Datum	2/9	Carrousel			
Kenmerk	2010/542	Debat&besluit			
Verseon		Overleg griffie			
Leesmap	Archief	Wachten	Website		
Vrijdagpost		Ingekomen stuk raad	A	B	C
Email raad					

INGEKOMEN - 2 SEP. 2010/542

gemeenteraden van de gemeenten
in de Stadsregio Rotterdam

datum • 1 september 2010
ons kenmerk • 74179
steller • A.R. Stam
telefoon • (010) 2673610
uw kenmerk •
betreft • consultatie wijziging Huisvestingsverordening

Geachte heer/mevrouw,

De regionale Huisvestingsverordening behoeft enige kleine aanpassingen. In hoofdzaak zijn deze gebaseerd op ervaringen met toepassing van de urgentieregeling en de gevolgen van het besluit van de Europese Commissie inzake staatssteun aan woningcorporaties. Deze aanpassingen zijn technisch van aard zoals het aanvullen en preciseren van definities, het uit een bijlage naar de verordening overbrengen van een aantal artikelen en het toevoegen van de mogelijkheid voor woningcorporaties om aan het Europese besluit te kunnen voldoen.

Inhoudelijke aanpassingen in de urgentieregeling betreffen verbeteringen ten aanzien van de volgordebepaling van urgent woningzoekenden bij toewijzing, de vervanging van statiegeld door inschrijfgeld, de status van de door colleges van B en W in te stellen bezwarencommissie en een verbetering van de keuzemogelijkheden van urgent woningzoekenden met name in Rotterdam. In de algemene toelichting bij deze brief wordt een en ander toegelicht.

Deze aanpassing staat los van het voornemen om - op basis van een nieuwe Huisvestingswet - een geheel nieuwe Huisvestingsverordening op te zetten; hierover zijn in het voorjaar 2009 gesprekken met uiteenlopende groepen betrokkenen gevoerd. Nadat de voorbereiding van de nieuwe Huisvestingswet in maart dit jaar controversieel is verklaard, hebben wij pas op de plaats gemaakt. Maar de nu voorliggende voorstellen kunnen niet wachten op voortgang in het wetgevingsproces.

Meent 106 ❯ Postbus 21051 ❯ 3001 AB Rotterdam ❯ T 010 417 23 89 ❯ F 010 404 73 47 ❯ E info@sr.rotterdam.nl ❯ I www.stadsregio.info

STADSREGIO ROTTERDAM

Met deze brief bieden wij u het conceptbesluit aan dat wij voornemens zijn aan het Algemeen Bestuur voor te leggen. Deze wijzigingen dienen te worden vastgesteld aangezien het besluit van de Europese Commissie zeer waarschijnlijk per 1 januari 2011 van kracht zal worden.

Op grond van artikel 23 lid 3 van de gemeenschappelijke regeling stadsregio Rotterdam hebben wij op 1 september 2010 deze ontwerp-wijzigingsverordening Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006 versie 082410 voorlopig vastgesteld.

Ingevolge artikel 23 lid 4 van de gemeenschappelijke regeling zenden wij u deze ontwerp-wijzigingsverordening Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006 versie 082410, met het verzoek om voor 1 december 2010 te reageren.

Zoals ook in de toelichting is vermeld, zijn wij desgewenst bereid om dit voorstel aan raden, raadscommissies of andere gremia toe te lichten.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van de stadsregio Rotterdam,

mr M.C. Jansen,
secretaris.

ing. A. Aboutaleb,
voorzitter.

Bijlage(n):
Algemene toelichting
Conceptbesluit van het Algemeen Bestuur

Algemene toelichting bij het voorstel wijziging Huisvestingsverordening d.d. 1 september 2010

bijlage bij brief 74179

Voorgeschiedenis; nu een kleine aanpassing
Nadat het rijk begonnen was met de voorbereidingen voor een nieuwe Huisvestingswet, is in de stadsregio de discussie gestart over een nieuwe Huisvestingsverordening. Gemeenten en woningcorporaties namen hierbij een prominente plaats in. Dit proces heeft in november 2009 geleid tot een Nota van uitgangspunten die ter commentaar aan gemeenten is aangeboden. Na verwerking van de opmerkingen en uitwerkingen zou een nieuw huisvestingsstelsel bestuurlijk worden voorgelegd.
Als gevolg van de val van het kabinet in februari 2010, maar ook omdat een aantal elementen nadere studie behoefden, heeft de nieuwe Huisvestingsverordening een lagere prioriteit gekregen.

In het nieuwe stelsel zouden ook andere knelpunten of onvolkomenheden in de Verordening worden opgelost. Echter, door bovenomschreven vertraging van de nieuwe wet en de nieuwe verordening, zouden drie van die onderwerpen onnodig en onwenselijk lang op adequate verbetering van regelgeving moeten wachten: de juridische inbedding van de woningtoewijzingsregels en de urgentieregeling, de urgentieregeling zelf en de staatssteunregeling.

De juridische inbedding van de woningtoewijzingsregels en de urgentieregeling
Tot dusverre waren de regels voor woonruimteverdeling en de urgentieregeling slechts in de Overeenkomst Woonruimteverdeling opgenomen, respectievelijk in de bijlage daarvan, en niet in de Huisvestingsverordening zelf. Dit heeft ertoe geleid dat beslissingen inzake woonruimteverdeling en urgentiebepaling blijkens recente gerechtelijke uitspraken als privaatrechtelijke beslissingen worden beschouwd. Het is om twee redenen wenselijk om geschillen over deze beslissingen langs publiekrechtelijke weg te behandelen: dit is voor de betrokken burger laagdrempelig, en het huidige wetsvoorstel voor de nieuwe Huisvestingswet gaat uit van uitsluitend publiekrechtelijke beslissingen over urgentie en woonruimtetoewijzing. Het ligt voor de hand om hierop te anticiperen.
Om te benadrukken dat beslissingen inzake urgentie en woonruimtetoewijzing besluiten in de zin van de Algemene wet bestuursrecht zijn, dienen twee hoofdstukken aan de Huisvestingsverordening te worden toegevoegd: hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5.

De urgentieregeling
Behalve bovengenoemde aanpassing van de verordening om de urgentieregeling als geheel een steviger (publiekrechtelijke) juridische basis te geven, is de urgentieregeling gewijzigd omdat bij een aantal geschillen en rechtzaken de formuleringen niet adequaat bleken, waardoor de geschillencommissie c.q. rechter alleen om die reden in het voordeel van de aanvrager besliste. Tevens zijn verbeteringen aangebracht ten aanzien van de volgordebepaling van urgent woningzoekenden bij toewijzing (einde van de urgentietermijn is bepalend om beter te kunnen inspelen op de acute noodzaak van verhuizing), het statiegeld is vervangen door inschrijfgeld (omdat de werkzaamheden bij zowel afwijzing als toewijzing ongeveer gelijk zijn en zo de inspanningen en vergoedingen meer op één lijn komen), de status van de door colleges van B en W in te stellen bezwarencommissie (besluiten in de zin van de Algemene wet Bestuursrecht, geschillencommissie levert als bezwarencommissie advies, doch geen bindend advies) en een verbetering van de keuzemogelijkheden van urgent woningzoekenden met name in Rotterdam (zoekprofiel aansluiten op deelgemeenten).

