadbeheer regio Rotterdam 2015 als huisvestingsverordening vast te stellen.

Hoofdstuk 1. Algemeen

Artikel 1.1. Definities

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

- a. 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;
- b. dagelijks bestuur: het dagelijks bestuur van de stadsregio Rotterdam;
- c. economische binding: economische binding als bedoeld in artikel 14 lid 3 van de wet;
- d. gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- e. gelabelde woonruimte: woonruimte behorende tot een categorie genoemd in kolom 1 van de in artikel 2.3.9. lid 2 opgenomen tabel;
- f. herhuisvestingsverklaring: urgentieverklaring, verleend wegens de toepasselijkheid van de in artikel 5.8 van Bijlage I bij deze verordening genoemde urgentiegrond;
- g. 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 die woning en de leeftijd van 27 jaar niet hebben bereikt;
- h. huurprijsgrens: de huurprijsgrens als bedoeld in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag;
- i. 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;
- j. inkomensgrens: het in artikel 4 lid 1 van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting genoemde maximale huishoudinkomen;
- k. maatschappelijke binding: maatschappelijke binding als bedoeld in artikel 14 lid 3 van de wet;
- l. referentiewoning: een representatief voorbeeld van de te huur aan te bieden zelfstandige woonruimte;
- m. regio: het gebied, bestaande uit het grondgebied van de gemeenten waar deze verordening van kracht is;
- n. regiogemeenten: de gemeenten waar deze verordening van kracht is;

- o. 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;
- p. 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 een onderwijs ingevolge de Wet educatie en beroepsonderwijs volgen;
- q. 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;
- r. 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;
- s. wet: de Huisvestingswet 2014;
- t. woning: zelfstandige woonruimte;
- u. woningzoekende: een huishouden dat op zoek is naar woonruimte;
- v. 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 ;
- w. woonplaats: woonplaats als bedoeld in de artikelen 10, eerste lid, en 11 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek;
- x. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- y. 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 binnen de regio gelegen, door corporaties beheerde, voor verhuur door corporaties 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.

Artikel 2.1.2. Eisen aan de woningzoekende

Voor een huisvestingsvergunning komen in aanmerking huishoudens die voldoen 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 l 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 de 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.

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 rangorde te bepalen waarin woningzoekenden voor de te huur aangeboden woonruimte in aanmerking komen;
 - c. de bemiddelingsmodellen zijn transparant;
 - d. er wordt voorzien in bijzondere rangorderegels voor die gevallen waarin meer dan één huishouden op grond van de reguliere rangorderegels 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. lid 1, 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

De colleges van burgemeester en wethouders zijn elk voor de in hun gemeente gelegen woonruimten bevoegd 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 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 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, of
 - b. de aanvrager niet op het grond van het bepaalde in lid 2 en 3 voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt.
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 aanbieding, 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, 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 lid 1 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 na aanvang van de tweede fase drie maanden zijn verstreken.
5. Voor wat betreft de toepassing van lid 1 wordt de urgentieverklaring, verleend vanwege de toepasselijkheid van de urgentiegrond opgenomen in artikel 5.8 van deze Bijlage geacht te verlopen op het moment dat de uitverhuisperiode 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 lid 2 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 lid 2 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.

Rij-nummer	Kolom 1: Categorie woonruimte (gelabelde woonruimte)	Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangscategorie)
1	Woonruimte geschikt voor de huisvesting van senioren	Huishoudens waarvan tenminste één lid de seniore leeftijd heeft
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		
6	Woonruimte in het bijzonder geschikt en nodig voor bewoners met een beperking	Huishoudens in het bezit van een indicatie
7	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor gezinnen	Huishoudens bestaande uit tenminste één volwassene en één kind jonger dan 18 jaar
8	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor grote huishoudens	Huishoudens bestaande uit tenminste vijf personen
9	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor huishoudens met een laag inkomen	Huishoudens met een bij de woonruimte passend 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. lid 1 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 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 lid 1 staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.
3. Een experiment heeft een maximale duur van vier jaar doch dient na de eerste twee jaar geëvalueerd te worden. Naar aanleiding van die evaluatie kan besloten worden het experiment nog eens twee jaar te laten voortduren.
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 vangt pas aan nadat het Dagelijks Bestuur van de regio de experimentenovereenkomst heeft goedgekeurd. Bij zijn beslissing tot goed- dan wel afkeuring van de experimentenovereenkomst neemt het Dagelijks Bestuur 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 lid 1 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 overeenkomstig artikel 2.7.1. lid 1 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 lid 2 bedoelde monitor. Het college van gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland wordt uitgenodigd zich daarbij te laten vertegenwoordigen.

Hoofdstuk 3. Beheer van de woonruimtevoorraad

Toelichting: op deze plaats worden op een later moment in de voorbereiding van de verordening de bepalingen over beheer van de woonruimtevoorraad ingevoegd ten behoeve van de gemeenten die daarvan gebruik willen maken. Ter illustratie is de indeling uit de modelverordening van de VNG opgenomen.

Paragraaf 3.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 3.1.1. Toepassingsbereik

Artikel 3.1.2. Bevoegdheid

Artikel 3.1.3. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Artikel 3.1.4. Aanvraag vergunning

Artikel 3.1.5. Voorwaarden en voorschriften

Artikel 3.1.6. Weigeringsgronden

Paragraaf 3.2 Vergunning voor splitsing

Artikel 3.2.1. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

Artikel 3.2.2. Aanvraag vergunning

Artikel 3.2.3. Voorwaarden en voorschriften

Artikel 3.2.4. Weigeringsgronden

Paragraaf 3.3. Bestuurlijke boete

Artikel 3.3.1. Bestuurlijke boete

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 4.1. 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 2.3.8 lid 1 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 4.2. 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 lid 1 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 4.3. 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 4.4. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening woonruimtebemiddeling en woonruimtevoorraadbeheer regio Rotterdam 2015.

Artikel 4.5. Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na die waarop zij is bekendgemaakt.
2. De Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006 en de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014 worden ingetrokken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van DATUM van het algemeen bestuur.

de secretaris,
drs. J. Fix.

de voorzitter,
ing. A. Aboutaleb.

Bijlage I: Urgentie- en herhuisvestingssysteem

Paragraaf 1. Algemeen

Artikel 1.1. Definities

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

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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 lid 2 van de Huisvestingswet 2014;
- e) urgentieverlener: het bestuursorgaan dat beslist op de aanvraag om een urgentieverklaring;
- f) vergunninghouder: de vergunninghouder als bedoeld in artikel 1 lid 1 aanhef en onder g van de wet;
- g) voorkeurssubregio: de voorkeurssubregio als bedoeld in artikel 3.1 lid 3 van deze Bijlage;
- h) 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;
- i) zoekprofiel: het zoekprofiel als bedoeld in artikel 3.1 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, lid 2 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 lid 2 van deze Bijlage ingediend moet worden.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 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 lid 2 kan besluiten om de in lid 1 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.

