

Gemeente Ridderkerk		Datum	Par.
RO	P. no		
11 OKT. 2013		arch.	Kopie Best

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

10 oktober 2013
datum 131877
ons kenmerk B.M. Vermaat
steller 010-2671662
telefoon
uw kenmerk Aanbieding
betreft ontwerpverordening
Woonruimtebemiddeling
regio Rotterdam 2014

AAN DE RAAD GERICHTE BRIEVEN:
(per ommekeer invullen en sturen naar Griffie)

- 1. voor kennisgeving aannemen
- 2. afdoening door BenW
- 3. preadvies van BenW
- 4. advies van de bezwaarschriften
- 5. betrekken bij latere besluitvorming raad, BenW verstrekken procedurele informatie

Geachte heer/mevrouw,

In onze vergadering op 9 oktober 2013 hebben wij de ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014 vastgesteld. Aan gezien deze regeling voor alle regiogemeenten bindende elementen bevat bieden wij u, conform artikel 23 'bijzondere besluitvormingsprocedure' van de Gemeenschappelijke Regeling 2010 stadsregio Rotterdam en artikel 3 lid 1 van de Huisvestingswet, deze regeling ter beschouwing en inspraak aan.

Al een flink aantal jaren spreken wij met de regiogemeenten en inliggende corporaties over de aanpassing van de regionale Huisvestingsverordening. Het nu voorliggende resultaat, dat samen met Maaskoepel tot stand is gebracht, bieden wij u dan ook met vertrouwen aan. Nog tot en met eind september is er bestuurlijk overleg gevoerd met de provincie Zuid-Holland om dit resultaat mogelijk te maken. Op nadrukkelijk verzoek van de regiogemeenten heeft de provincie het uiteindelijk toch mogelijk gemaakt om lokaal maatwerk toe te passen in relatie tot leefbaarheid. Daarbij heeft de provincie echter wel harde voorwaarden gesteld, waaronder een maximering van 15% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen.

Wij hopen op een voorspoedige behandeling van de nu voorliggende voorstellen en op een positieve reactie van u. Mocht u nog aanvullende informatie of toelichting behoeven dan zijn wij gaarne bereid u daarin te voorzien. Bijvoorbeeld door op uw verzoek een presentatie te geven in een commissievergadering of andere bijeenkomst.

Procedure

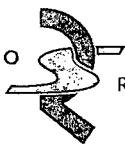
Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor het organiseren van de inspraak volgens de in de desbetreffende gemeenten gebruikelijke regelingen. Het dagelijks bestuur heeft besloten deze inspraakperiode parallel te laten lopen met de termijn van drie maanden waarbinnen de gemeenteraden hun beschouwingen 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 27 december 2013 uw beschouwingen en reacties aan het algemeen bestuur toe te zenden. Dit is 11 weken in plaats van de gestelde termijn van drie maanden in de Gemeenschappelijke Regeling. Dit stelt ons in staat om uw reacties zorgvuldig te behandelen en op te nemen in een nota van beantwoording en toelichting bij de verordening, alvorens de ontwerpverordening opnieuw te behandelen in onze vergadering op 15 januari 2014. Hiermee wordt het mogelijk gemaakt om de ontwerpverordening en de toelichting ter vaststelling te agenderen in de laatste vergadering van het algemeen bestuur voor de gemeenteraadsverkiezingen, namelijk op 12 februari 2014. Wij vragen u hierbij om begrip en medewerking.

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

1. Ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014;
2. Verslag van het overleg in het kader van de bijzondere besluitvormingsprocedure artikel 23 van de Gemeenschappelijke Regeling 2010 stadsregio Rotterdam;
3. Vereenvoudigde schematische weergaven van de ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014;
4. Achtergrondnotitie bij de ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014.

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



U kunt uw beschouwing of reactie, vóór 27 december 2014, zenden aan:

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

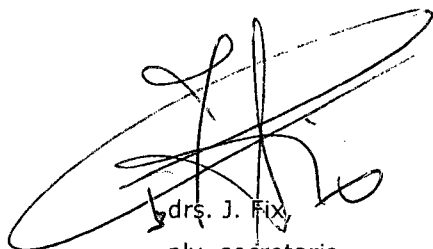
óf

info@sr.rotterdam.nl

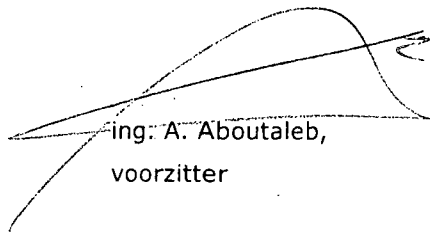
Wij vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van de stadsregio Rotterdam,



drs. J. Fix,
plv. secretaris



ing. A. Aboutaleb,
voorzitter

Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014 (ontwerpverordening d.d. 1 oktober 2013)

Artikelsgewijze inhoudsopgave

Considerans

Hoofdstuk 1. Algemeen

Artikel 1.1. Definities

Hoofdstuk 2. Verdeling van woonruimte

Paragraaf 2.1. Algemeen

Artikel 2.1.1. Reikwijdte hoofdstuk 2

Paragraaf 2.2. Primaat van de regionale woningmarkt en vrijheid van vestiging

Artikel 2.2.1. Uitgangspunten van de regionale woningmarkt

Artikel 2.2.2. Regionaal aanbieden van te verhuren woonruimte

Paragraaf 2.3. Eisen aan de inschrijving als woningzoekende

Artikel 2.3.1. Inschrijven als woningzoekende

Artikel 2.3.2. Algemene regels over inschrijfduur, einde en opschorting van de inschrijving

Artikel 2.3.3. Bijzondere regels over inschrijfduur, actualisatieplicht

Paragraaf 2.4. De woonruimtebemiddeling via het regionaal aanbodinstrument

Artikel 2.4.1. Bepaling rangorde woningzoekenden

Artikel 2.4.2. Weigering toewijzing woonruimte

Artikel 2.4.3. Vaststellen van de woonruimtebemiddelingsmodellen

Artikel 2.4.4. Gebruik van de woonruimtebemiddelingsmodellen

Paragraaf 2.5. Lokaal maatwerk: passendheidsvoorwaarden en directe bemiddeling

Artikel 2.5.1. Algemene regels over passendheidsvoorwaarden en directe bemiddeling

Artikel 2.5.2. Specifieke regels over passendheidsvoorwaarden

Artikel 2.5.3. Specifieke regels over directe bemiddeling

Paragraaf 2.6. Woonwagenstandplaatsen

Artikel 2.6.1. Woonwagenstandplaatsen

Paragraaf 2.7. Registratie, monitoring, melding, verantwoording en evaluatie

Artikel 2.7.1. Uitvoering van taken en vertegenwoordiging in overleggen

Artikel 2.7.2. Registratie en monitoring

Artikel 2.7.3. Overleg naar aanleiding van de "Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam"

Artikel 2.7.4. Melding toepassing passendheidsvoorwaarden en directe bemiddeling

Artikel 2.7.5. Evaluatie passendheidsvoorwaarden en directe bemiddeling

Artikel 2.7.6. Verantwoording naar aanleiding van evaluatie passendheidsvoorwaarden en directe bemiddeling