De staatssteunregeling
Het besluit van de Europese Commissie inzake toegestane staatssteun van corporaties betreft onder meer voorstellen over woningtoewijzing. Corporaties moeten minstens 90% van hun goedkope woningaanbod (< € 648 huur per maand) verhuren aan huishoudens met een inkomen lager dan € 33.000. De eerder overeengekomen ijkpunten van de percentuele verdeling van het te verhuren woningaanbod kunnen een belemmering zijn om de vastgestelde norm te halen. Hoewel het adagium 'zonder regels waar het kan' geldig blijft, is in het wijzigingsvoorstel voor de Verordening nu een voorziening opgenomen, waarmee de corporaties kunnen afwijken van de in de Overeenkomst Woonruimteverdeling vastgelegde ijkpunten; dit betreft met name het maximum percentage woningen dat met een maximum-inkomenslabel wordt aangeboden.

Voorgeschiedenis van de Overeenkomst Woonruimteverdeling
De constellatie van een verordening en een overeenkomst met bijlagen oogt onoverzichtelijk maar stamt van enkele jaren her. Voor 2006 bestond slechts een (wettelijk ingekaderde) regionale Huisvestingsrichtlijn, waarin was voorgeschreven dat gemeenten en woningcorporaties een overeenkomst zouden sluiten over de woonruimteverdeling. Met de komst van de WGR-plus was een regionale Huisvestingsverordening verplicht, die tenminste criteria en procedures moest bevatten om individuele aanvragen in het kader van de Huisvestingswet te beoordelen. Toen is een groot deel van de inhoud van de Overeenkomst gekopieerd naar de Verordening. Afspraken over de werkwijze, onder andere de afspraak om zo veel mogelijk woningen voorwaardenvrij aan te bieden en zo weinig mogelijk te labelen, bleven daardoor slechts in de Overeenkomst staan. De Overeenkomst had bovendien de waarde dat deze was ondertekend door alle corporaties in de regio, een status die een (door de regio vastgestelde) verordening per definitie niet kan hebben. Thans is er voor gekozen om deze constellatie vooralsnog, zij het met enkele inhoudelijke aanpassingen, in stand te houden. Bij de opstelling van een geheel nieuwe Verordening, gebaseerd op een eveneens op een nieuwe leest geschoeide Huisvestingswet, zal deze constellatie worden heroverwogen.
Dit illustreert tevens dat nu niet een nieuwe versie van de door gemeenten en corporaties te ondertekenen Overeenkomst wordt gemaakt. In de besluitvorming over de nu voorliggende aanpassingen van de Huisvestingsverordening worden gemeenteraden uitgenodigd om opmerkingen op het voorstel te maken. Tegelijkertijd kunnen ook corporaties hun commentaar aan het Dagelijks Bestuur ter kennis brengen. Vanzelfsprekend worden deze mede overwogen bij de besluitvorming.

Ten slotte
De procedure van besluitvorming omvat in elk geval voorlichtende momenten aan functionarissen van gemeenten en corporaties en het aanbod om desgewenst aan raden, raadscommissies of andere gremia toelichting te geven.

Voor publieksdoeleinden zal een nieuwe geconsolideerde werkbundel worden opgesteld, met het te nemen besluit op basis van het nu voorliggende wijzigingsvoorstel en andere op dat moment geldende voorschriften.

B E S L U I T

WIJZIGING VAN DE HUISVESTINGSVERORDENING STADSREGIO ROTTERDAM 2006

Versie 082410

Het Algemeen bestuur van de stadsregio Rotterdam;

Overwegende dat:

- het ontbreken c.q. onduidelijkheden in de omschrijving van enkele begripsbepalingen in de Huisvestingsverordening Stadsregio Rotterdam 2006 (hierna te noemen: Huisvestingsverordening) in de praktijk tot onduidelijke situaties en derhalve rechtsonzekerheid kunnen leiden. De begripsbepalingen dienen te worden uitgebreid respectievelijk gewijzigd te worden. Als gevolg van de toevoeging resp. wijziging van de begripsbepalingen dient de tekst van de Huisvestingsverordening geredigeerd te worden.
- momenteel woningzoekenden met een urgentieverklaring, degene die het langste urgent is, het eerste wordt geholpen. Hierbij is de duur voor urgenten 3 maanden en voor herhuisvesters vanwege stadsvernieuwing 18 maanden. Bij toewijzing is voor beide groepen de datum van afgifte bepalend. Er wordt hierbij dus niet gekeken naar de acute noodzaak van verhuizen. Het is derhalve wenselijk toe te wijzen op basis van de afloop van de termijn van noodzakelijke herhuisvesting in plaats van de afgifte van de termijn.
- het bedrag ad € 45,00 voor de aanvraag van de urgentieverlening volgens de huidige regelingen gerestitueerd wordt ingeval de urgentieverlening wordt verstrekt. Het voorstel is om geen restitutie meer te verlenen. De voordelen hiervan zijn dat de financiële drempel blijft bestaan, er zowel financieel als procedureel duidelijkheid is voor de woningzoekenden alsmede dat het verrichten van de werkzaamheden onafhankelijk is van het al dan niet verstrekken van de urgentieverklaring. Tevens wordt voorgesteld de term statiegeld te wijzigen in de term inschrijfgeld.
- recente gerechtelijke uitspraken benadrukt hebben dat "regels inzake woonruimteverdeling langs publiekrechtelijke weg (in de verordening) of langs privaatrechtelijke (in een overeenkomst of convenant) vastgelegd kunnen worden. Het is om twee redenen wenselijk om geschillen over beslissingen inzake urgentie en woonruimtetoewijzing langs publiekrechtelijke weg te behandelen: 1) het langs publiekrechtelijke weg behandelen van dergelijke geschillen is voor de betrokken burger laagdrempelig, en 2) het wetsvoorstel voor de nieuwe Huisvestingswet (Kamerstukken 32 271, nr. 2) gaat vooralsnog uit van uitsluitend publiekrechtelijke beslissingen over urgentie en woonruimtetoewijzing. Het ligt voor de hand om hierop te anticiperen.
  Om te benadrukken dat beslissingen inzake urgentie en woonruimtetoewijziging besluiten in de zin van de Algemene wet bestuursrecht zijn, dienen mede naar aanleiding van de recente gerechtelijke uitspraken, twee hoofdstukken aan de Huisvestingsverordening te worden toegevoegd: hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5. Deze hoofdstukken bevatten de regels krachtens welke beslissingen inzake urgentie en woonruimtetoewijzing worden genomen.
- het in het zoekprofiel opgenomen regiodeel in de regel wordt begrensd door de gemeentegrenzen. Uitzondering vormt de gemeente Rotterdam welke is opgesplitst in vijf regiodelen. Deze regiodelen komen niet overeen met de deelgemeentegrenzen. Het is wenselijk de huidige indeling aan te passen waarbij het voorstel luidt om één regiodeel gelijk te stellen met drie deelgemeenten naar keuze. Zo kan beter aangesloten worden bij het woningmatchingsysteem WMS (Woonnet Rijnmond) waar wel gewerkt wordt met deelgemeentegrenzen. Nog belangrijker is dat door aansluiting bij de deelgemeentegrenzen meer oplossingen geboden kunnen worden voor de urgent woningzoekenden (woningaanbod). Urgenten moeten in sommige gevallen in de deelgemeente kunnen blijven wonen waar zij nu wonen. Denk hierbij aan urgenten die afhankelijk zijn van hun netwerk of zorg.
- de Europese Commissie een besluit heeft genomen over toegestane staatssteun aan woningcorporaties. Het besluit betreft onder meer voorschriften over de woningtoewijzing. De Nederlandse regering is verplicht het Europese besluit in nationale wetgeving op te nemen. Het laat zich aanzien dat deze wetgeving met ingang van 1 januari 2011 van kracht zal worden. Deze nieuwe wetgeving krijgt een doorwerking in de regionale regelgeving zoals opgenomen in de huisvestingsverordening. De huisvestingsverordening mag het de corporaties niet beletten aan het besluit van de Europese Commissie te voldoen. In dit kader is het van belang dat het besluit stelt dat een woningcorporatie in een jaar minimaal 90% van haar woningen onder de huurtoeslaggrens dient toe te wijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot de