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 waarin zijn woonplaats is gelegen, 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.
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. lid 2 van deze Bijlage bevoegd is op een aanvraag te beslissen, dient het huishouden de aanvraag om een urgentieverklaring in bij een corporatie.

Artikel 2.8. Weigeringsgronden urgentieverklaring

1. 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. 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 2.9 lid 1 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.
2. 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.
3. De in lid 1 onder h. bedoelde weigeringsgrond is niet van toepassing indien dit uit de toepasselijke urgentiegrond voortvloeit.
4. 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 2.9. 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 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 2.11. 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 lid 1 bedoelde bestuursorgaan registreert de gevallen waarin met toepassing van het in lid 1 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. bedoelde overleg.

Artikel 2.12. 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. Onderdelen urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte.
2. Het zoekprofiel voor woonruimte bevat een woonruimtetype en een zoekgebied.
3. De urgentieverklaring bevat naast het zoekgebied een voorkeurssubregio, waar de houder van de urgentieverklaring wil wonen en welke als uitgangspunt dient om te bepalen of een urgent na afloop van de eerste fase voldoende heeft gereageerd.
4. De urgentieverklaring vermeldt in welke bemiddelingsmodellen de urgentieverklaring voorrang geeft

Artikel 3.2. Het woonruimtetype

1. In het zoekprofiel wordt het woonruimtetype opgenomen dat nodig is voor de oplossing van het huisvestingsprobleem.
2. Het woonruimtetype 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.
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 woonruimtetype 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 woonruimtetype. Dit betekent: alle woonruimtetypen met uitzondering van eengezinswoningen, benedenwoningen, woningen bereikbaar met lift. Hiervan kan worden afgeweken indien dat de toepasselijke urgentiegrond naar het oordeel van het bestuursorgaan dat op de aanvraag om urgentieverklaring beslist, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 3.3. Kamertal eerste fase en tweede fase

1. Het in het woonruimtetype 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.

<i>Aantal personen dat deel uitmaakt van het huishouden</i>	<i>Nadere beschrijving van de samenstelling van het huishouden</i>	<i>Kamertal</i>
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 woonruimtetype 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.

Artikel 3.4. Het zoekgebied

1. Het in het zoekprofiel van de urgentieverklaring op te nemen zoekgebied wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in dit artikel.
2. Het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied omvat de gehele regio.
3. In afwijking van het vorige 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 verleend noodzakelijk is om het huisvestingsprobleem op te lossen.

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

Artikel 4.1. 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 4.2. 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 subregio, genoemd in de huisvestingsverklaring, gelegen woonruimte, welke past binnen het voor de tweede fase van de urgentie geldende kamertal en woonruimtetype.
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 direct bemiddeld wordt indien:
 - 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 4.3. 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 4.4. 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 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. bewoende 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 geworden en redelijkerwijs niet binnen drie maanden te herstellen.

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 Wet werk en bijstand uitvoert in het kader van die wet in verband met de woonlasten een verhuisverplichting opgelegd gekregen welke thans nog van kracht is;
 - b. de huur van de woonruimte bedraagt meer dan de voor het huishouden van aanvrager ingevolge de Wet op de huurtoeslag geldende aftoppingsgrens en het inkomen van het huishouden van aanvrager is dusdanig, dat na aftrek van de woonlasten minder dan de helft van de voor het huishouden van aanvrager geldende netto bijstandsnorm resteert;
 - c. de door aanvrager te betalen netto-hypotheeklasten van de woning die eigendom is van aanvrager bedraagt meer dan de helft van de voor aanvrager geldende netto bijstandsnorm en het netto inkomen van aanvrager bedraagt maximaal de voor aanvrager geldende netto bijstandsnorm.
2. Indien de in lid 1. onder b. of c., 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 lid 1 bedoelde bestuursorgaan met officiële bewijsstukken worden aangetoond.
3. Onder woonlasten als bedoeld in lid 1 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 lid 1 onder b bedoelde geweld of de in lid 1 onder b bedoelde bedreiging daarmee moet zich hebben voorgedaan binnen de regio.
3. Het in lid 1 onder b bedoelde geweld of de in lid 1 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 verleend 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 lid 1 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 van lid 1 is voldaan.
3. Het in lid 1 en lid 2 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 lid 1 en lid 2 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 lid 1 en lid 2 wordt afgegeven door de in lid 1 of lid 2 bedoelde instelling of door een adviseur als bedoeld in artikel 2.9. lid 4.

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.

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 ten tijde van vaststelling van de verordening bestaande Rotterdamse deelgemeenten Hoek van Holland en Delfshaven.
2. De subregio Noord bestaat uit de gemeente Lansingerland en het gebied dat samenvalt met de ten tijde van vaststelling van de verordening bestaande 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 ten tijde van vaststelling van de verordening bestaande Rotterdamse deelgemeente Alexander.
4. De subregio Zuidrand bestaat uit de gemeenten Barendrecht, Albrandswaard, Ridderkerk en het gebied dat samenvalt met de ten tijde van vaststelling van de verordening bestaande Rotterdamse deelgemeenten Charlois, Feijenoord, Hoogvliet en IJsselmonde.
5. De subregio Voorne-Putten Rozenburg bestaat uit de gemeenten Westvoorne, Brielle, Bernisse, Hellevoetsluis, Spijkenisse en het gebied dat samenvalt met de ten tijde van de vaststelling van de verordening bestaande 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.

Bijlage III: Bestuurlijke boete*Artikel 1. De bestuurlijke boete bij overtreding van artikel PM van deze verordening*

1. Dit artikel is van toepassing op overtredingen van artikel PM van deze verordening.
2. De in artikel PM van bedoelde boete bedraagt voor de eerste overtreding van de bepalingen genoemd in het eerste lid, de bedragen die in de tabellen 1 en 2 zijn opgenomen in de kolom 'eerste overtreding'.
3. Indien degene aan wie eenmaal eerder wegens overtreding van de bepaling genoemd in artikel 26 lid 1, van de Huisvestingsverordening Stadsregio Rotterdam 2006 of artikel PM bedoelde boete is opgelegd, opnieuw in strijd met de in het eerste lid bedoelde bepalingen handelt, bedraagt de hoogte van de op te leggen boete het bedrag opgenomen in de tabellen 1 en 2, in de kolom 'tweede overtreding'.
4. Indien degene aan wie tweemaal eerder wegens overtreding van de bepaling genoemd in artikel 26 lid 1, van de Huisvestingsverordening Stadsregio Rotterdam 2006 of artikel PM bedoelde boete is opgelegd, opnieuw in strijd met de in het eerste lid genoemde bepalingen handelt, bedraagt de hoogte van de op te leggen boete het bedrag opgenomen in de tabellen 1 en 2, in de kolom 'derde overtreding'.
5. Indien degene aan wie drie of meer maal eerder wegens overtreding van de bepaling genoemd in artikel 26 lid 1 van de Huisvestingsverordening Stadsregio Rotterdam 2006 of artikel PM bedoelde boete is opgelegd, opnieuw in strijd met de in het eerste lid genoemde bepalingen handelt, bedraagt de hoogte van de op te leggen boete het bedrag opgenomen in de tabellen 1 en 2, in de kolom 'vierde overtreding en verder'.