Paragraaf 2.8. Urgentieverklaring

- Artikel 2.8.1. Bevoegdheid tot verlening van een urgentieverklaring
- Artikel 2.8.2. Aanvraag om een urgentieverklaring
- Artikel 2.8.3. Inhoud van de urgentieverklaring zoekprofiel
- Artikel 2.8.4. Regiodelen
- Artikel 2.8.5. Kamertal eerste fase
- Artikel 2.8.6. Kamertal tweede fase
- Artikel 2.8.7. Inhoud van de urgentieverklaring: uitsluiting woonruimtebemiddelingsmodellen
- Artikel 2.8.8. Fasen van de urgentie
- Artikel 2.8.9. Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring
- Artikel 2.8.10. Urgentiegrond: medische noodzaak
- Artikel 2.8.11. Urgentiegrond: onbewoonbaarheid
- Artikel 2.8.12. Urgentiegrond: woonlasten
- Artikel 2.8.13. Urgentiegrond: geweld en bedreiging
- Artikel 2.8.14. Urgentiegrond: afhankelijkheid van instellingen of personen
- Artikel 2.8.15. Urgentiegrond: doorstroming vanuit opvanginstellingen
- Artikel 2.8.16. Urgentiegrond: doorstroming vanuit schippersinternaten
- Artikel 2.8.17. Urgentiegrond: doorstroming vanuit woontrainingscentra
- Artikel 2.8.18. Urgentiegrond: doorstroming vanuit resocialisatietrajecten
- Artikel 2.8.19. Intrekking en wijziging de urgentieverklaring
- Artikel 2.8.20. Zelfzoekperiode en bemiddeling van houders van de urgentieverklaring
- Artikel 2.8.21. Informeren over afhandeling

Paragraaf 2.9. Herhuisvesting bij herstructurering

- Artikel 2.9.1. Zorgplicht corporaties bij herhuisvesting wegens ingrepen aan woonruimte
- Artikel 2.9.2. Inhoud van de herhuisvestingsverklaring
- Artikel 2.9.3. Intrekking, wijziging en verval van de herhuisvestingsverklaring
- Artikel 2.9.4. Bemiddeling van houders van de herhuisvestingsverklaring

Paragraaf 2.10. Overige onderwerpen

- Artikel 2.10.1. Experimenten

Hoofdstuk 3. De huisvestingsvergunning

Paragraaf 3.1. Algemeen

- Artikel 3.1.1. Reikwijdte hoofdstuk 3
- Artikel 3.1.2. Voorschriften en beperkingen
- Artikel 3.1.3. Intrekking of wijziging van vergunning

Paragraaf 3.2. De huisvestingsvergunning

- Artikel 3.2.1. De huisvestingsvergunning

Hoofdstuk 4. Onttrekking, samenvoeging en omzetting

Paragraaf 4.1. Algemeen

Artikel 4.1.1. Reikwijdte hoofdstuk 4

Artikel 4.1.2. Voorschriften en beperkingen

Artikel 4.1.3. Intrekking of wijziging van vergunning

Paragraaf 4.2. De onttrekkingsvergunning

Artikel 4.2.1. De vergunningplicht

Artikel 4.2.2. Weigeringsgronden

Artikel 4.2.3. Compensatie

Artikel 4.2.4. Intrekkingsgronden

Artikel 4.2.5. Nadere regels

Paragraaf 4.3. De splitsingsvergunning

Artikel 4.3.1. De vergunningplicht

Artikel 4.3.2. Weigeringsgronden

Artikel 4.3.3. Aanhoudings- en weigeringsgronden

Artikel 4.3.4. Intrekkingsgronden

Artikel 4.3.5. Nadere regels

Paragraaf 4.4. Bestuurlijke boete

Artikel 4.4.1. Bestuurlijke boete

Hoofdstuk 5. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 5.1. Overgangsrecht aanvragen

Artikel 5.2. Overgangsrecht beschikkingen

Artikel 5.3. Overgangsrecht inschrijfduur woningzoekenden

Artikel 5.4. Overgangsrecht nadere regels

Artikel 5.5. Overgangsrecht sanctiebesluiten

Artikel 5.6. Evaluatie van de verordening

Artikel 5.7. Citeertitel

Artikel 5.8. Inwerkingtreding

Bijlage 1 bij de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014

Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014

Het algemeen bestuur van de stadsregio Rotterdam,

gelet op

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

overwegende dat

- binnen de gemeenten die deel uitmaken van stadsregio Rotterdam sprake is van schaarste van woonruimte, een stagnerende doorstroming op de woningmarkt en de leefbaarheid onder druk staat, zoals ook blijkt uit de regionale woonvisie;
- het hierom noodzakelijk is om de binnen stadsregio Rotterdam beschikbaar komende woonruimte evenwichtig, rechtvaardig, doelmatig en transparant te verdelen;
- de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting genoemde maximale huishoudinkomen gevolgen heeft voor de wijze waarop woningcorporaties hun taken vervullen;

besluit:

de hierna volgende Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014 vast te stellen.

Hoofdstuk 1. Algemeen

Artikel 1.1. Definities

- 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 stadsregio Rotterdam;
- c. directe bemiddeling: directe bemiddeling als bedoeld in artikel 2.5.3. lid 2;
- d. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- e. herhuisvestingsverklaring: de herhuisvestingsverklaring als bedoeld in artikel 2.9.2. lid 1;
- f. 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 nog niet zelfstandig hebben gewoond en de leeftijd van 27 jaar niet hebben bereikt;
- g. huurprijsgrens: de huurprijsgrens als bedoeld in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag;

- h. inkomensgrens: het in artikel 4 lid 1 van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting genoemde maximale huishoudinkomen;
- i. Maaskoepel: federatie van woningcorporaties in de stadsregio Rotterdam
- j. 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;
- k. passendheidsvoorwaarde: een passendheidsvoorwaarde als bedoeld in artikel 2.5.2. lid 1;
- 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. regionaal aanbodinstrument: het regionaal aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.2.2.;
- o. standplaats: een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
- p. subregio: een subregio als bepaald in bijlage 2 bij deze verordening;
- q. urgentieverklaring: de urgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.8.1. lid 1;
- r. urgentieverlener: het bestuursorgaan dat beslist op de aanvraag om een urgentieverklaring.
- s. voorliggende voorziening: een publiekrechtelijke regeling, anders dan de Huisvestingswet 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;
- t. woning: zelfstandige woonruimte;
- u. woningzoekende: het huishouden dat zich overeenkomstig artikel 2.3.1. als woningzoekende heeft ingeschreven dan wel daarmee gelijk dient te worden gesteld;
- v. woonplaats: woonplaats als bedoeld in de artikelen 10, eerste lid, en 11 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek;
- w. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- x. woonruimtebemiddelingsmodel: een woonruimtebemiddelingsmodel als bedoeld in artikel 2.4.3. lid 2;
- 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. Verdeling van woonruimte

Paragraaf 2.1. Algemeen

Artikel 2.1.1. Reikwijdte hoofdstuk 2

Hoofdstuk 2 van deze verordening is uitsluitend van toepassing op alle, binnen de regio gelegen, door corporaties beheerde voor verhuur door corporaties vrijkomende of beschikbare woonruimte onder de huurprijsgrens.