inkomensgrens zoals bedoeld in het besluit van de Europese Commissie. Om dit mogelijk te maken is in deze nota van wijzigingen een verruimingsmogelijkheid opgenomen voor het maximaal toegestane percentage te labelen woningen op maximum inkomen.
- met name de voorgestelde wijzigingen in de (Europese) regelgeving vereisen dat op korte termijn de Huisvestingsverordening wordt aangepast. Hierdoor zullen de Huisvestingsverordening en de Overeenkomst niet meer geheel overeenkomen. Er is hierbij sprake van een overgangssituatie, waarbij in geval van strijdigheid tussen de Huisvestingsverordening en de Overeenkomst, de Huisvestingsverordening zal prevaleren. Bij de opzet van de nieuw op te stellen Huisvestingsverordening uit hoofde van de op handen zijnde nieuwe Huisvestingswet, zal een nieuwe met elkaar kloppende constellatie worden opgesteld.

gelet op de Huisvestingswet, de Huisvestingsverordening Stadsregio Rotterdam 2006 en het voorstel van het dagelijks bestuur van [nader in te vullen] 2010;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende wijziging van de Huisvestingsverordening Stadsregio Rotterdam 2006:

artikel I wijziging Huisvestingsverordening Stadsregio Rotterdam 2006

de Huisvestingsverordening Stadsregio Rotterdam 2006 wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan Hoofdstuk 1 ALGEMEEN onder artikel 1 worden de volgende begripsbepalingen toegevoegd:

Eigen toedoen
Het veroorzaken van een situatie die voorkomen had kunnen worden door eigen handelen of juist niet handelen.

Inwoning
Het bewonen van een deel van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen.

Kamer
Elke afzonderlijke ruimte in een woonruimte, geschikt voor wonen en slapen met een oppervlakte van ten minste 6m^2.

Kamerverhuur
De verhuur van een deel van al dan niet zelfstandige woonruimte ten behoeve van langdurige bewoning aan personen, voor welke bewoning inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie als bedoeld in de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens noodzakelijk is.

Onzelfstandige woonruimte
Een binnen de Stadsregio Rotterdam gelegen woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat die daarbij afhankelijk is van gemeenschappelijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals keuken, toilet, badkamer, douche.

Rechtmatige bewoning
Een woning die verhuurd wordt aan de aanvrager met toestemming van de verhuurder waarbij de verhuur van de woonruimte is vastgelegd in een huurcontract.

Resocialisatietraject
Een traject dat gericht is op herintegratie in de eigen of nieuwe sociale omgeving.

Voorliggende voorzieningen
Voorliggende voorzieningen zijn o.a de Wet op de huurtoeslag, WMO-individuele voorzieningen, Wet werk en bijstand (woonkostentoeslag, verhuisverplichting). Van deze voorzieningen kan aanvrager gebruik maken om eventueel voorliggende problemen tot een minimum te beperken dan wel op te lossen.

Woonlasten
Woonlasten zijn lasten die het wonen met zich meebrengt, zoals de huur van de woning, energielasten, aanslag afvalstoffenheffing, waterschapsomslagen, waterschapsbelasting (ingezetenenomslag, verontreinigingsheffing), aanslag onroerend zaakbelasting, aanslag rioolrecht, hypotheeklasten, bijdrage Vereniging van Eigenaren, opstalverzekering, maandelijkse bijdrage erfpachtcanon, lasten levensverzekering gekoppeld aan de hypotheek.

Zelfstandige woonruimte
Een binnen de Stadsregio Rotterdam gelegen woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat die daarbij afhankelijk is van gemeenschappelijke voorzieningen buiten die woonruimte zoals keuken, toilet, badkamer, douche.

2. In Hoofdstuk 1 ALGEMEEN onder artikel 1 wordt de begripsbepaling onder a. aandachtsgroep in zijn geheel vervangen door:

a. aandachtsgroep: de doelgroep met een huishoudinkomen zoals bedoeld in het besluit van de Europese Commissie over staatssteun aan corporaties en uitgewerkt in Nederlandse regelgeving.

3. In Hoofdstuk 1 ALGEMEEN onder artikel 1 wordt de begripsbepaling onder h. huishouden in zijn geheel vervangen door:

Huishouden
1. Alleenstaande;
2. Twee personen die tafel en bed delen en gedurende twee jaar volgens de gemeentelijk basisadministratie staan ingeschreven;
3. gehuwd, geregistreerd partnerschap of overige samenlevingsvormen die notarieel zijn vastgelegd;
4. Kinderen (ongeacht de leeftijd) die kunnen aantonen vanaf hun geboorte bij hun ouders hebben gewoond worden tot het huishouden gerekend;
5. Overige inwonenden worden tot huishouden gerekend indien er een aantoonbare zorgbehoefte bestaat;
6. Zwangerschap: wanneer sprake is van een zwangerschap van tenminste drie maanden, telt voor het huishouden het aantal personen dat naar verwachting als gevolg van die zwangerschap geboren zal worden extra. In het geval van zwangerschap moet een door een medicus of verloskundige opgestelde zwangerschapsverklaring overlegd worden;
7. Er wordt geen rekening gehouden met toekomstige situaties, tenzij de aanvrager die nu nog niet samen woont, samen wil gaan wonen omdat er (aantoonbare) zorgbehoefte bestaat (mantelzorgers).

4. In Hoofdstuk 1 ALGEMEEN onder artikel 1 wordt de begripsbepaling onder k. inkomen vervangen door huishoudinkomen en in zijn geheel vervangen door:

k. huishoudinkomen: een huishoudinkomen zoals bedoeld in het besluit van de Europese Commissie over staatssteun aan corporaties en uitgewerkt in Nederlandse regelgeving.

5. In Hoofdstuk 1 ALGEMEEN onder artikel 1 wordt de begripsbepaling onder l. inkomensgrens in zijn geheel vervangen door:

l. inkomensgrens: de grens aan een huishoudinkomen zoals bedoeld in het besluit van de Europese Commissie over staatssteun aan corporaties en uitgewerkt in Nederlandse regelgeving.