Tabel 1 bij artikel 1: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel PM van deze verordening (onttrekking en samenvoeging)

	Eerste overtreding	Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde overtreding
Onvergund samenvoegen of onttrekken van woonruimte	€ 2.000,-	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 18.500,-
Onvergund samenvoegen of onttrekken van woonruimte vanuit bedrijfsmatige exploitatie	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 16.000,-	€ 18.500,-

Tabel 2 bij artikel 1: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel PM van deze verordening (splitsing)

	Eerste overtreding	Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde overtreding
Onvergund omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte	€ 4.000,-	€ 6.000,-	€ 12.000,-	€ 18.500,-
Onvergund omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte vanuit een bedrijfsmatige exploitatie	€ 8.000,-	€ 12.000,-	€ 18.500,-	€ 18.500,-

2 Bijlage

Ontwerp Memorie van toelichting Verordening woonruimtebemiddeling en woonruimtevoorraadbeheer regio Rotterdam 2015

Inhoudsopgave

1	Algemene toelichting	2
1.1	Waarom een verordening.....	2
1.2	De verordening als onderdeel van een samenhangend stelstel	2
1.3	Waarom de regionale Huisvestingsverordening aanpassen	4
1.4	De belangrijkste aanpassingsvoorstellen.....	6
1.5	Verantwoording van het aanpassingsproces t/m inspraak/overleg	7
1.6	Inspraak/overleg.....	7
1.7	Juridische aspecten van de woonruimtebemiddeling: geschillen	8
1.8	De verordening na opheffing van WGR+	8
2	Artikelsgewijze toelichting.....	9
	Considerans	9
	Hoofdstuk 1. Algemeen	9
	Hoofdstuk 2. Woonruimtebemiddeling	9
	Hoofdstuk 3. Beheer van de woonruimtevoorraad.....	14
	Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen	14
	Bijlage I: Urgentie- en herhuisvestingssysteem	15
	Bijlage II: Subregio's	16
	Bijlage III: Bestuurlijke boete.....	16

1 Algemene toelichting

1.1 *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 en overheidsingrijpen is vereist. Dit is in het bijzonder ook het geval voor mensen die een urgente huisvestingsbehoefte hebben. Daarnaast zien we dat er specifieke groepen woningzoekenden om bijzondere aandacht vragen in de woonruimtebemiddeling: denk aan personen die uit een instelling weer in een zelfstandige woning gaan wonen. Hoewel we vrijheid van vestiging van woningzoekenden¹ en een open regionale woningmarkt² hoog in het vaandel hebben, legitimeren de aanwezigheid van groepen in de knel en de aanwezigheid van specifieke groepen woningzoekenden, dat er binnen de regio Rotterdam (tijdelijk) 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. Met het oog op het voorgaande is het tevens gelegitimeerd om via een vergunningstelsel grip te houden op aanpassingen of wijzigingen in de gehele woningvoorraad.

De verordening is hét geëigende instrument om te dienen als kader voor zowel sturingsinstrumentarium als het vergunningstelsel. Met de verordening kan geborgd worden dat het aanbieden en toewijzen van woningen op evenwichtige, rechtvaardige en transparante wijze gebeurt en dat wijzigingen in de woningvoorraad weloverwogen plaatsvinden. Doordat de verordening een bestuursrechtelijke basis kent en bestuurlijk wordt vastgesteld, is bovendien geborgd dat de bepalingen omtrent het sturingsinstrumentarium alsmede het vergunningstelsel democratisch gelegitimeerd zijn.

1.2 *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 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 aanhaling prestatieafspraken hechten: het ondersteunt de gedachte van brede inzet van de instrumentenkoffer voor het oplossen van de schaarsteproblematiek.

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

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

2 Bijlage

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 en welke groepen door schaarste in de knel komen, ontstaat er voor zowel gemeente als corporatie(s) echter toch een duidelijk gemeenschappelijk handelingskader.

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. wijzigingen in de voorraad (splitsing, samenvoeging, onttrekking etc);
- Bepalingen t.a.v. monitoring.

De huisvestingsvergunningplicht in de verordening geldt voor alle sociale huurwoningen van corporaties tot €699. 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 voorrangsbepalingen toepast; voorgesteld wordt echter dat de gemeente dit via een mandaatbesluit overdraagt aan de corporaties. Dit is een apart besluit van de individuele colleges van B&W op grond van de Awb en kan niet direct in de verordening geregeld worden.

Spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel

De *spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel* (voorlopig vastgesteld door het bestuur van Maaskoepel en nog vast te stellen door de Federatieraad) 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).

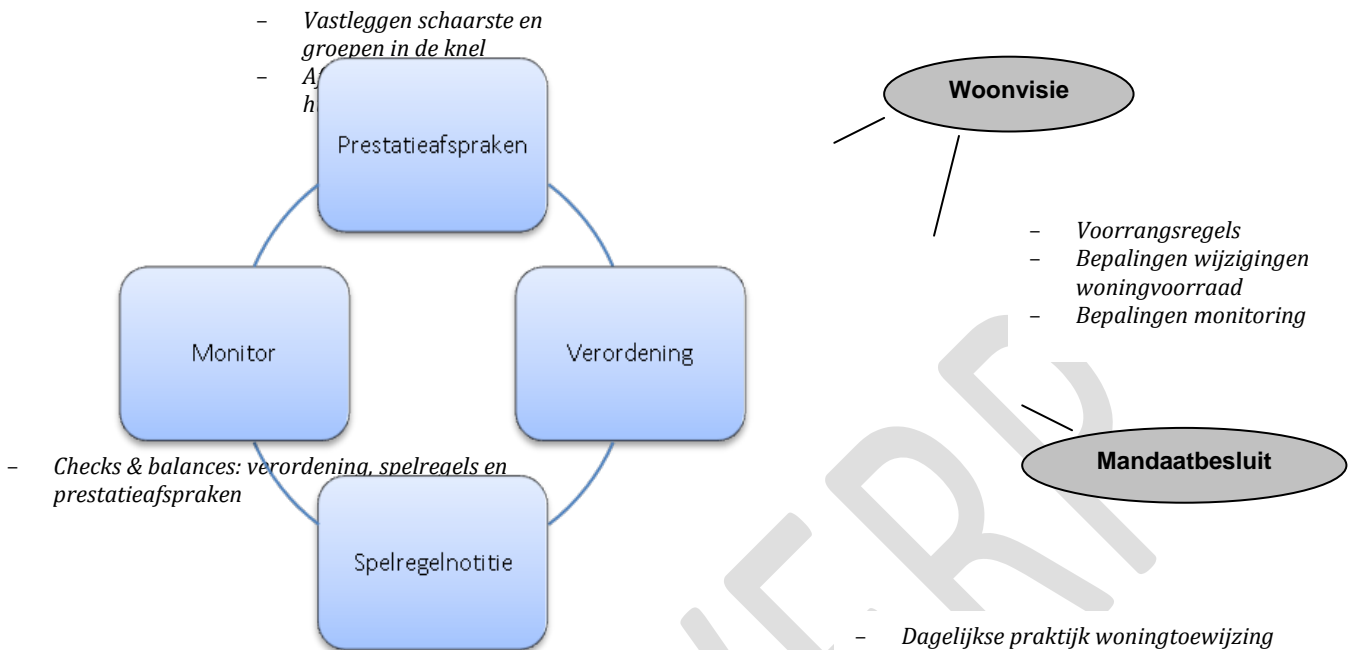
Afhankelijk van de mate van schaarste en groepen in de knel binnen een gemeente (zoals vastgelegd in de prestatieafspraken en volgend uit het woonbeleid), zal bij de uitvoering naast de 'reguliere' spelregels ook rekening worden gehouden met de voorrangsregels volgend uit de verordening.