Paragraaf 2.2. Primaat van de regionale woningmarkt en vrijheid van vestiging

Artikel 2.2.1. Uitgangspunten van de regionale woningmarkt

Bij de uitvoering van deze verordening stellen corporaties, Maaskoepel, gemeentebesturen en het algemeen bestuur en dagelijks bestuur van stadsregio Rotterdam de belangen van een transparante en toegankelijke regionale woningmarkt en leefbaarheid centraal, waarbij het de woningzoekende toekomstige recht van vrijheid van vestiging slechts ter bescherming van zwaarwegende belangen kan worden beperkt, voor zover dat redelijkerwijs noodzakelijk is en die beperking in overeenstemming met het recht kan geschieden.

Artikel 2.2.2. Regionaal aanbieden van te verhuren woonruimte

1. Corporaties stellen gezamenlijk voor de gehele regio een regionaal aanbodinstrument in en houden dit in stand. De kosten voor instelling en instandhouding van het regionaal aanbodinstrument komen voor rekening van de corporaties.
2. Corporaties bieden via het regionaal aanbodinstrument hun voor verhuur vrijkomende of beschikbare woonruimte te huur aan. Voor zover het woonruimtebemiddelingsmodel daartoe aanleiding geeft, kunnen zij woonruimte te huur aanbieden middels een referentiewoning.
3. Het regionaal aanbodinstrument voldoet tenminste aan de volgende eisen:
 - a. het biedt huishoudens die op zoek zijn naar woonruimte de mogelijkheid om zich als woningzoekende in te schrijven; en,
 - b. het biedt woningzoekenden de mogelijkheid hun belangstelling kenbaar te maken op de door corporaties aangeboden woonruimte; en,
 - c. het informeert woningzoekenden op uniforme wijze transparant over de op grond van het toepasselijke woonruimtebemiddelingsmodel geldende rangorderegels en passendheidsvoorwaarden aan de hand waarvan de aangeboden woonruimten verdeeld worden.
4. bij het instellen en het in stand houden van het regionaal aanbodinstrument wordt een aanzienlijk gewicht toegekend aan de toegankelijkheid en gebruiksvriendelijkheid daarvan en de toegankelijkheid van de ontsloten informatie voor de woningzoekenden en de in lid 3 onder a bedoelde huishoudens.
5. Corporaties kunnen een partij of orgaan aanwijzen die of dat namens hen zorg zal dragen voor het instellen en in stand houden van het regionaal aanbodinstrument.

Paragraaf 2.3. Eisen aan de inschrijving als woningzoekende

Artikel 2.3.1. Inschrijven als woningzoekende

1. Corporaties verzorgen in het kader van hun dienstverlening de inschrijving van woningzoekenden. Zij stellen daartoe voor de hele regio één werkwijze vast. De inschrijving dient te geschieden via het regionaal aanbodinstrument.
2. De in lid 1 bedoelde werkwijze voorziet in inschrijving van het huishouden als woningzoekende, indien het huishouden voldoet aan de volgende eisen:
 - a. tenminste één der leden van het huishouden heeft de leeftijd van 18 jaar bereikt of is het hoofd van het huishouden met één of meerdere minderjarige kinderen; en,
 - b. de leden van het huishouden:
 - bezitten de Nederlandse nationaliteit of worden op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld; of,

- zijn vreemdeling en houden rechtmatig verblijf als bedoeld in artikel 8, onder a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000.

3. Voor het inschrijven als woningzoekende kunnen bij de inschrijver kosten in rekening gebracht worden.

4. De in lid 1 bedoelde werkwijze voorziet erin dat:

a. een huishouden dat in het bezit is van een herhuisvestingsverklaring of een urgentieverklaring, geacht wordt zich als woningzoekende te hebben ingeschreven; en,

b. een verblijfsgerechtigde als bedoeld in artikel 60a, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet geacht wordt zich als woningzoekende te hebben ingeschreven.

5. Corporaties kunnen een partij of orgaan aanwijzen die of dat namens hen zorg zal dragen voor het vaststellen van de in lid 1 bedoelde werkwijze.

Artikel 2.3.2. Algemene regels over inschrijfduur, einde en opschorting van de inschrijving

1. De in artikel 2.3.1. lid 1 bedoelde werkwijze voorziet erin dat:

a. Een woningzoekende gedurende de periode dat hij of zij ingeschreven is, inschrijfduur op bouwt;

b. De inschrijving als woningzoekende eindigt wanneer de woningzoekende verhuist naar zelfstandig woonruimte binnen Nederland.

c. In afwijking van het bepaalde onder b eindigt de inschrijfduur niet indien:

- de woningzoekende in het bezit is van een urgentieverklaring of herhuisvestingsverklaring en de woningzoekende verhuist naar zelfstandige woonruimte die voldoet aan het in de urgentieverklaring of de herhuisvestingsverklaring vermelde zoekprofiel; of,

- de tussen corporatie en woningzoekende gesloten huurovereenkomst woonruimte als bedoeld in artikel 15 van de Leegstandwet betreft; of,

- het behoud van de inschrijfduur voortvloeit uit de regels van een woonruimtebemiddelingsmodel.

2. De in artikel 2.3.1. lid 1 bedoelde werkwijze voorziet erin dat de inschrijving als woningzoekende vervolgens eindigt:

a. bij ontbinding van het huishouden; of,

b. bij het verzoek van de woningzoekende daartoe.

3. De in artikel 2.3.1. lid 1 bedoelde werkwijze kan erin voorzien dat de inschrijving als woningzoekende door een corporatie gedurende maximaal 1 jaar kan worden opgeschort indien een de woningzoekende herhaaldelijk zonder tijdig bericht van verhindering niet verschenen is op een afspraak bij een corporatie. Gedurende de opschorting kan de woningzoekende niet reageren op met toepassing van artikel 2.4.1. te huur aangeboden woonruimte. De woningzoekende bouwt gedurende de opschorting wel inschrijfduur op.

Artikel 2.3.3. Bijzondere regels over inschrijfduur, actualisatieplicht

1. Corporaties kunnen in gezamenlijkheid bepalen of de meerderjarige leden van een ontbonden huishouden als bedoeld in artikel 2.3.2. lid 2 onder a ieder voor zich de gehele inschrijfduur van het ontbonden huishouden behouden, indien zij zich bij ontbinding als woningzoekenden inschrijven.

2. De in artikel 2.3.1. lid 1 bedoelde werkwijze kan erin voorzien dat de woningzoekende tenminste eens per twaalf maanden dient aan te geven of door hem of haar bij inschrijving opgegeven gegevens nog actueel zijn. Indien de woningzoekende dit nalaat, kan de werkwijze erin voorzien dat de inschrijving wordt beëindigd.