6. In Hoofdstuk 2 WOONRUIMTEVERDELING wordt in artikel 3 een toevoeging gemaakt in verband met het besluit van de Europese Commissie over staatssteun aan corporaties, waardoor artikel 3 in zijn geheel wordt vervangen door:

De aan de stadsregio Rotterdam deelnemende gemeenten werken allen mee aan de deelname van de op haar grondgebied actieve woningcorporaties aan het regionale aanbodmodel, zoals dit in de als bijlage 1 bij deze verordening gevoegde Ontwerp-Overeenkomst Woonruimteverdeling stadsregio Rotterdam 2006 is beschreven, voorzover dit de corporaties niet verhindert om te voldoen aan het besluit van de Europese Commissie over staatssteun aan corporaties en uitgewerkt is in Nederlandse regelgeving. Alleen indien de corporaties door de Ontwerp-Overeenkomst Woonruimteverdeling belemmert worden om te voldoen aan de genoemde regeling hebben zij de bevoegdheid woningen zodanig te labelen dat zij aan de regeling kunnen voldoen. Hiertoe sluiten de gemeenten een overeenkomst op grond van artikel 4 van de Huisvestingswet met de op hun grondgebied actieve woningcoprorateis(s) overeenkomstig het model van de hiervoor genoemde ontwerp-overeenkomst, met inachtneming van de eventueel voor hun gemeente afgesproken wijzigingen.

7. In Hoofdstuk 2 WOONRUIMTEVERDELING wordt artikel 9 in zijn geheel vervangen door:

Artikel 9

Indien zich voor een via het regionale aanbodmodel aangeboden woning meer gegadigden melden, geldt de volgende rangorde bij de verhuring van de woning:

a. Woningzoekenden met een op grond van artikel 11 verstrekte urgentieverklaring of een op grond van artikel 12 verstrekte herhuisvestingsverklaring hebben absolute voorrang, mits de woning voldoet aan het desbetreffende zoekprofiel. Indien zich uit deze categorie meer gegadigden hebben gemeld, wordt de woning verhuurd aan degene van hen waarvan de einddatum van de urgentietermijn het eerste zal verlopen;
b. Daarna komen in aanmerking de overige woningzoekenden. De woning wordt verhuurd aan de woningzoekende met de langste inschrijfduur. Een woningzoekende met een urgentieverklaring of een herhuisvestingsverklaring die op de woning reageert, terwijl deze niet voldoet aan het desbetreffende zoekprofiel, doet mee in de rangordebepaling zodanig dat de woning wordt verhuurd aan degene van hen waarvan de einddatum van de urgentie- of herhuisvestingsverklaring het eerste zal verlopen;
c. In afwijking van het gestelde onder b mag corporatie Woonbron de rangorde bepalen op basis van loting, mits hierover op lokaal niveau met de betreffende gemeente overeenstemming is bereikt;
d. Na verhuizing naar een zelfstandige woning vervalt de inschrijfduur van de desbetreffende woningzoekende, behalve in de gevallen genoemd in artikel 22, tweede lid van hoofdstuk 4 van deze Huisvestingsverordening.

8. In Hoofdstuk 2 WOONRUIMTEVERDELING wordt in artikel 11, het eerste lid de verwijzing naar bijlage 1. van de Overeenkomst vervangen door een verwijzing naar Hoofdstuk 4 van deze Huisvestingsverordening, waardoor het eerste lid als volgt komt te luiden:

1. Een huishouden dat wegens een persoonlijke noodsituatie zeer dringend een (andere) woning behoeft en geen gebruik kan maken van een voorliggende voorziening, kan in aanmerking komen voor een urgentieverklaring. Deze verklaring is in alle bij de stadsregio Rotterdam aangesloten gemeenten geldig en omvat hetgeen hierover in Hoofdstuk 4 van deze Huisvestingsverordening is bepaald. De urgentieverklaring wordt verstrekt door de urgentieverlener die daartoe aangewezen is door de gemeente waarvan de aanvrager ingezetene is, of, indien de aanvrager buiten de stadsregio Rotterdam woonachtig is, de gemeente waarin de aanvrager voornemens is zich te vestigen. De aanvraag kan namens de urgentieverlener in ontvangst genomen worden door een daartoe door de urgentieverlener aangewezen andere instantie.

9. In Hoofdstuk 2 WOONRUIMTEVERDELING komt in artikel 11, het tweede lid, de zin "Dit bedrag wordt gerestitueerd, indien de urgentieverklaring is verstrekt." te vervallen waardoor het tweede lid als volgt komt te luiden:

2. De urgentieverlener neemt de aanvraag van een urgentieverklaring niet in behandeling voordat de aanvrager een bedrag van € 45,- aan de urgentieverlener heeft betaald. Indien het bedrag van € 45,- niet binnen 8 weken na indiening van de aanvraag is betaald, wordt de aanvraag onbehandeld teruggezonden naar de aanvrager.

10. In Hoofdstuk 2 WOONRUIMTEVERDELING wordt in artikel 11, het derde lid sub b de verwijzing naar artikel 6 (toelating) gewijzigd in de verwijzing naar artikel 8 (toelating), waardoor het derde lid sub b als volgt komt te luiden:

b. de aanvrager voldoet aan het bepaalde in artikel 8 (toelating);

11. In Hoofdstuk 2 WOONRUIMTEVERDELING wordt in artikel 11, het derde lid sub d de verwijzing naar bijlage 1. van de Overeenkomst vervangen door een verwijzing naar Hoofdstuk 4 van deze Huisvestingsverordening, waardoor het derde lid sub d als volgt komt te luiden:

d. de aanvrager voldoet aan één of meer van de urgentiegronden, zoals deze zijn opgenomen in Hoofdstuk 4 van deze Huisvestingsverordening;

12. In Hoofdstuk 2 WOONRUIMTEVERDELING komt artikel 11, het derde lid, sub e de verwijzing naar artikel 13 van de Ontwerp-Overeenkomst Woonruimteverdeling stadsregio Rotterdam 2006 (huurschuld, overlast) te vervallen. Toegevoegd wordt de verwijzing naar artikel 13 van de Huisvestingsverordening, waardoor sub e als volgt komt te luiden:

e. de aanvrager verkeert niet in de omstandigheden als genoemd in artikel 13 van de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006;

13. In Hoofdstuk 2 WOONRUIMTEVERDELING wordt aan artikel 11 het derde lid, toegevoegd:

h. De aanvrager heeft geen gebruik kunnen maken van voorliggende voorzieningen zoals bepaald in Hoofdstuk 1, artikel 1(begripsbepalingen);

i. De aanvrager moet direct voorafgaand aan de aanvraag woonachtig zijn in één van de regiogemeenten van de stadsregio Rotterdam.

14. In Hoofdstuk 2 WOONRUIMTEVERDELING wordt in artikel 11, het zesde lid de verwijzing naar bijlage 1. van de Overeenkomst vervangen door een verwijzing naar Hoofdstuk 4 van deze Huisvestingsverordening, waardoor het zesde lid als volgt komt te luiden:

6. Partijen dragen er zorg voor, dat bij de plaatsing van woningzoekenden met een urgentieverklaring gehandeld wordt overeenkomstig Hoofdstuk 4 van deze Huisvestingsverordening.

15. Aan de Huisvestingsverordening wordt een Hoofdstuk 4 DE URGENTIEREGELING toegevoegd:

Hoofdstuk 4 DE URGENTIEREGELING

Artikel 18 Algemeen

De hoofdlijn van het urgentiesysteem is als volgt:

In alle gemeenten van de Stadsregio Rotterdam worden dezelfde, in artikel 20 uitgewerkte gronden voor de urgentietoekenning gehanteerd. Alle corporaties in de Stadsregio Rotterdam erkennen alle

door de verschillende urgentieverleners in de Stadsregio Rotterdam afgegeven urgentieverklaringen.