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 tussen de gemeente en de betreffende lokale corporatie(s) en tussen alle regiogemeenten gezamenlijk en met/binnen de Maaskoepel.

- In gesprek tussen corporatie en gemeente 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 corporaties 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.

2 Bijlage



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.

1.3 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. We lopen steeds meer tegen de grenzen van het huidige systeem aan. Bijvoorbeeld als het gaat om inschrijfduur en het reguliere aanbodmodel. Ervaringen binnen de regio Rotterdam (o.m. door de toepassing van experimenten op het gebied van woonruimtebemiddeling) en in andere regio's hebben uitgewezen dat het toe kunnen passen van verschillende zoekmodellen en verschillende rangordecriteria maken dat woningzoekenden nog beter hun weg kunnen vinden en nog beter aan hun woon- of verhuiswens kunnen voldoen.

Niet in de minste plaats is ook het wettelijk kader voor de verordening gewijzigd. Met de Huisvestingswet 2014 (inwerkingtreding 1 januari 2015) wordt door het parlement een aantal principiële en duidelijke keuzes gemaakt. De nieuwe Huisvestingswet 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.' Zie het kader voor een uiteenzetting van de belangrijkste bepalingen en uitgangspunten van de nieuwe Huisvestingswet.

2 Bijlage

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 elementen bevatten op het gebied van woonruimteverdeling. 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. Echter 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 mogen deze bindingsvoorwaarden niet gesteld worden. Het geven van voorrang aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding mag niet tot gevolg hebben dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden meer zijn voor woningzoekenden zonder binding. Daarnaast heeft de wetgever gedefinieerd wat onder economische en maatschappelijke binding mag worden verstaan, alsmede wat er niet onder mag worden verstaan.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Ook bij wijzigingen in de woonruimtevoorraad is 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

2 Bijlage

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.

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 inkomensgerelateerde 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.

1.4 De belangrijkste aanpassingsvoorstellen

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 wordt 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 voorraagsbepalingen, 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 dit niet meer toestaat.
- De huidige overeenkomst Woonruimteverdeling 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^e fase overgeplaatst kunnen worden.

2 Bijlage

1.5 Verantwoording van het aanpassingsproces t/m inspraak/overleg

Het is in het WGR+-gebied, dat de stadsregio Rotterdam is, wettelijk niet mogelijk om op grond van de Huisvestingswet een lokale huisvestingsverordening op te stellen. De stadsregio is het enige bevoegde orgaan om een verordening op stellen en was dan ook trekker van het aanpassingsproces.

De aanpassing van de verordening was al enkele jaren bij de stadsregio 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.

Toen in maart 2014 toch ineens de Huisvestingswet 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 Maaskoepelen de monitor. De positieve ontvangst betekende groen licht voor verdere uitwerking in een ontwerp-Verordening Woonruimtebemiddeling 2015. In dit kader is begin november 2014 ook nog eens tweemaal met de ambtelijke adviesgroep (bestaande uit zowel gemeenteamttenaren als corporatiemedewerkers) overleg gevoerd, omtrent een aantal nog te maken keuzes inzake de bepalingen in de verordening.

1.6 Inspraak/overleg

De stadsregio is het bevoegde orgaan om een regionale huisvestingsverordening vast te stellen en te wijzigen. Dit kan echter niet zonder dat alle gemeenteraden de kans hebben gekregen te reageren, conform de gemeenschappelijke regeling van de stadsregio. Dit proces zorgt tevens dat de aanpassing democratisch gelegitimeerd wordt. Daarom worden de aanpassingsvoorstellen na goedkeuring door het dagelijks bestuur van de stadsregio de inspraak ingebracht. Alle gemeenteraden, maar ook alle woningcorporaties in de stadsregio hebben de mogelijkheid om een zienswijze te geven op de voorstellen. Huurdersorganisaties worden door hun woningcorporatie geïnformeerd (NB: de reacties van deze organisaties gaan niet per definitie via corporaties naar de

2 Bijlage

gemeente of stadsregio, maar kunnen ook direct aan de gemeente of stadsregio worden gericht). De reacties die binnenkomen gedurende de inspraaktermijn worden samengevat en beantwoord in de nota van beantwoording en kunnen waar nodig/wenselijk leiden tot een aanpassing van de ontwerpverordening.

1.7 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? Naar het oordeel van de leden van de Stuurgroep zou deze onduidelijkheid vermeden moeten worden en is voorgesteld te komen tot een één-loket: een gecombineerde privaats-publiekrechtelijke geschillencommissie, mits dit niet tot onnodige kosten leidt. Voor de gemeenten Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Maassluis is al een regionale geschillencommissie werkzaam.

1.8 De verordening na opheffing van WGR+

Het opheffen van de WGR+ heeft ook gevolgen voor het construct van deze verordening. Na opheffing is er keuze tussen:

- a. een regionaal gelijklopende, maar lokale verordening die apart door elke gemeenteraad wordt vastgesteld
- b. een regionale verordening die na een consultatieronde langs (o.a.) alle gemeenteraden wordt vastgesteld door het bestuur van een lichte gemeenschappelijke regeling

Afhankelijk van de gekozen variant, zal moeten worden bekeken of de toewijzing van bevoegdheden zoals opgenomen in deze verordening nog klopt of aangepast dient te worden.