Paragraaf 2.4. De woonruimtebemiddeling via het regionaal aanbodinstrument

Artikel 2.4.1. Bepaling rangorde woningzoekenden

1. Corporaties nemen bij het bepalen van de rangorde waarin woningzoekenden in aanmerking komen voor de huur van woonruimte de volgende leden van dit artikel alsmede het bepaalde in artikel 2.4.2. in acht.
2. Als eerste komt voor de huur van te huur de aangeboden woonruimte in aanmerking de woningzoekende die:
 - a. in het bezit is van een urgentieverklaring of een herhuisvestingsverklaring voor zover de aangeboden woonruimte past binnen het in het zoekprofiel vermelde woonruimtetype en de verklaring geldig is voor het door de corporatie bij het aanbieden van de woonruimte toegepaste woonruimtebemiddelingsmodel; en,
 - b. voldoet aan de door de corporatie toegepaste passendheidsvoorwaarden; en,
 - c. via het regionaal aanbodinstrument zijn belangstelling kenbaar heeft gemaakt voor de aangeboden woonruimte; en,
 - d. de door de corporatie die de woonruimte te huur aanbied gehanteerde leveringsvoorwaarden aanvaardt; en,
 - e. geen van de in artikel 2.4.2. genoemde omstandigheden zich voordoen.
3. Indien op grond van lid 2 meerdere woningzoekenden, in het bezit van een urgentieverklaring of een herhuisvestingsverklaring, voor huur van de aangeboden woonruimte in aanmerking komen, wordt de volgorde waarin zij voor de huur in aanmerking komen als volgt bepaald: het eerst in aanmerking komt de houder van de urgentieverklaring of herhuisvestingsverklaring waarbij de eerste fase van de urgentie als bedoeld in artikel 2.8.8. lid 1 of, in het geval van de herhuisvestingsverklaring, de eerste fase als bedoeld in artikel 2.9.4. lid 1, het eerste zal verlopen.
4. Vervolgens komt voor de huur van de aangeboden woonruimte in aanmerking de woningzoekende die:
 - a. via het regionaal aanbodinstrument zijn belangstelling kenbaar heeft gemaakt voor de aangeboden woonruimte; en,
 - b. voldoet aan de door de corporatie toegepaste passendheidsvoorwaarden; en,
 - c. op grond van het door de corporatie bij het te huur aanbieden van de woonruimte toegepaste woonruimtebemiddelingsmodel en het daarin van toepassing zijnde rangordecriterium als eerste voor huur in aanmerking komt; en,
 - d. de door de corporatie gehanteerde leveringsvoorwaarden aanvaardt; en,
 - e. geen van de in artikel 2.4.2. lid 1 genoemde omstandigheden zich voordoet.

Artikel 2.4.2. Weigering toewijzing woonruimte

1. De corporatie kan weigeren woonruimte te verhuren aan een woningzoekende:
 - a. indien deze door onjuiste of onvolledige opgave van gegevens of een andere onrechtmatige gedraging, op grond de in artikel 2.4.1. bedoelde rangordebepaling voor de huur van woonruimte in aanmerking komt;
 - b. indien deze bij een huidige of vorige verhuurder van woonruimte een schuld heeft, veroorzaakt door een huurachterstand of voor rekening van de woningzoekende komen herstelkosten aan het gehuurde, en voor deze schuld geen betalingsregeling is getroffen die wordt nagekomen;

- c. indien deze na verkoop van woonruimte waarvan hij eigenaar was, niet de volledige hypotheekschuld heeft kunnen voldoen en voor het resterende deel van deze schuld geen betalingsregeling is getroffen;
- d. indien deze zich gedurende de afgelopen vijf jaren in de huidige of vorige woning:
 - schuldig heeft gemaakt aan of (mede-)verantwoordelijk te houden is voor overlast of gevaarstelling; of,
 - ernstig heeft misdragen;
- e. indien de huurprijs boven de voor de woningzoekende relevante aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20 lid 2 van de Wet op de Huurtoeslag ligt voor zover de corporatie geen redelijke mate van zekerheid kan verkrijgen dat de woningzoekende zijn uit de te sluiten huurovereenkomst voortvloeiende financiële verplichtingen kan nakomen;
- f. het huishoudinkomen van de woningzoekende ligt boven het bedrag genoemd in artikel 4 lid 1 van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting.

2. De corporatie mag de artikel 2.4.1. lid 4 onder d bedoelde leveringsvoorwaarden uitsluitend hanteren:

- a. om de beschikking te krijgen over informatie op basis waarvan de corporatie kan beoordelen of de woningzoekende voldoet aan een passendheidsvoorwaarde dan wel of de woningzoekende inderdaad op basis van het toepasselijke woonruimtebemiddelingsmodel voor verhuur van de woonruimte in aanmerking komt;
- b. om de beschikking te krijgen over informatie met betrekking tot het inkomen van de desbetreffende woningzoekende en de mate waarin dat inkomen door de woningzoekende vrij te besteden is;
- c. om de beschikking te krijgen over informatie over de woonwensen van de woningzoekende en het gedrag als huurder van de desbetreffende woningzoekende, waaronder in ieder geval wordt verstaan het betalingsgedrag van de woningzoekende in een voorgaande huurrelatie en of en de mate waarin de woningzoekende zich in een voorgaande woonsituatie gevaarzettend of overlastgevend heeft gedragen en het verkrijgen van een verhuurdersverklaring, af te geven door de vorige verhuurder van de woningzoekende;
- d. voor de zorgplicht van de corporatie als verhuurder haar daartoe dwingt;
- e. als middel om te kunnen of blijven voldoen aan het gestelde in artikel 4 van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting;
- f. ter naleving van een wettelijke verplichting;
- g. om de woningzoekende, voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst, een open dag te laten bezoeken of een kennismakingsgesprek, intakegesprek tussen een medewerker van de corporatie en de woningzoekende te laten plaatsvinden of een vragenlijst te laten invullen;
- h. om de instemming van de woningzoekende te verkrijgen met de voor de te huren woonruimte geldende gedragsregels.

Artikel 2.4.3. Vaststellen van de woonruimtebemiddelingsmodellen

1. Corporaties stellen gezamenlijk de binnen de regio toe te passen woonruimtebemiddelingsmodellen vast.
2. Een woonruimtebemiddelingsmodel beschrijft de regels aan de hand waarvan de volgorde blijkt waarin woningzoekenden die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt voor aangeboden woonruimte, voor de huur van die woonruimte in aanmerking komen.

3. De vast te stellen woonruimtebemiddelingsmodellen dragen bij aan een evenwichtige, doelmatige en rechtvaardige verdeling van woonruimte en voldoen vervolgens aan de volgende eisen:

- a. de woonruimtebemiddelingsmodellen ontnemen woningzoekenden niet de mogelijkheid om op te huur aangeboden woonruimte te reageren, maar dienen er slechts toe aan de hand van objectieve en rechtmatige criteria de rangorde te bepalen waarin zij voor de te huur aangeboden woonruimte in aanmerking komen;
- b. de woonruimtebemiddelingsmodellen zijn transparant, voor de gemiddelde woningzoekende begrijpelijk mede te delen in de uitingen van het regionaal aanbodinstrument en verantwoordbaar;
- c. er wordt voorzien in bijzondere rangorderegels voor het geval waarin meer dan één huishouden op grond van de reguliere rangorderegels voor de huur van de woonruimte in aanmerking zouden komen.

4. Bij het vaststellen van een woonruimtebemiddelingsmodel wordt door de corporaties beschreven met het oog op welk belang of welke belangen in het bijzonder het woonruimtebemiddelingsmodel gehanteerd kan worden. Vervolgens wordt bij het vaststellen aangegeven welke gevolgen de toepassing van het model redelijkerwijs kan hebben voor de leefbaarheid en de openbare orde.