Een urgentieverklaring wordt alleen verstrekt in noodsituaties waarbij niet via de reguliere mogelijkheden door eigen inspanningen op korte termijn (3 maanden) een (andere) woning kan worden gevonden.

In de beoordeling wordt betrokken of deze situatie door eigen toedoen is ontstaan. Wanneer dat het geval is zal in het algemeen geen urgentie worden toegekend.

In het regionale aanbodmodel heeft de urgent woningzoekende gedurende drie maanden binnen het zoekprofiel (zie hierna en artikel 21, lid 1 Zoekprofiel) voorrang bij de reacties op advertenties van woningen in de hele regio (zie artikel 7 van de Overeenkomst). Indien dit niet tot een oplossing heeft geleid, volgt daarna binnen twee maanden één aanbieding binnen het zoekprofiel (artikel 21 tweede lid).

De regio wordt opgedeeld in regiodelen. De gemeente Rotterdam is opgedeeld in veertien regiodelen. Een urgent woningzoekende moet bij de toekenning van de urgentie één van deze regiodelen kiezen voor eventuele bemiddeling in de 2e fase. Uitzondering hierbij is dat wanneer een urgent woningzoekende de voorkeur heeft voor Rotterdam, er binnen deze gemeente drie regiodelen moeten worden gekozen.

Er wordt na drie maanden gecontroleerd op eigen inspanningen op de woningmarkt en op weigeringen van passende aanbiedingen. Onvoldoende activiteit of teveel weigeren is reden voor intrekking van de urgentieverklaring (zie artikel 22 eerste lid).

Artikel 19 Uitvoering en organisatie

1. Burgemeester en wethouders tot wie de aanvrager zich richt, beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring.
2. Burgemeester en wethouders die een urgentieverklaring hebben verleend, kunnen deze intrekken of wijzigen. Op intrekking van urgentie is het in artikel 22 bepaalde van overeenkomstige toepassing.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de lid 1 en lid 2 genoemde bevoegdheden mandateren.
4. Een aanvraag om een urgentieverklaring wordt ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de aanvrager zijn woonplaats heeft als bedoeld in de artikelen 10, eerste lid, en 11 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die woonplaats gelegen is binnen Stadsregio Rotterdam. Indien een aanvrager niet zijn woonplaats heeft binnen Stadsregio Rotterdam, wordt de aanvraag ingediend bij de burgemeester en wethouders van de gemeente waar aanvrager wil gaan wonen.
5. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag van een urgentieverklaring wordt een bedrag van € 45,- in rekening gebracht.
6. Burgemeester en wethouders kunnen het in lid 5 bedoelde bedrag verhogen met de kosten die zij maken in verband het inwinnen van een medisch advies, nodig ter beoordeling van de aanvraag.
7. Indien het in lid 5 en in lid 6 bedoelde bedrag niet binnen acht weken na indiening van de aanvraag is betaald, wordt de aanvraag niet in behandeling genomen.
8. Burgemeester en wethouders van de gemeenten binnen Stadsregio Rotterdam dragen zorg voor een eenduidige uitvoering van de hoofdstuk 4 van deze verordening. Zij stellen daartoe voor de medewerkers belast met de uitvoering van hoofdstuk 4 een uitvoeringsoverleg en dragen verder zorg voor een adequate informatieuitwisseling en afstemming met betrekking tot het vaststellen van zoekprofielen en woningtyperingen.

Artikel 20 Urgentiegronden

Een woningzoekende komt voor een urgentieverklaring in aanmerking, indien hij of zij zelfstandig kan wonen en aan alle voorwaarden voldoet die bij één van onderstaande urgentiegronden worden genoemd.

1 Medische gronden

a) Er is sprake van zelfstandige woonruimte, die rechtmatig wordt bewoont.

b) Er is sprake van medische problematiek die verband houdt met de zelfstandige woonruimte van de aanvrager. Dit wordt in opdracht van de urgentieverlener zonodig beoordeeld door een door de urgentieverlener aan te wijzen medisch adviseur. De alsnog uitgebrachte beoordeling van de medische adviseur leidt tot een advies aan de urgentieverlener.

2 Onbewoonbaarheid van de woonruimte t.g.v. een calamiteit

a) Er is sprake van zelfstandige woonruimte, die rechtmatig wordt bewoont.

b) 1. De woonruimte is feitelijk onbewoonbaar, hetgeen blijkt uit een verklaring van de gemeente gericht aan de urgentieverlener, of

2. De woonruimte is t.g.v. een calamiteit feitelijk onbewoonbaar en is niet binnen drie maanden te herstellen.

c) De aanvraag moet binnen één maand nadat de calamiteit heeft plaatsgevonden, worden ingediend.

3 Woonlasten

a) Er is sprake van zelfstandige woonruimte, die rechtmatig wordt bewoont.

b) 1. Er is door de instantie die belast is met de uitvoering van de 'Wet werk en bijstand woonkostentoeslag met verhuisverplichting toegekend, of

2. Het huishouden houdt in de huidige zelfstandige woonruimte, na aftrek van de woonlasten, minder dan de helft van de voor dat huishouden geldende netto bijstandsnorm over èn de huurprijs van de woonruimte (wanneer het een huurwoning betreft) ligt boven de voor het desbetreffende huishouden geldende aftoppingsgrens volgens de Wet op de Huurtoeslag.

c) Het gebruik (kunnen) maken van voorliggende voorzieningen wordt in de urgentiebeoordeling betrokken.

d) Indien de situatie onder b. 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 de urgentieverlener met officiële bewijsstukken worden aangetoond.

4 Geweld en bedreiging

a) Er is sprake van zelfstandige woonruimte, die rechtmatig wordt bewoont.

b) Er is sprake van ernstig psychisch en/of fysiek (huiselijk)geweld, of bedreiging daarmee, wat tot gevolg heeft dat aanvrager niet langer in zijn huidige zelfstandige woonruimte kan blijven wonen.

c) Het geweld en/of bedreiging moet zich hebben afgespeeld in één van de regiogemeenten van de stadsregio Rotterdam.

d) Het geweld of de bedreiging is aangetoond door een schriftelijke verklaring van de (wijk)politie,waaruit blijkt dat de aanvrager vanwege veiligheidsredenen niet meer in de huidige zelfstandige woonruimte kan blijven wonen.

5 Afhankelijkheid van instellingen of personen in één van de regiogemeenten

a) De aanvrager is geen ingezetene van één van de regiogemeenten van de stadsregio Rotterdam en moet zich in één van deze regiogemeenten vestigen, omdat de aanvrager afhankelijk is van bepaalde instellingen of personen in één van deze regiogemeenten.

b) Er dient een directe behoefte aan zorg te bestaan, waarbij de zorgmogelijkheden in de gemeente van herkomst ontbreken;

c) De aanvrager is geen ingezetene van één van de regiogemeenten van de stadsregio Rotterdam en moet zich in één van deze regiogemeenten vestigen, aangezien de aanvrager de persoon is waarvan de zorgbehoevende voor zijn directe behoefte aan zorg afhankelijk is van aanvrager én de aangepaste woning van de zorgbehoevende aantoonbaar een verhuizing blokkeert.