2 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 € 699 per maand (peildatum 1 januari 2014). 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 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 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 nog eens specifiek uitgesloten van de verordening. T.a.v. woonwagens en woonschepen is een belangrijk besef dat deze onlosmakelijk verbonden zijn aan de standplaats respectievelijk ligplaats, echter de verhuur van standplaatsen en ligplaatsen is niet langer gekoppeld aan de Huisvestingswet 2014. Wil een gemeente ingrijpen in de verhuur van standplaatsen of ligplaatsen door corporaties dan kan dit alleen via een plaatselijke verordening, wil een gemeente ingrijpen in de verhuur van de woonwagens of woonschepen dan kan dit alleen via de regionale verordening. Vanuit het oogpunt van transparantie naar de woningzoekenden en eenduidigheid voor de corporaties, hebben de gemeenten waar dit speelt besloten dat het niet wenselijk is om bij de verhuur twee verordeningen in ogenschouw te moeten nemen. De gemeenten geven daarbij de voorkeur voor het sturen op de verhuur van standplaatsen en ligplaatsen via een lokale verordening. Dit geeft tevens meer mogelijkheden te sturen op leefbaarheidsvraagstukken die vaak spelen bij standplaats- en ligplaatsverhuur.

Ook zelfstandige studentenwoningen zijn 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

2 Bijlage

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.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat die delen van de regio Rotterdam, die zijn aangewezen in het kader van de Wet Bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (de Rotterdamwet) ook buiten de reikwijdte van dit hoofdstuk vallen. Voor deze gebieden geldt een aparte gemeentelijke huisvestingsverordening. NB: In de huisvestingsverordening wordt niet verwezen naar deze zogeheten Rotterdamwetgebieden, omdat de Huisvestingswet daartoe geen bepalingen bevat. Andersom biedt de Rotterdamwet wel de mogelijkheid om in de gemeentelijke verordening voor de Rotterdamwetgebieden naar de regionale verordening te verwijzen en kunnen de bepalingen uit de regionale verordening van overeenkomstige toepassing worden verklaard in de gemeentelijke verordening.

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. Uit de voorwaarde genoemd onder a. volgt dat tenminste een 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.

2 Bijlage

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 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 toegankelijke 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 gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte

Artikel 2.3.10. Voorrang bij regionale of lokale binding

Toelichting³

³ NB: In de definitieve versie van de Memorie van Toelichting worden nog stroomschema's toegevoegd.

2 Bijlage

In deze artikelen zijn belangrijke procedurele bepalingen opgenomen voor het al dan niet verkrijgen van een huisvestingsvergunning. Het eerste artikel 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 immers 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.

In artikel 2.3.6. t/m 2.3.9 wordt een toelichting gegeven op de rangordebepaling 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)

Bij de eerste groep is een specifieke groep toegevoegd namelijk de vergunninghouders of de groep urgenten die uitstromen uit een opvanginstelling. Hiermee geven we invulling aan artikel 16 van de Huisvestingswet 2014. Voor deze groep woningzoekenden is het ofwel niet mogelijk om aan een bindingseis te voldoen (men komt immers uit een AZC) ofwel niet wenselijk (bijv. omdat een verleden van bedreiging het zeer onwenselijk maakt dat iemand terugkeert naar de oude gemeente). Opgemerkt wordt dat artikel 4.4 van Bijlage I bij de verordening belangrijke regels bevat over de indeling van urgenten in deze drie groepen en de voorrang tussen de verschillende, tot groep 1 behorende, urgenten.

Uit bovenstaande lijst wordt tevens duidelijk dat urgenten geen absolute voorrang hebben. Dit volgt vanuit 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.

In tegenstelling tot de vigerende verordening zijn de bepalingen rond urgentie in deze verordening verplaatst naar een aparte bijlage. Dit ter bevordering van de leesbaarheid van de verordening. De urgentiebijlage maakt echter onlosmakelijk deel uit van de verordening. In artikel 2.3.8 is dan ook alleen op hoofdlijnen toegelicht wie in aanmerking kan komen voor een urgentieverklaring en wordt verder verwezen naar de bijlage.

In artikel 2.3.9. is 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

2 Bijlage

artikel 11 van de Huisvestingswet 2014. Belangrijke toelichting is dat deze tabel niet voor alle sociale huurwoningen van corporaties geldt, maar alleen als er in gemeentelijke woonbeleid cq de gemeentelijke woonvisie en daaraan gekoppeld de lokale prestatieafspraken in een gemeente is opgenomen dat bepaalde groepen in de knel zitten door schaarste. Wanneer dit zo is zullen corporaties bij de voorrangsbepaling deze tabel moeten hanteren. Aanvullend hierop kunnen zij 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. Let op: dit kan ook zonder dat er voorrangsbepalingen in het kader van aard, grootte of prijs worden gesteld. Het percentage wordt dan ook berekend over alle verleende huisvestingsvergunningen.

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.

T.a.v. vraag of de verlening van een huisvestingsvergunning "meetelt" in de in artikel 2.3.10 genoemde percentages, geldt het volgende: alleen als bij woningen aangeboden met bindingseisen de vergunning wordt verleend aan een woningzoekenden die voldoet aan de bindingseisen, telt deze mee in het percentage.

Wanneer woningen worden aangeboden met bindingseisen, maar de huisvestingsvergunning vervolgens wordt verleend aan een woningzoekenden die niet voldoet aan de bindingseisen (bijv. omdat niemand reageerde die voldeed aan de bindingseisen), telt deze niet mee in het percentage. Dit geldt ook wanneer woningen niet aangeboden zijn met bindingseisen, maar wel verhuurd worden aan een persoon die toevalligerwijs al gebonden was aan de regio of kern.

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. Daarnaast is in artikel 2.4.1. 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 4.3.) 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.

Paragraaf 2.5. Monitoring

Artikel 2.5.1 Registratie en monitoring

Artikel 2.5.2 Overleg naar aanleiding van monitoring

2 Bijlage

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. 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. Beheer van de woonruimtevoorraad

[Artikelen worden nog nader ingevuld]

Toelichting:

Hoofdstuk 4 van de Huisvestingswet 2014 geeft nadrukkelijk de mogelijkheid om met het oog op het voorkomen of verlichten van schaarste ook regels te stellen omtrent wijzigingen in de woningvoorraad. Met bepalingen omtrent aanpassingen en wijzigingen in de woningvoorraad kan grip worden gehouden op de omvang en samenstelling van de woningvoorraad en daarmee op de ontwikkeling van schaarste en de kwaliteit van de woningvoorraad (mede van belang inzake gevaarlijke (woon)situaties en overlast).

In hoofdstuk 3 van de verordening zal waarschijnlijk voor een aantal gemeenten in de regio een vergunningstelsel voor zowel onttrekking, samenvoeging, woningvorming en splitsingen worden opgenomen. Hiermee kan een goede belangenafweging plaatsvinden tussen de voorgenomen aanpassing cq. wijziging enerzijds en de omvang en samenstelling van de voorraad anderzijds. Met de onttrekkingsvergunning kan grip worden gehouden op het onttrekken aan de woonbestemming, het samenvoegen van woonruimtes en het omvormen van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Met de splitsingsvergunning kan met het oog op toekomstige herstructurering van gebieden grip worden gehouden op de eigendomsituatie.