5. Corporaties kunnen een partij of orgaan aanwijzen die of dat namens hen belast is met op het vaststellen van de woonruimtebemiddelingsmodellen, zoals bedoeld in dit artikel.

Artikel 2.4.4. Gebruik van de woonruimtebemiddelingsmodellen

1. Voordat woonruimte middels het regionaal aanbodinstrument te huur wordt aangeboden, bepaalt de corporatie het daarbij toe te passen woonruimtebemiddelingsmodel. De corporatie maakt daartoe een keuze uit de op grond van artikel 2.4.3. lid 1 vastgestelde woonruimtebemiddelingsmodellen.

2. De corporatie kan ervoor kiezen verschillende woonruimten, verschillende typen woonruimte, of woonruimte in verschillende gemeenten of delen van gemeenten volgens verschillende woonruimtebemiddelingsmodellen aan te bieden. Zij neemt daarbij telkens het in deze verordening bepaalde in acht.

3. Het toegepaste woonruimtebemiddelingsmodel wordt medegedeeld bij het te huur aanbieden van de woonruimte via het regionaal aanbodinstrument, op een voor de gemiddelde woningzoekende begrijpelijke wijze.

4. De corporatie houdt bij het bepalen van de toe te passen woonruimtebemiddelingsmodellen rekening met het gemeentelijke woonbeleid en kan overleggen voeren met het college van burgemeester en wethouders.

Paragraaf 2.5. Lokaal maatwerk: passendheidsvoorwaarden en directe bemiddeling

Artikel 2.5.1. Algemene regels over passendheidsvoorwaarden en directe bemiddeling

1. De corporatie kan passendheidsvoorwaarden hanteren indien de toepassing van het woonruimtebemiddelingsmodel zonder passendheidsvoorwaarden:

- a. in onvoldoende mate leidt, of naar redelijkerwijs verwacht kan worden zal leiden, tot een doelmatige verdeling van schaarse woonruimte; of
- b. onaanvaardbare gevolgen heeft, of naar redelijkerwijs verwacht kan worden: onaanvaardbare gevolgen zal hebben, voor de leefbaarheid of de openbare orde.

2. De corporatie kan woonruimte via directe bemiddeling ter verhuur aanbieden aan een woningzoekende wanneer:
 - a. die woningzoekende als gevolg van bijzondere persoonlijke omstandigheden welke hem of haar onderscheiden van het overgrote deel van de woningzoekenden, een zeer geringe kans heeft om zelfstandig en met toepassing van het regionaal aanbodinstrument binnen een redelijke termijn zelf woonruimte te vinden; of,
 - b. die woningzoekende als gevolg van een specifieke zorgvraag afhankelijk is van een sociaal netwerk of specifieke voorzieningen in de directe omgeving van de woonruimte; of,
 - c. redelijkerwijs te verwachten is dat die woningzoekende een noodzakelijke positieve bijdrage zal leveren aan de leefbaarheid van de directe omgeving van de woonruimte.
3. De corporatie kan pas tot toepassing van passendheidsvoorwaarden en directe bemiddeling overgaan, indien:
 - a. zij daar met het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de woonruimte is gelegen afspraken heeft gemaakt; en
 - b. deze afspraken met toepassing overeenkomstig artikel 2.7.4. zijn gemeld.
4. Bij de toepassing van passendheidsvoorwaarden neemt de corporatie het bepaalde in artikel 2.5.2. in acht.
5. Bij het aanbieden van woonruimte via directe bemiddeling neemt de corporatie het bepaalde in artikel 2.5.3. in acht.
6. Het totaal van het aantal woonruimten per subregio dat met toepassing van lokaal maatwerk verhuurd wordt, bedraagt per kalenderjaar maximaal 15% van de in die subregio in dat kalenderjaar met toepassing van het bepaalde in hoofdstuk 2 te verhuren woonruimten.
7. Als lokaal maatwerk als bedoeld in lid 6. wordt beschouwd:
 - a. het gebruik van passendheidsvoorwaarden overeenkomstig lid 1 aanhef en onder b en;
 - b. de toepassing van directe bemiddeling overeenkomstig lid 2 aanhef en onder c.

Artikel 2.5.2. Specifieke regels over passendheidsvoorwaarden

1. Aan de hand van passendheidsvoorwaarden bepaalt de corporatie:
 - a. welke woningzoekende uitsluitend in aanmerking komt voor de huur van aangeboden woonruimte gelet op een bijzondere geschiktheid van die woonruimte voor het voorzien in één of meer specifieke behoeften of eigenschappen van de woningzoekende;
 - b. welke woningzoekende niet in aanmerking komt voor de huur van aangeboden woonruimte gelet op het ongeschikt zijn van die woonruimte voor woningzoekenden met één of meerdere specifieke behoeften of eigenschappen.
2. Passendheidsvoorwaarden kunnen slechts betrekken hebben op:
 - a. de mate waarin de woonruimte als gevolg van de huurprijs, in het bijzonder geschikt is voor een woningzoekende met een specifiek inkomen; of,
 - b. de mate waarin de woningzoekende als gevolg van een fysieke of andere beperking afhankelijk is of, naar redelijkerwijs verondersteld mag worden, binnen een zekere periode afhankelijk wordt, van specifieke aanpassingen, voorzieningen of eigenschappen van de woonruimte; of,
 - c. de mate waarin de woonruimte, als gevolg van daartoe gerealiseerde specifieke aanpassingen, voorzieningen of eigenschappen in het bijzonder geschikt is voor woningzoekenden van een bepaalde leeftijdscategorie;
 - d. de grootte van het huishouden van de woningzoekende; of,

- e. de mate waarin de woonruimte als gevolg van de aard van die woonruimte specifiek geschikt is voor een huishouden van een bepaalde grootte; of,
- f. de mate waarin de woningzoekende maatschappelijke of economische binding heeft met de subregio.

3. De toegepaste passendheidsvoorwaarden worden medegedeeld bij het te huur aanbieden van de woonruimte via het regionaal aanbodinstrument, op een voor de gemiddelde woningzoekende begrijpelijke wijze.

Artikel 2.5.3. Specifieke regels over directe bemiddeling

1. Indien corporaties woonruimte via directe bemiddeling te huur aanbieden, geschiedt deze aanbidding niet via het regionaal aanbodmodel met toepassing van het bepaalde in artikel 2.4.1.

2. Bij directe bemiddeling biedt een corporatie woonruimte rechtstreeks aan een specifieke woningzoekende te huur aan.

3. Een corporatie kan woonruimte via directe bemiddeling te huur aanbieden aan:

- a. een woningzoekende die in het bezit is van een urgentieverklaring of een herhuisvestingsverklaring; of,
- b. een verblijfsgerechtigde als bedoeld in artikel 60a, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet; of,
- c. een woningzoekende die, wanneer het tot huur van de aangeboden woonruimte komt, schaarse woonruimte achterlaat die:
 - gelegen is in één der gemeenten waar deze verordening van kracht is; en
 - door een corporatie overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze verordening te huur zal worden aangeboden; of,
- d. een andere categorie woningzoekende of woonruimte waarop het bepaalde in artikel 2.5.1. lid 2 van toepassing is.