6 Doorstroming uit opvanginstellingen

6.1. Vrouwen / mannen in opvang

a) De aanvrager verblijft in een opvanginstelling in één van de regiogemeenten van de stadsregio Rotterdam;

b) De aanvrager was direct voorafgaand aan de opvanginstelling woonachtig in één van de regiogemeenten van de stadsregio Rotterdam. Wanneer een aanvrager binnen de regio (in een 24 uurs opvanginstelling met een minimum van 31 dagen) wordt opgevangen, maar afkomstig is van buiten de regio en terugkeer naar de gemeente van herkomst is vanwege veiligheidsredenen onmogelijk is, kan eveneens urgentie worden toegekend;

c) Naar het oordeel van de urgentieverlener is sprake van een dringend huisvestingsprobleem.

De rapportage van de opvanginstelling wordt als een zwaarwegend advies beschouwd. Uit deze rapportage blijkt in ieder geval, dat:

- de woonruimte is verlaten in verband met ernstig psychisch en/of fysiek geweld of bedreiging daarmee;
- terugkeer naar de woonruimte is vanwege veiligheidsredenen onmogelijk;
- opvang plaatsvindt in een 24 uurs opvanginstelling;
- aanvrager meer dan 31 dagen in de opvanginstelling verblijft;

6.2 Schippersinternaten

De aanvrager verblijft minimaal een jaar in een schippersinternaat in één van de regiogemeenten van de stadsregio Rotterdam en moet binnen vier maanden het schippersinternaat verlaten.

6.3 Woontrainingscentra

a) De aanvrager verblijft in een woontrainingscentrum in één van de regiogemeenten van de stadsregio Rotterdam.

b) Naar het oordeel van de urgentieverlener is sprake van een dringend huisvestingsprobleem. De rapportage van het woontrainingscentrum wordt als een zwaarwegend advies beschouwd. Uit deze rapportage blijkt in ieder geval, dat:

- aanvrager direct voorafgaand aan het verblijf in het woontrainingscentrum minimaal een jaar aansluitend in de regio gewoond heeft;
- aanvrager volgt minimaal 9 maanden een woontrainingstraject;
- aanvrager binnen 4 maanden het woontrainingscentrum moet verlaten;
- de rapportage wordt vergezeld van een afschrift van een overeenkomst tussen de instelling en de aanvrager waaruit blijkt wat de doelstellingen zijn van de training;

c) indien de aanvrager in een woontrainingscentrum in één van de regiogemeenten van de stadsregio Rotterdam verblijft, maar daarvoor niet minimaal een jaar in één van de regiogemeenten van de stadsregio Rotterdam heeft gewoond, kan niettemin een urgentieverklaring afgegeven worden, indien terugkeer naar de gemeente van herkomst tot de mogelijkheden behoort en aan de overige voorwaarden wordt voldaan.

7. Resocialisatie

a) Naar het oordeel van de urgentieverlener is sprake van een dringend huisvestingsprobleem en er is een resocialisatietraject afgerond.

b) Betrokkene is minimaal een half jaar clean van drugs, dan wel aantoonbaar gestabiliseerd, c.q. heeft een beheersbaar middelengebruik.

c) Aanvrager heeft direct voorafgaand aan de periode van resocialisatie een aansluitend regionaal woonverleden van tenminste een jaar. De aanvraag urgentie kan worden ingediend in de periode 2 maanden voorafgaand tot 1 maand nadat het resocialisatietraject is beëindigd.

d) Er was sprake van zelfstandige woonruimte die door of tijdens de problematiek verloren is gegaan of terugkeer naar het laatste (in)woonadres is op basis van een contra-indicatie niet mogelijk.

e) Extra voorwaarde bij detentie: detentie van minstens een jaar.

f) De rapportage van de desbetreffende (zorg)instelling wordt als een zwaarwegend advies beschouwd. In de uitgebreide rapportage van de hulpverleningsinstelling dient in alle gevallen te zijn opgenomen:

1. de voorgeschiedenis van de aanvrager;
2. het behandelplan;
3. het nazorgtraject;
4. stand van zaken problematiek;
5. dagvulling (bijvoorbeeld: studie, werk of uitzicht hierop);
6. datum einde resocialisatietraject;
7. zelfstandige woonruimte is de enige mogelijkheid voor het oplossen van het huisvestingsprobleem.

Artikel 21 Plaatsing urgenten

1 Zoekprofiel

De urgentieverklaring omvat ook een zogenaamd zoekprofiel. Dit geeft de kenmerken van de woning aan, waarmee het huisvestingsprobleem kan worden opgelost.

Het zoekprofiel bevat de volgende elementen: het kamertal en typering van de woonruimte waarvoor het urgente huishouden met voorrang in aanmerking komt.
Bij het vast stellen van het zoekprofiel blijft het uitgangspunt dat een specifiek huisvestingsprobleem moet worden opgelost en niet dat er wooncarriere gemaakt zal worden. Het zoekprofiel geeft een woningtype aan dat voldoende is om het huisvestingsprobleem op te lossen en geeft derhalve geen voorrang voor woningtypen die uitgaan boven dat niveau. Voor niet medisch urgenten zal er een standaard woningtypering afgegeven worden, namelijk alle woningtypen, uitgesloten de eengezinswoningen, benedenwoningen en woningen welke bereikbaar zijn per lift. Alleen als de urgentie daar aanleiding toe geeft, wordt er een meer specifieke woningtypering opgenomen. Dat zal veelal het geval zijn bij medische urgenten.

1.1. Regiodeel

De grenzen van de regiodelen worden gevormd door de thans vigerende gemeentegrenzen. Een uitzondering wordt gemaakt voor Rotterdam. Het daar geldende woonruimteverdelingmodel gaat uit van veertien deelgemeentegrenzen.
De deelgemeenten zijn:

Rotterdam Centrum: Cool, Dijkzigt, Kop van Zuid, Oude Westen, Scheepvaartkwartier, Stadsdriehoek, C.S. kwartier.

Charlois: Carnisse, Heijplaat, Oud-Charlois, Pendrecht, Tarwewijk, Wielewaal, Zuidwijk, Zuidplein.

Delfshaven: Bospolder/Tussendijken, Delfshaven/Schiemond, Middelland, Nieuwe Westen, Spangen, het Witte Dorp, Oud-Mathenesse.

Feijenoord: Afrikaanderwijk, Bloemhof, Feijenoord, Hillesluis, Katendrecht, Noordereiland, Vreewijk.

Hillegersberg-Schiebroek: Hillegersberg, Honderd en Tien Morgen, Kleiwegkwartier, Molenlaankwartier, Nieuw Terbregge, Schiebroek, Terbregge.

Hoek van Holland: Hoek van Holland, Oude Hoek.

Hoogvliet: Boomgaardshoek, Meeuwenplaat, Middengebied, Nieuw Engeland, Oudeland, Tussenwater, Westpunt, Zalmplaat.

IJsselmonde: Beverwaard, De Veranda, Groenenhagen-Tuinenhoven, Hordijkerveld, Kreekhuizen, Lombardijen, Oud-IJsselmonde, Reyeroord, Sportdorp, Zomerland.