Om een indruk te geven van de wijze waarop invulling aan de bepalingen over woonruimtevoorraadbeheer kan worden gegeven, zijn de desbetreffende bepalingen uit de meest recente modelverordening van de VNG ingevoegd.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen

- Artikel 4.1** **Overgangsrecht urgentie- en herhuisvestingsverklaringen**
- Artikel 4.2** **Overgangsrecht sanctiebesluiten**
- Artikel 4.3** **Evaluatie van de verordening**
- Artikel 4.4** **Citeertitel**
- Artikel 4.5** **Inwerkingtreding**

Toelichting:

Geen toelichting.

2 Bijlage

Bijlage I: Urgentie- en herhuisvestingssysteem

Paragraaf 1. Algemeen

Paragraaf 2. Procedure urgentieverklaring

Paragraaf 3. Inhoud van een urgentieverklaring

Paragraaf 4. Zoeken met een urgentieverklaring

Paragraaf 5. De urgentiegronden

Toelichting:

De urgentieregeling lijkt op hoofdlijnen op de urgentieregeling 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 verstorend 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 gebruikt kan worden 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 ook 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. Als zoekgebied geldt daarbij de regiogemeente die de taakstelling heeft gekregen.
- Het zoekgebied is in principe de hele regio, maar 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. Dit geldt tevens voor vergunninghouders die in het kader van een taakstelling in een specifieke gemeente gehuisvest worden.
- Meer nadrukkelijk is de mogelijkheid opgenomen om een urgentwoningzoekende direct in de 2^e fase op te nemen danwel in de 1^e 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.

2 Bijlage

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 III: Bestuurlijke boete

Toelichting:

Ter ondersteuning van het vergunningstelsel kent de verordening tevens de mogelijkheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete.

Bijlage bij de ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015

Verslag van het overleg in het kader van de bijzondere besluitvormingsprocedure artikel 23 van de Gemeenschappelijke Regeling 2010 stadsregio Rotterdam

In de regionale portefeuillehoudersoverleggen Wonen op 25 juni 2014, 24 september 2014 en 26 november 2014 is door de portefeuillehouder Wonen ter zake overleg gevoerd met de wethouders Wonen als vertegenwoordigers van de colleges van burgemeester en wethouders van de deelnemende gemeenten aan de regeling. Met Maaskoepel, als vertegenwoordiger van de deelnemende woningcorporaties, is tijdens de bestuurlijke overleggen Maaskoepel-stadsregio Rotterdam eveneens vanaf half 2012, ter zake overleg gevoerd. Maaskoepel is ook lid van het regionale portefeuillehoudersoverleg Wonen.

De wethouders Wonen hebben unaniem instemmend gereageerd op het aanpassen van de regionale Huisvestingsverordening vanuit de noodzaak de regeling aan te passen ten behoeve van de woningzoekenden en de doorstroming op de woningmarkt. Zij hebben derhalve ook positief aan het dagelijks bestuur geadviseerd om de ontwerpverordening voorlopig vast te stellen en aan de raden voor te leggen.

Met de provincie Zuid-Holland en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties hebben meerdere ambtelijke overleggen plaatsgevonden. Zowel de provincie als het ministerie hebben laten weten in te kunnen stemmen met de gekozen uitwerkingsrichting.

Met Maaskoepel is gedurende het gehele proces, dat heeft geleid tot de voorliggende ontwerpverordening, intensief overlegt en samengewerkt. Als uitvoerder van de verordening zijn de corporaties een belangrijke partij en de initiatiefnemers voor de aanpassing. Maaskoepel is positief over de voorliggende ontwerpverordening, omdat deze het mogelijk maakt om de woningzoekenden en woningmarkt beter te faciliteren. De verordening zet nu de woningzoekende centraal in plaats van de vrijgekomen woning. Maaskoepel zal ook namens de corporaties een zienswijze op de ontwerpverordening aan het algemeen bestuur zenden. Hiertoe organiseert Maaskoepel een inspraakprocedure overeenkomstig artikel 23 lid 2 van de Gemeenschappelijke Regeling die parallel loopt aan consultatieperiode van de raden (lid 4 van artikel 23). De zienswijze van Maaskoepel zal meegenomen worden in de nota van beantwoording.

NOTITIE met de mogelijke gevolgen die het opheffen van de Wgr-plusregio heeft voor de besluitvorming over de verordening

Op het moment van schrijven is de WGRplusregio “stadsregio Rotterdam” nog steeds actief maar wel op weg naar het einde: wanneer het wetsontwerp ter opheffing van alle WGRplusregio's nog halverwege december door de Eerste Kamer wordt behandeld, zou deze wet (= Wet afschaffing plusregio's) per 1 januari 2015 in werking kunnen treden.

De scenario's die in deze notitie aan de orde komen, gaan –wanneer niet anders wordt vermeld- uit van de volgende twee veronderstellingen:

- 1^e: de regiogemeenten zien het belang in van een regionale woningmarkt;
- 2^e: de Eerste Kamer stemt in met de Wet afschaffing plusregio's.

Uitgaande van het streven naar een regionaal gelijklopende verordening woonruimte-bemiddeling, is het de keuze tussen:

- of** een regionaal gelijklopende verordening die veertien maal lokaal wordt vastgesteld;
- of** een regionaal gelijklopende verordening die regionaal wordt vastgesteld.

De Modellen

Grofweg zijn er vijf opties om een regionaal gelijklopende verordening te realiseren:

1. De veertien regiogemeenten stellen identieke gemeentelijke verordeningen vast; er is geen formeel samenwerkingsverband maar de regiogemeenten spreken af telkens een regionaal gelijklopende ontwerpverordening als lokale verordening te doen vaststellen door alle veertien gemeenteraden afzonderlijk. Hierbij is het van belang dat van te voren met de gemeenteraden wordt afgestemd omdat het niet mogelijk is om de verordening op het moment van de besluitvorming te amenderen aangezien het moet gaan om identieke teksten in alle gemeentelijke verordeningen.
2. De gemeenten kiezen vrijwillig voor een gezamenlijke verordening en voor een formeel samenwerkingsverband: a. een bestuursovereenkomst of b. een lichte gemeenschappelijke regeling:
 - a. Een Bestuursovereenkomst (conform de Wet gemeenschappelijke regelingen) houdt in dat er een bestuurscommissie van portefeuillehouders Wonen van de veertien gemeenten wordt ingesteld. Er vindt geen overdracht van bevoegdheden plaats. De veertien wethouders bieden als bestuurscommissie een identieke verordening aan, aan de veertien gemeenteraden. De veertien gemeenteraden stellen elk “de voor de veertien gemeenten geldende verordening” vast.
 - b. Een lichte GR (conform de Wgr) houdt in dat er een Algemeen Bestuur wordt ingesteld dat een ontwerp-regionale verordening (via een DB) in consultatie brengt bij (o.a.) de veertien gemeenteraden. Het AB van deze GR stelt na consultatie de regionale verordening vast.
3. Eén van de gemeenten vraagt de provincie om de regio formeel aan te wijzen als regionale woningmarkt waarvoor één regionaal gelijklopende verordening moet worden op- en vastgesteld. De provincie zal dit verzoek naar verwachting honoreren. De gemeenten moeten dan een gezamenlijke verordening maken onder gebruikmaking van één van de figuren van de Wgr: een bestuursovereenkomst (a) of een lichte gemeenschappelijke regeling (b):