Paragraaf 2.6. Woonwagenstandplaatsen

Artikel 2.6.1. Woonwagenstandplaatsen

1. Standplaatsen kunnen eveneens met specifieke regels via het regionale aanbodinstrument of met toepassing van directe bemiddeling te huur aangeboden worden.

2. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de standplaats is gelegen is bevoegd nadere regels te stellen ter vaststelling van de in lid 1 bedoelde specifieke regels.

Paragraaf 2.7. Registratie, monitoring, melding, verantwoording en evaluatie

Artikel 2.7.1. Uitvoering van taken en vertegenwoordiging in overleggen

1. Corporaties stellen gezamenlijk een partij of orgaan in die of dat:

- a. namens hen zorg kan dragen voor de taken die zij in gezamenlijkheid in deze paragraaf opgedragen krijgen; en,
- b. hen kan vertegenwoordigen in de in deze paragraaf genoemde overleggen.

2. De colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar deze verordening van kracht is, wijzen in gezamenlijkheid één of meerdere personen of een orgaan aan die of dat hen kunnen of kan vertegenwoordigen in de in deze paragraaf genoemde overleggen.

Artikel 2.7.2. Registratie en monitoring

1. Corporaties 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 2.7.3. 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 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 maart van het daarop volgende jaar toegezonden aan de corporaties, de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar deze verordening van kracht is, 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.
4. De in lid 2 onder b. bedoelde slaagkans is de uitkomst van de deling van het aantal woningzoekenden, behorende tot de desbetreffende doelgroep, dat gedurende de desbetreffende periode woonruimte heeft verkregen met toepassing van artikel 2.4.1. of via directe bemiddeling.

Artikel 2.7.3. Overleg naar aanleiding van de "Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam"

Corporaties gezamenlijk en de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar deze verordening van kracht is voeren tenminste één maal per kalenderjaar overleg over de in artikel 2.7.2 lid 2 bedoelde monitor. Het college van gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland wordt uitgenodigd zich daarbij te laten vertegenwoordigen.

Artikel 2.7.4. Melding toepassing passendheidsvoorwaarden en directe bemiddeling

1. De tussen de corporatie en het college van burgemeester en wethouders gemaakte afspraken over de toepassing van passendheidsvoorwaarden en directe bemiddeling worden tenminste zes weken voor aanvang van de toepassing van de passendheidsvoorwaarden of de directe bemiddeling schriftelijk gemeld bij het college van gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland, het dagelijks bestuur van stadsregio Rotterdam en Maaskoepel.
2. Een melding die betrekking heeft, of mede betrekking heeft, op afspraken over de toepassing van passendheidsvoorwaarden, gaat vergezeld van:
 - a. een opgave van de categorieën woonruimte welke met toepassing van passendheidsvoorwaarden te huur worden aangeboden; en,
 - b. een opgave van het deel van de woonruimtevoorraad, uitgedrukt in absolute aantallen en als percentage van de gehele woonruimtevoorraad in de desbetreffende gemeente, voor zover dit valt onder de werkingssfeer van deze verordening, waarop de passendheidsvoorwaarden van toepassing zullen zijn; en,
 - c. een beschrijving van het doel dat of de doelen die met het toepassen van passendheidsvoorwaarden beoogd bereikt te worden; en,

- d. een onderbouwing van de noodzaak tot toepassing van de passendheidsvoorwaarden, gelet op het daarmee te bereiken doel of de te bereiken doelen; en,
 - e. een onderbouwde opgave van de duur van de periode gedurende welke de passendheidsvoorwaarden toegepast gaan worden; en,
 - f. de tekst van de toe te passen passendheidsvoorwaarden; en,
 - g. een beschrijving van de relatie tussen de toepassing van de passendheidsvoorwaarden en het gemeentelijk, regionaal en provinciaal woonbeleid.
3. Een melding die betrekking heeft, of mede betrekking heeft, op afspraken over de toepassing van directe bemiddeling, gaat vergezeld van:
- a. een opgave van de categorieën woningzoekenden waaraan men verwacht met toepassing van directe bemiddeling woonruimte te gaan verhuren; en,
 - b. een opgave van het deel van de woonruimtevoorraad, uitgedrukt in absolute aantallen en als percentage van de gehele woonruimtevoorraad in de desbetreffende gemeente, voor zover dit valt onder de werkingssfeer van deze verordening, waar directe bemiddeling toegepast kan gaan worden; en,
 - c. een beschrijving van het doel dat of de doelen die met het toepassen van directe bemiddeling beoogd bereikt te worden; en,
 - d. een onderbouwing van de noodzaak tot toepassing van directe bemiddeling, gelet op het daarmee te bereiken doel of de te bereiken doelen; en,
 - e. een onderbouwde opgave van de duur van de periode gedurende welke directe bemiddeling toegepast gaan worden; en,
 - f. een opgave van het aantal gevallen waarin men verwacht directe bemiddeling te gaan toepassen; en,
 - g. een beschrijving van de relatie tussen de toepassing van de passendheidsvoorwaarden en het gemeentelijk, regionaal en provinciaal woonbeleid.

Artikel 2.7.5. Evaluatie passendheidsvoorwaarden en directe bemiddeling

1. De corporatie die passendheidsvoorwaarden en directe bemiddeling toepast, evalueert deze toepassing.
2. De in lid 1 bedoelde evaluatie vindt plaats:
 - a. na afloop van de periode gedurende welke de passendheidsvoorwaarden of de directe bemiddeling overeenkomstig de melding als bedoeld in artikel 2.7.4. zouden worden toegepast; en,
 - b. indien de onder a. bedoelde periode langer is dan twee jaar: telkens na afloop van een periode van twee jaar.
3. Het evaluatieverslag wordt op schrift gesteld en is gereed binnen drie maanden na afloop van de in lid 1 periodes.
4. Indien de corporatie en het desbetreffende college van burgemeester en wethouders voornemens zijn de toepassing van de passendheidsvoorwaarden en de directe bemiddeling langer te laten duren dan in periode, gemeld overeenkomstig artikel 2.7.4., kan de corporatie de evaluatie uitvoeren vóór de in lid 2 onder a. en b. bedoelde momenten, zodanig daarmee de mogelijkheid ontstaat om de voortzetting van de toepassing overeenkomstig artikel 2.7.4. tijdig te melden.
5. Het in lid 3 bedoelde evaluatieverslag, voor zover betrekking hebbend op de toepassing van passendheidsvoorwaarden, bevat in ieder geval:

- a. het aantal maal dat woonruimten met toepassing van de desbetreffende passendheidsvoorwaarden zijn aangeboden, gespecificeerd naar de in de melding genoemde categorieën woonruimte zoals bedoeld in artikel 2.7.4. lid 2 onder a; en,
 - b. het aantal gevallen waarin een aanbieding van woonruimte met toepassing van de desbetreffende passendheidsvoorwaarden geleid heeft tot verhuur, gespecificeerd naar de in de melding genoemde categorieën woonruimte zoals bedoeld in artikel 2.7.4. lid 2 onder a;
 - c. een onderbouwd oordeel van de mate waarin de toepassing van de desbetreffende passendheidsvoorwaarden heeft bijgedragen aan de in de desbetreffende melding genoemde doelen, zoals bedoeld in artikel 2.7.4. lid 2 onder b; en,
 - d. een onderbouwd oordeel van de mate waarin de toepassing van de desbetreffende passendheidsvoorwaarde de vrijheid van vestiging en de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte heeft beïnvloed.
6. Het in lid 3 bedoelde evaluatieverslag, voor zover betrekking hebbend op de toepassing van directe bemiddeling, bevat in ieder geval:
- a. het aantal gevallen waarin een aanbieding van woonruimte met toepassing van directe bemiddeling geleid heeft tot verhuur, gespecificeerd naar de in de melding genoemde categorieën woningzoekenden zoals bedoeld in artikel 2.7.4. lid 3 onder a;
 - c. een onderbouwd oordeel van de mate waarin de toepassing van directe bemiddeling heeft bijgedragen aan de in de desbetreffende melding genoemde doelen, zoals bedoeld in artikel 2.7.4. lid 3 onder b;
 - d. een onderbouwd oordeel van de mate waarin de toepassing van directe bemiddeling de vrijheid van vestiging en de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte heeft beïnvloed.

Artikel 2.7.6. Verantwoording naar aanleiding van evaluatie passendheidsvoorwaarden en directe bemiddeling

Het evaluatieverslag als bedoeld in artikel 2.7.5. lid 3 wordt binnen twee weken nadat het op schrift is gesteld:

- a. toegezonden aan de in artikel 2.7.4 lid 1 genoemde bestuursorganen en Maaskoepel, en,
- b. gepubliceerd op de website van de desbetreffende corporatie.

Paragraaf 2.8. Urgentieverklaring

Artikel 2.8.1. Bevoegdheid tot verlening van een urgentieverklaring

1. Op een aanvraag om een urgentieverklaring wordt beslist door het college van burgemeester en wethouders bij wie de aanvraag ingevolge artikel 2.8.2 lid 1 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 om een aanvraag om urgentie.
3. De colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar deze verordening van kracht is, 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 zij in gezamenlijkheid en na overleg met de corporaties, vast.

Artikel 2.8.2. Aanvraag om een urgentieverklaring

1. Een huishouden vraagt een urgentieverklaring aan:
 - a. bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waarin zijn of haar woonplaats is gelegen; of,
 - b. bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar hij of zij wil gaan wonen, voor zover de woningzoekende niet woonachtig is binnen de regio.
2. Het bestuursorgaan dat op de aanvraag om een urgentieverklaring dient te beslissen, kan aan de aanvrager een vergoeding voor het behandelen van de aanvraag in rekening brengen.
3. De in het vorige lid bedoelde vergoeding bedraagt ten hoogste € 50,-. Dit bedrag kan 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
4. 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 de aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem;
 - b. informatie over het inkomen van het huishouden;
 - c. andere gegevens en bescheiden die redelijkerwijs nodig zijn om op de aanvraag te kunnen beslissen.
5. De aanvrager geeft aan:
 - a. in welk regiodeel als bedoeld in artikel 2.8.4. hij of zij bij voorkeur wil wonen, voor zover dit regiodeel niet gelegen is in de gemeente Rotterdam; of,
 - b. in welke drie regiodelen als bedoeld in artikel 2.8.4., gelegen binnen de gemeente Rotterdam, hij of zij wil wonen.

Artikel 2.8.3. Inhoud van de urgentieverklaring zoekprofiel

1. De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte.
2. Het in lid 1 bedoelde zoekprofiel bevat het woonruimtype waarmee het huisvestingsprobleem opgelost is. Het zoekprofiel 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 en derde fase van de urgentie; en,
 - b. de typering van de woonruimte.
3. Het woonruimtype wordt dusdanig gekozen dat de houder met de urgentieverklaring geen wooncarrière kan maken, tenzij het maken van wooncarrière uitsluitend het gevolg is van het afhankelijk zijn van een woonruimtype dat noodzakelijk is voor het oplossen van het huisvestingsprobleem. Onder wooncarrière wordt verstaan: het verhuizen naar een type woonruimte dat naar de maatstaf van een redelijk handelend woningzoekende als gewilder beschouwd moet worden.
4. Als de noodzaak daartoe ontbreekt, wordt als zoekprofiel in de urgentieverklaring opgenomen een standaard woonruimtype. Dit betreft alle woonruimtypen met uitzondering van: eengezinswoningen, benedenwoningen, woningen bereikbaar met lift.
5. Het in lid 1 bedoelde zoekprofiel bevat het door aanvrager gekozen regiodeel of de door aanvrager gekozen regiodelen.

Artikel 2.8.4. Regiodelen

1. Met uitzondering van de gemeente Rotterdam is elke gemeente waar deze verordening van kracht is, één regiodeel.
2. De volgende deelgemeenten van Rotterdam zijn elk één regiodeel:
 - a. Rotterdam Centrum;
 - b. Charlois;
 - c. Delfshaven;
 - d. Feijenoord;
 - e. Hillegersberg-Schiebroek;
 - f. Hoek van Holland;
 - g. Hoogvliet;
 - h. IJsselmonde;
 - i. Kralingen-Crooswijk;
 - j. Noord;
 - k. Overschie;
 - l. Pernis;
 - m. Prins Alexander;
 - n. Rozenburg.

Artikel 2.8.5. Kamertal eerste fase

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

Aantal personen dat deel uitmaakt van het huishouden	Kamertal
1	1 tot en met 3
2	2 tot en met 3
3	3 tot en met 4
4 (ouders en twee kinderen)	4
4 (één ouder en drie kinderen)	4 tot en met 5
5 (ouders en drie kinderen)	4 tot en met 5
5 (één ouder en vier kinderen)	5 of meer
6 of meer	5 of meer

Artikel 2.8.6. Kamertal tweede fase

1. Het in de urgentieverklaring 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 bepaalde in dit artikel.
2. Als kamer wordt aangemerkt: een woonkamer en een slaapkamer.
3. Het kamertal bedraagt tenminste twee: een woonkamer en een slaapkamer.
4. Mannelijke kinderen dienen gescheiden van de vrouwelijke kinderen te kunnen slapen.
5. Het maximum aantal kinderen per slaapkamer bedraagt twee.
6. Indien een huishouden uit meer dan zeven personen bestaat, bedraagt het kamertal tenminste vijf.

Artikel 2.8.7. Inhoud van de urgentieverklaring: uitsluiting woonruimtebemiddelingsmodellen
De urgentieverklaring kan ongeldig zijn voor bepaalde woonruimtebemiddelingsmodellen.
Dit wordt op de urgentieverklaring vermeld.

Artikel 2.8.8. Fasen van de urgentie

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 en duurt twee maanden.
3. Na afloop van de tweede fase start de derde fase van de urgentie.