Kralingen-Crooswijk: Crooswijk, De Esch, Kralingen, Rubroek, Struisenburg.

Noord: Agniesebuurt, Bergpolder, Blijdorp, Blijdorpse polder, Liskwartier, Oude Noorden, Provenierswijk.

Overschie: Kandelaar, Kleinpolder, Landzicht.

Pernis

Prins Alexander: Het Lage Land, Kralingseveer, Nesselande, Ommoord, Oosterflank, Prinsenland, Zevenkamp.

Rozenburg

1.2. Kamertal

Kamertal (1e fase)

In het zoekprofiel wordt het kamertal en typering van de woonruimte opgenomen waarvoor het urgente huishouden in aanmerking komt.

Aantal personen	*Kamertal*
1	1 t/m 3 (uitzondering jongeren tot 23 jaar 1 t/m 2 kmrs)
2	2 t/m 3
3	3 t/m 4

4 (ouders + 2 kinderen)	4
4 (één ouder + 3 kinderen)	4 t/m 5
5 (ouders + 3 kinderen)	4 t/m 5
5 één ouder + 4 kinderen)	5 of meer
6 pers of meer	5 of meer

Kamertal (2e fase)
In het zoekprofiel wordt het kamertal opgenomen waarvoor het urgente huishouden in aanmerking komt. Nadruk ligt op het oplossen van het als urgent vastgestelde huisvestingsprobleem. Daarom wordt een woning toegewezen die voldoet aan de minimale eisen. Het aantal kamers wordt vastgesteld aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- naast een woonkamer dient er tenminste een slaapkamer te zijn;
- er moet een mogelijkheid zijn voor het gescheiden kunnen slapen van jongens en meisjes;
- er geldt een maximum van twee kinderen per kamer;
- bij huishoudens van 7 personen of groter geldt een minimum aantal kamers 5.

1.3. Woningtypering
Om tot uitdrukking te brengen dat een urgentieverklaring dient om een specifiek huisvestingsprobleem op te lossen en het verkrijgen van urgentie niet gelijk staat aan het vergroten van de kansen op woningen die bij iedereen in trek zijn, wordt op het urgentiebewijs vermeld dat de voorrang alleen geldt voor bepaalde woningtypen. Deze woningtypering geeft het woningtype aan dat voldoende is om het huisvestingsprobleem op te lossen. Voor woningtypen die uitgaan boven dit niveau heeft de urgent woningzoekende geen voorrang. Het zoekprofiel wordt altijd zodanig geformuleerd, dat er geen situatie ontstaat waarbij voorrang wordt verkregen voor woningtypen die uitgaan boven het als voldoende aangemerkte woningtype.
Alleen indien de reden van urgentie daartoe aanleiding geeft, wordt een nog meer specifieke woningtypering opgenomen. Dat zal met name het geval zijn bij huisvestingsproblematiek van medische aard.
Er wordt overigens geen onderscheid gemaakt tussen de kwaliteitssoorten (zoals nieuwbouw, renovatie, kleine beurt, oudbouw, naoorlogse bouw).

2. Aanbiedingstermijn
Het streven is erop gericht het urgente huisvestingsprobleem binnen drie maanden op te lossen. Indien na de zelfzoektermijn er geen aanbod is conform het zoekprofiel, dient er in het gekozen regiodeel gezocht te worden naar een oplossing. Deze oplossing mag uitgaan boven het niveau van het afgegeven zoekprofiel. Indien er geen oplossing geboden kan worden in het gekozen regiodeel, wordt door de urgentieverlener na de belanghebbende gehoord te hebben een ander regiodeel vastgesteld.
Wanneer de toegemeten voorrangspositie na drie maanden (1e fase) niet heeft geresulteerd in een passende oplossing, dan volgt binnen twee maanden (2e fase) één aanbieding in het gevraagde regiodeel door één van de verhuurders.
Mocht dit na twee maanden niet hebben geleid tot een oplossing, dan treedt de 3e fase in, waarin een daartoe door de urgentieverlener aangewezen corporatie op voordracht van de urgentieverlener de eerstvolgende woning beschikbaar stelt, die past binnen het zoekprofiel. De urgent woningzoekende blijft na de zelfzoektermijn urgent tot de eerstvolgende passende woningaanbieding.

Artikel 22 Overige uitvoeringsregels

1. Intrekking
Intrekking van de afgegeven urgentieverklaring vindt plaats:
   1. Na twee geweigerde aanbiedingen binnen de periode van zelfwerkzaamheid in één van de regiogemeenten van de Stadsregio Rotterdam, overeenkomstig het zoekprofiel of uitgaat boven het niveau van het afgegeven zoekprofiel;
   2. Wanneer na de 1e fase is vastgesteld, dat de urgent woningzoekende in deze periode niet tenminste drie maal heeft gereageerd op het woningaanbod overeenkomstig het zoekprofiel in het gekozen regiodeel, tenzij in deze periode niet met minstens drie passende woningen zijn geadverteerd;
   3. Wanneer in de 2e fase een aanbieding is gedaan overeenkomstig het zoekprofiel of uitgaat boven het niveau van het afgegeven zoekprofiel;

4. Wanneer wordt vastgesteld dat bij het aanvragen van urgentie onjuiste gegevens zijn verstrekt;
5. Wanneer niet meer aan de vereisten zoals genoemd in het urgentiesysteem wordt voldaan (gewijzigde omstandigheden);
6. Wanneer de belanghebbende zelf aangeeft geen behoefte meer te hebben aan zijn urgentieverklaring;
7. Bij verhuizing, tenzij de woningzoekende binnen 30 dagen na verhuizing een verzoek tot handhaving van de urgentieverklaring heeft ingediend bij de instantie die de urgentie heeft afgegeven, waarbij wordt aangetoond dat het huisvestingsprobleem niet is opgelost.

2. Inschrijfduur
Met de invoering van het voorliggende urgentiesysteem is veel meer nadruk komen te liggen op een snelle oplossing van het huisvestingsprobleem. De keuzevrijheid van de urgent woningzoekende is daarom in enige mate beperkt. Om de woningzoekende niet te belemmeren (op termijn) een woning naar zijn keuze te vinden, houdt de aanvrager automatisch de eerder opgebouwde inschrijfduur na acceptatie van de woning.

3. Hardheidsclausule
De urgentieverlener is bevoegd om in bijzondere gevallen ten gunste van de aanvrager van de bepalingen in deze verordening urgentieregels immer in de verordening af te wijken, indien toepassing van de verordening tot onbillijkheden van overwegende aard leidt.