- a. Een Bestuursovereenkomst (conform de Wet gemeenschappelijke regelingen) houdt in dat er een bestuurscommissie van portefeuillehouders Wonen van de veertien gemeenten wordt ingesteld. Er vindt geen overdracht van bevoegdheden plaats. De veertien wethouders bieden als bestuurscommissie een identieke verordening aan, aan de veertien gemeenteraden. De veertien gemeenteraden stellen elk "de voor de veertien gemeenten geldende verordening" vast.
- b. Een lichte GR (conform de Wgr) houdt in dat er een Algemeen Bestuur wordt ingesteld dat een ontwerp-regionale verordening (via een DB) in consultatie brengt bij (o.a.) de veertien gemeenteraden. Het AB van deze GR stelt na consultatie de regionale verordening vast.

Tijdsdruk

Het is van belang de keuze tussen deze vijf opties begin 2015 te maken zodat uiterlijk bij afronding van de consultatieperiode de voorkeur helder is ten aanzien van de meest wenselijke manier waarop de regionale samenwerking van de veertien gemeenten op deze regionale woningmarkt wordt voortgezet. Voor de opties 2a, 2b, 3a en 3b dient immers nog voorbereidend werk te worden geleverd om de Verordening Woonruimtebemiddeling 2015 per 15 juni 2015 in werking te doen treden: het formuleren, voorleggen voor advies en vaststellen van een bestuursovereenkomst of een lichte gemeenschappelijke regeling.

De datum van 15 juni 2015 is afgestemd met de Maaskoepel en komt overeen met de 'technische' invoering van de nieuwe programmatuur voor de woonruimtebemiddeling.

Overgangsrecht

Uitgaande van de verwachting dat de Eerste Kamer besluit tot aanvaarding van de Wet afschaffing plusregio's met 1 januari 2015 als datum van inwerkingtreding, dan behoudt het AB van de stadsregio Rotterdam tot 1 januari 2016 (= één jaar na inwerkingtreding Wet afschaffen plusregio's) de bevoegdheid om de regionale verordening te wijzigen of in te trekken.

De voorliggende ontwerp-Verordening Woonruimtebemiddeling 2015 is echter niet te beschouwen als een wijziging van de nu geldende verordening woonruimteverdeling. Het betreft een nieuwe verordening, gebaseerd op een nieuwe wet. Het AB kan de geldende verordening alleen nog intrekken om daarmee ruimte te maken voor het besluit/de besluiten van het nieuwe 'construct' van de samenwerking op deze regionale woningmarkt. Dit heeft wellicht nog gevolgen voor de planning van AB-vergaderingen in de eerste helft van 2015.

Indien de Eerste Kamer de Wet afschaffing plusregio's blokkeert of de behandeling leidt tot een latere datum voor inwerkingtreding, dan is het volgende aan de orde:

- de stadsregio Rotterdam blijft voorsnog in stand en behoudt de bevoegdheden voor de Wgr+ waaronder die op het gebied van de woonruimteverdeling;
- de Huisvestingswet 2014 verplicht gemeenten en daaraan gelijk te stellen organen (zoals de stadsregio Rotterdam) om vóór 1 juli 2015 een verordening vast te stellen die voldoet aan de nieuwe wet;
- het AB van de stadsregio Rotterdam stelt, mede op basis van de zienswijzen die regiogemeenten en anderen tijdens de consultatieperiode hebben ingediend, een nieuwe Regionale Verordening Woonruimtebemiddeling 2015 vast met als datum van inwerkingtreding 15 juni 2015.

Samenvattend komt het op het volgende neer:

OMSTANDIGHEID:	VIJF OPTIES VOOR SAMENWERKING:
Wet afschaffing Wgrplusregio's gaat door per 1-1-2015	1. De veertien regiogemeenten stellen identieke gemeentelijke verordeningen vast; er is geen formeel samenwerkingsverband.
	2a. De gemeenten kiezen vrijwillig voor een gezamenlijke verordening en voor een formeel samenwerkingsverband in de vorm van een bestuursovereenkomst (cf. Wgr).
	2b. De gemeenten kiezen vrijwillig voor een gezamenlijke verordening en voor een formeel samenwerkingsverband in de vorm van een lichte GR (cf. Wgr).
	3a. Eén van de gemeenten vraagt de provincie om de regio formeel aan te wijzen als regionale woningmarkt waarvoor één regionaal gelijklopende verordening moet worden op- en vastgesteld; de regiogemeenten kiezen voor een bestuursovereenkomst (cf. Wgr).
	3b. Eén van de gemeenten vraagt de provincie om de regio formeel aan te wijzen als regionale woningmarkt waarvoor één regionaal gelijklopende verordening moet worden op- en vastgesteld; de regiogemeenten kiezen voor een lichte GR (cf. Wgr).
Wgr+ blijft in 2015 nog van kracht (bij geen instemming door EK of bij latere inwerkingtreding)	De Huisvestingswet 2014 verplicht de stadsregio Rotterdam om vóór 1 juli 2015 de regionale verordening aan te passen aan de nieuwe Huisvestingswet.

Voorbeeld Mandaatbesluit – moderne variant

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente (*NAAM GEMEENTE*) (hierna te noemen: het college) beslist op grond van artikel 2.3.2. van de *Verordening woonruimtebemiddeling en woonruimtevoorraadbeheer regio Rotterdam* (hierna: de *Verordening*) op aanvragen om een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 2.3.1. lid 1 van de *Verordening*. Naast verlenen of weigeren van een huisvestingsvergunning, kan het college ook een door hem verleende huisvestingsvergunning intrekken.

Het college heeft besloten om (*NAAM FUNCTIONARIS*) van corporatie (*NAAM CORPORATIE*) mandaat te verlenen voor het beslissen op aanvragen om een huisvestingsvergunning. Ook heeft het college besloten om de hiervoor genoemde functionaris (hierna te noemen: de gemanteerde) een machtiging te verlenen voor het verrichten van handelingen ter voorbereiding van deze beslissingen.

De gemandateerde kan aan andere medewerkers van corporatie (*NAAM CORPORATIE*) een ondermandaat verlenen voor het beslissen op aanvragen om een huisvestingsvergunning en het verrichten van de handelingen ter voorbereiding van deze beslissingen.

Juridisch grondslag

Op grond van artikel 2.3.2 van de *Verordening woonruimtebemiddeling en woonruimtevoorraadbeheer regio Rotterdam 2015* (hierna: de *Verordening*) is het college bevoegd om te beslissen op aanvragen om een huisvestingsvergunning. Deze bevoegdheid impliceert ook de bevoegdheid tot het verrichten van handelingen ter voorbereiding van deze beslissingen. Dergelijke handelingen zijn onder meer het de aanvrager verzoeken om aanvulling van de door hem ingediende aanvraag, het met toepassing van artikel 4:5 lid 1 van de *Algemene wet bestuursrecht* buiten behandeling laten van een onvolledige aanvraag, het toepassen van voorrangregelingen in verband met de aard, grootte of prijs van de te huur aangeboden woonruimte of het toepassen van voorrangregelingen voor woningzoekenden met lokale of regionale binding zijn dergelijke voorbereidende handelingen.

Artikel 10:3 lid 1 van de *Algemene wet bestuursrecht* bepaalt dat bestuursorganen mandaat kunnen verlenen, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald of de aard van de bevoegdheid zich tegen de mandaatverlening verzet.

Het inzake mandaat in onder meer artikel 10:3 lid 1 van de *Algemene wet bestuursrecht* bepaalde is van overeenkomstige toepassing indien een bestuursorgaan aan een ander, werkend onder zijn verantwoordelijkheid, machtiging verleent tot het verrichten van handelingen die noch een besluit, noch een privaatrechtelijke rechtshandeling zijn.

Ingevolge artikel 10:9 lid 1 van de *Algemene wet bestuursrecht* kan het bestuursorgaan toestaan dat ondermandaat wordt verleend. Ingevolge het tweede lid van dit artikel zijn op ondermandaat de overige artikelen van afdeling 10.1 van de *Algemene wet bestuursrecht* van toepassing.

Het college is een bestuursorgaan. Er zijn geen wettelijke voorschriften die het college beletten om de hem in het kader van de uitvoering van de urgentieregeling toekomende bevoegdheden te mandateren. Evenmin verzet de aard van de bevoegdheden zich tegen mandaatverlening. Ditzelfde geldt voor de bevoegdheden van het college tot het verrichten van handelingen, niet zijnde het nemen van besluiten, ter voorbereiding en uitvoering van besluiten ter uitvoering van de urgentieregeling.

Geconcludeerd moet worden dat het college gelet op titel 10.1 van de Algemene wet bestuursrecht bevoegd is tot:

- a. mandatering van de beslissingen op aanvragen om huisvestingsvergunningen;
- b. het verlenen van een machtiging tot het verrichten van handelingen, niet zijnde een besluit of een privaatrechtelijke rechtshandeling, ter voorbereiding en uitvoering van een beslissing op een aanvraag om huisvestingsvergunning;
- c. het toestaan dat ten aanzien van de onder a. en b. bedoelde bevoegdheden ondermandaat wordt verleend.

Besluit

Het college besluit:

1. de *(NAAM FUNCTIONARIS)* in dienst bij *(NAAM CORPORATIE)* mandaat te verlenen voor het besluiten op een aanvraag om huisvestingsvergunning (de bevoegdheid als bedoeld in artikel 2.3.2 van de Verordening);
2. de onder 1. bedoelde persoon een machtiging als bedoeld in artikel 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht te verlenen voor het verrichten van alle handelingen die noch een besluit, noch een privaatrechtelijke rechtshandeling zijn, voor zover deze handelingen nodig zijn ter voorbereiding van of ter uitvoering van de onder 1. bedoelde besluiten;

(PLAATSNAAM), (DATUM)

(ONDERTEKENING)

Regionale geschillencommissie

De bestaande bezwarencommissie huisvesting regio Rotterdam (BHR) en de afspraken daarover kunnen gebruikt worden als uitgangspunt.

Onderstaande zijn richtbedragen om de gemeenten een idee te geven.

- Gemeenten dragen jaarlijks een vast bedrag bij aan de vaste kosten van de BHR (kantoor, automatisering, ambtelijk secretariaat). Op basis van huidige afspraken/ervaring bedraagt dit €25.000.
- de BHR kan zowel geschillen over de woonruimtebemiddeling als urgentie behandelen. Om aan te sluiten bij de huidige bedragen, gaan we er van uit dat vaste kosten voor de geschillen op woonruimtebemiddeling €17.500 zijn en voor de urgentie € 7.500 (samen die € 25.000)
- Momenteel behandelt de BHR ook de bezwaren op urgentie uit Schiedam, Vlaardingen, Maassluis. Die drie gemeenten dragen de vaste kosten van € 7.500)

De verdeling van € 17.500 over de gemeenten gebeurt op basis van inwoneraantal.

Totaal zijn er 1.218.661 inwoners in de regio (op 1 januari 2013).

Voor Rotterdam betekent dit een jaarlijkse vaste bijdrage van € 8.850 voor Barendrecht € 680.

	inwoners per 1 jan.		kosten deelname WRE	kosten deelname urgentie	totaal
Albrandswaard	25.101	€	360		€ 360
Barendrecht	47.371	€	680		€ 680
Bernisse	12.398	€	178		€ 178
Brielle	16.320	€	234		€ 234
Capelle	66.024	€	948		€ 948
Hellevoetsluis	39.091	€	561		€ 561
Krimpen	28.855	€	414		€ 414
Lansingerland	56.506	€	811		€ 811
Maassluis	31.985	€	459	€ 1.339	€ 1.799
Ridderkerk	45.330	€	651		€ 651
Rotterdam	616.294	€	8.850		€ 8.850
Schiedam	76.216	€	1.094	€ 3.192	€ 4.286
Spijkenisse	72.375	€	1.039		€ 1.039
Vlaardingen	70.905	€	1.018	€ 2.969	€ 3.987
Westvoorne	13.890	€	199		€ 199
Totaal gemeenten	1.218.661	€	17.500	€ 7.500	€ 25.000
totaal inwoners dat deelneemt			1.218.661	179.106	
bijdrage per inwoner		€	0,014	€ 0,042	
kosten BHR WRB	€ 17.500	70%			
kosten BHR urgentie	€ 7.500	30%			
totaal kosten	€ 25.000	100%			

Als niet alle gemeenten meedoen, nemen de kosten van de deelnemende gemeenten toe.

Naast de jaarlijkse vaste bijdrage is er een variabele bijdrage. Deze betaalt de veroorzaker van de klacht. Dit kan de gemeente, corporatie of Woonnet Rijnmond zijn.

Voor een geschil op de woonruimtebemiddeling behandelt door de BHR is dit ca € 420.

(Voor een geschil op de urgentie bedraagt dit ca € 840. De afhandeling van een bezwaar op urgentie is meer werk.)

Meer informatie is te lezen in het jaarverslag van de BHR 2013: www.suwr.nl/downloads/SUWR-Jaarverslag-2013.pdf. Daarin vind u ook het aantal afgehandelde geschillen.