16. Aan de Huisvestingsverordening wordt een Hoofdstuk 5 AANBIEDEN EN VERHUREN VAN WONINGEN toegevoegd:

Hoofdstuk 5 AANBIEDEN EN VERHUREN VAN WONINGEN

Artikel 23 Verschillende manieren van aanbieden

1. Het aanbod van de corporaties wordt onderscheiden in de volgende categorieën, waarvoor verschillende verdelingsregels gelden:
   a. de woningen die via de media van het regionale aanbodmodel voorwaardenvrij aangeboden worden: hiervoor gelden de toelatings- en de rangordecriteria van de artikelen 8 en 9 en de eventuele aanvullende bepalingen als gevolg van de bijsturing, zoals deze in artikel 4 van de overeenkomst is weergegeven;
   b. de woningen die direct verhuurd worden aan de zgn. tweede en derde fase urgenten (zie Hoofdstuk 4), aan de zgn. tweede fase herhuisvestingskandidaten (zie bijlage 2 van de overeenkomst) en aan de zgn. bijzondere groepen waarover separate afspraken zijn gemaakt (zie artikel 3, lid 7 en artikel 4, lid 3, onder c van de overeenkomst): deze woningen worden niet aangeboden via de media van het regionale aanbodmodel;
   c. de woningen die op grond van lokaal maatwerk via de media van het regionale aanbodmodel aangeboden worden of op grond van lokaal maatwerk via directe bemiddeling verhuurd worden: hiervoor gelden de regels van artikel 24;
   d. de woningen die via de media van het regionale aanbodmodel aangeboden worden, en waarbij gelabeld mag worden naar leeftijd, inkomen en/of huishoudensgrootte: hiervoor gelden in elk geval de toelatings-, rangorde- en passendheidscriteria van de artikelen 8, 9 en 10.

2. Hierbij gelden gemeentelijk de volgende ijkpunten:

Voorwaardenvrij (categorie a)	Minimaal 40 %
Directe bemiddeling (categorie b)	Maximaal 25 %
Lokaal maatwerk (categorie c)	Maximaal 15 %
Labelen naar leeftijd, inkomen en/of huishoudensgrootte (categorie d)	Maximaal 20 %
totaal	100 %

De corporaties volgen deze ijkpunten in de centrale registratie nauwkeurig per corporatie, per gemeente en voor de gehele regionale woningmarkt. Partijen spreken elkaar onderling aan op de resultaten per corporatie en per gemeente. Indien daarvoor op het schaalniveau van de gehele

regionale woningmarkt aanleiding is, volgt nader Bestuurlijk Overleg tussen de Maaskoepel en de stadsregio, waarin de ijkpunten eventueel kunnen worden bijgesteld.

Artikel 24 Lokaal maatwerk

1. Vanwege argumenten in verband met de bevordering van de leefbaarheid, wijk- of buurtbinding, beheeraspecten of het invulling geven aan woonzorgprojecten, kunnen de corporaties vrijkomende huurwoningen met specifieke passendheidseisen via het regionale aanbodmodel aanbieden of via directe bemiddeling verhuren. Hierbij gelden de ijkpunten zoals aangegeven in artikel 23, als begrenzing. De toe te passen specifieke regels staan in een redelijke verhouding tot de aard van het probleem, zijn van tijdelijke aard en worden na uiterlijk twee jaar geëvalueerd.

2. Argumenten in verband met de bevordering van de leefbaarheid of beheeraspecten kunnen ingegeven worden door de verwachting, dat het gemiddelde niveau van de sociaal-economische draagkracht in een bepaald complex, straat of buurt te laag wordt, of de mate van overlast te hoog wordt, indien geen specifieke regels zouden worden toegepast.

3. Argumenten in verband met woonzorgprojecten kunnen gelegen zijn in het feit dat er in de woning, het complex of de directe omgeving speciale voorzieningen aanwezig zijn die ten goede moeten komen aan mensen met een zorgindicatie en/of medische urgentie.

4. De toe te passen specifieke regels worden, voordat ze in werking treden, door de corporaties gemeld bij de desbetreffende gemeente en bij de stadsregio. De gemeente geeft binnen vier weken na de melding te kennen, dat zij ofwel met de toe te passen regels instemt, ofwel dat zij de inwerkingtreding opschort totdat overeenstemming is bereikt. Indien binnen vier weken na de melding geen bericht van de gemeente is ontvangen, wordt zij geacht in te stemmen.

Artikel 25 Afwijkingen voor de kleinstedelijke gemeenten en de gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

1. Voor de vrijkomende woningen in de kleinstedelijke gemeenten (zie artikel 1 onder n) gelden de volgende afwijkende afspraken:
   a. Albrandswaard:
      woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen van de Huursubsidiewet worden alleen verhuurd aan huishoudens die een inkomen van ten hoogste € 35.000,- per jaar hebben en die voldoen aan de volgende bezettingsnorm: 4 kamers tenminste 2 personen, 5 of meer kamers tenminste aantal personen gelijk aan aantal kamers minus één.
   b. Barendrecht:
      woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens van de Huursubsidiewet worden alleen verhuurd aan huishoudens die een inkomen onder de inkomensgrens hebben en die voldoen aan de volgende bezettingsnorm: 4 kamers tenminste 2 personen, 5 of meer kamers tenminste aantal personen gelijk aan aantal kamers minus één.
   c. Lansingerland:
      woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens worden (bij voorkeur) verhuurd aan de primaire doelgroep met een inkomen volgens de BBSH-norm; woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens van de Wet op de Huurtoeslag worden (bij voorkeur) verhuurd aan huishoudens met een inkomen genoemd in artikel 1 sub k van de Overeenkomst Woonruimteverdeling; 4-kamerwoningen worden alleen verhuurd aan huishoudens van tenminste 2 personen; 5-kamerwoningen worden alleen verhuurd aan huishoudens van tenminste 3 personen.
   d. Bernisse
      a) woningen onder de aftoppingsgrenzen van de Huursubsidiewet worden uitsluitend verhuurd aan huishoudens die een inkomen van ten hoogste € 35.000 per jaar hebben;
      b) woningen met vier kamers worden uitsluitend verhuurd aan huishoudens van tenminste twee personen;
      c) woningen met vijf kamers of meer worden uitsluitend verhuurd aan huishoudens

waarvan het aantal personen tenminste gelijk is aan het aantal kamers minus één.

e. Brielle: geen.
f. Hoek van Holland: geen.
g. Krimpen aan den IJssel:
woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen van de Huursubsidiewet worden alleen verhuurd aan huishoudens die een inkomen hebben dat voldoet aan de door Burgemeester en Wethouders van Krimpen aan den IJssel vastgestelde tabel en die voldoen aan de volgende bezettingsnorm: 4 kamers tenminste 2 personen, 5 of meer kamers tenminste aantal personen gelijk aan aantal kamers minus één.
h. Westvoorne: geen.

2. Voor de gebieden binnen de stadsregio die door de minister van VROM zijn aangewezen in het kader van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, geldt:
a. datgene wat conform de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek in de gemeentelijke huisvestingsverordening is gesteld ten aanzien van de vereiste van een huisvestingsvergunning;
b. dat woningen via het regionale aanbodmodel aangeboden en verhuurd worden voor zover dat niet strijdig is met de gemeentelijke verordening.

17. Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN wordt gewijzigd in Hoofdstuk 6 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN.

18. In Hoofdstuk 6 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN wordt artikel 18 gewijzigd in artikel 26, artikel 19 gewijzigd in artikel 27 en artikel 20 gewijzigd in artikel 28.

Artikel II inwerkingtreding en overgangsbepaling

1. Dit wijzigingsbesluit treedt in werking op [nader in te vullen] 2011.
2. Aanvragen om verlening van vergunning volgens deze verordening welke voor of op de dag van inwerkingtreding van dit wijzigingsbesluit zijn ingediend worden behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor de betrokkene gunstiger is.

Aldus besloten in de vergadering van het Algemeen Bestuur van [nader in te vullen] 2011.

de secretaris, de voorzitter,