Artikel 2.8.9. Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

1. Het bestuursorgaan dat bevoegd is te beslissen op een aanvraag om urgentieverklaring, weigert het aangevraagde indien sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:
 - a. de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.3.1. lid 2 genoemde eisen; of,
 - b. het inkomen van het huishouden van aanvrager ligt boven de inkomensgrens; of,
 - c. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn of haar huishouden is ingetrokken met toepassing van 2.8.19 lid 1 aanhef en onder a tot en met d; of,
 - d. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem; of,
 - e. 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 zijn of haar huishouden; of,
 - f. 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; of,
 - g. de aanvrager niet woonachtig is binnen de regio; of,
 - h. de aanvrager kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen.
2. Het bestuursorgaan dat bevoegd is te beslissen op een aanvraag om urgentieverklaring weigert vervolgens het aangevraagde indien geen van de in artikel 2.8.10. tot en met artikel 2.8.18. genoemde gronden voor toekenning van de urgentieverklaring zich voordoet.
3. De in lid 1 aanhef en onder f. bedoelde weigeringsgrond is niet van toepassing indien dit uit de toepasselijke urgentiegronden voortvloeit.

Artikel 2.8.10. Urgentiegrond: medische noodzaak

1. Het bestuursorgaan dat bevoegd is te beslissen op een aanvraag om urgentieverklaring verleent de aangevraagde urgentieverklaring indien de in artikel 2.8.9. lid 1 genoemde omstandigheden zich niet voordoen en 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.
2. Het bestuursorgaan kan zich ter voorbereiding van de beslissing op de aanvraag laten adviseren door een ter zake deskundig persoon.

Artikel 2.8.11. Urgentiegrond: onbewoonbaarheid

1. Het bestuursorgaan dat bevoegd is te beslissen op een aanvraag om urgentieverklaring verleent de aangevraagde urgentieverklaring indien de in artikel 2.8.9. lid 1 genoemde omstandigheden zich niet voordoen en aanvrager:
 - a. bewoonde 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.
2. Het bestuursorgaan kan zich ter voorbereiding van de beslissing op de aanvraag laten adviseren door een ter zake deskundig persoon.

Artikel 2.8.12. Urgentiegrond: woonlasten

1. Het bestuursorgaan dat bevoegd is te beslissen op een aanvraag om urgentieverklaring verleent de aangevraagde urgentieverklaring indien de in artikel 2.8.9. lid 1 genoemde omstandigheden zich niet voordoen, 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 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 netto-hypotheeklasten van de woning die in eigendom is van aanvrager meer bedraagt dan de helft van de voor aanvrager geldende bijstandsnorm.
2. Indien de in lid 1. onder a of b, genoemde omstandigheid het gevolg is van echtscheiding of beëindiging samenwoning, of deze situatie dreigt te ontstaan als gevolg van voorgenomen echtscheiding of beëindiging samenwoning, kan een urgentieverklaring op deze grond slechts worden verstrekt aan 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.

Artikel 2.8.13. Urgentiegrond: geweld en bedreiging

1. Het bestuursorgaan dat bevoegd is te beslissen op een aanvraag om urgentieverklaring verleent de aangevraagde urgentieverklaring indien de in artikel 2.8.9. lid 1 genoemde omstandigheden zich niet voordoen en aanvrager of een lid van zijn of haar huishouden:
 - a. bewoont thans rechtmatig zelfstandige woonruimte; en,
 - b. er is sprake van ernstig psychisch geweld of fysiek geweld; of bedreiging daarmee, wat tot gevolg heeft dat aanvrager redelijkerwijs niet langer in zijn of haar huidige woonruimte kan blijven wonen.
2. Het in lid 1 onder b bedoelde geweld of bedreiging daarmee moet zich hebben voorgedaan binnen de regio.
3. Het in lid 1 onder b bedoelde geweld of 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 2.8.14. Urgentiegrond: afhankelijkheid van instellingen of personen

1. Het bestuursorgaan dat bevoegd is te beslissen op een aanvraag om urgentieverklaring verleent de aangevraagde urgentieverklaring indien de in artikel 2.8.9. lid 1 genoemde omstandigheden zich niet voordoen en aanvrager:

a. niet woonachtig is in de regio, maar zich redelijkerwijs wel in één van die gemeenten moet vestigen omdat aanvrager of een lid van zijn of haar huishouden afhankelijk is van een instelling of mantelzorg ontvangt van een persoon in één van die regiogemeenten. De afhankelijkheid bestaat in een directe behoefte aan zorg, welke redelijkerwijs niet in de huidige woonomgeving van aanvrager geboden kan worden; of

b. niet woonachtig is in de regio, maar zich redelijkerwijs wel in één van die gemeenten moet vestigen omdat aanvrager of een lid van zijn of haar huishouden de persoon die mantelzorg verstrekt aan een inwoner van één van die gemeenten. De afhankelijkheid van de in de vorige zin genoemde inwoner van voorzieningen in of aan zijn of haar woonruimte dient daarbij aantoonbaar in de weg te staan aan verhuizing van die inwoner naar de nabijheid van aanvrager; of,

c. de verstrekker en de ontvanger van de mantelzorg wel woonachtig zijn binnen de regio, maar de afstand tussen hen te groot is om redelijkerwijs op een toereikende wijze de mantelzorg te kunnen verstrekken.

2. De urgentieverlener kan de aangevraagde urgentieverklaring in ieder geval weigeren wanneer verhuizing van de aanvrager, gelet op een rechtvaardige en doelmatige verdeling van woonruimte en de eventuele afhankelijkheid van de ontvanger van mantelzorg van voorzieningen in zijn of haar directe omgeving, de minst doelmatige oplossing voor het huisvestingsprobleem biedt.

3. Het bestuursorgaan kan zich ter voorbereiding van de beslissing op de aanvraag laten adviseren door een ter zake deskundig persoon.

Artikel 2.8.15. Urgentiegrond: doorstroming vanuit opvanginstellingen

1. Het bestuursorgaan dat bevoegd is te beslissen op een aanvraag om urgentieverklaring verleent de aangevraagde urgentieverklaring indien de in artikel 2.8.9. lid 1 genoemde omstandigheden zich niet voordoen en aanvrager:

a. verblijft in een opvanginstelling; en,

b. direct voorafgaand aan het verblijf in de opvanginstelling woonachtig was binnen de regio.

2. Wanneer een aanvrager binnen de regio (in een 24 uren 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.

3. Het bestuursorgaan kan zich ter voorbereiding van de beslissing op de aanvraag laten adviseren door een ter zake deskundig persoon. In ieder geval betreft het bestuursorgaan de rapportage van de opvanginstelling bij zijn beslissing op de aanvraag.

Uit deze rapportage blijkt in ieder geval, dat:

- de woonruimte is verlaten in verband met ernstig psychisch en/of fysiek geweld of bedreiging daarmee; en,
- terugkeer naar de woonruimte is vanwege veiligheidsredenen onmogelijk; en,

- opvang plaatsvindt in een 24 uren opvanginstelling; en,
- aanvrager meer dan 31 dagen in de opvanginstelling verblijft.

Artikel 2.8.16. Urgentiegrond: doorstroming vanuit schippersinternaten

Het bestuursorgaan dat bevoegd is te beslissen op een aanvraag om urgentieverklaring verleent de aangevraagde urgentieverklaring indien de in artikel 2.8.9. lid 1 genoemde omstandigheden zich niet voordoen en aanvrager verblijft minimaal een jaar in een schippersinternaat binnen de regio en moet binnen vier maanden het schippersinternaat verlaten.

Artikel 2.8.17. Urgentiegrond: doorstroming vanuit woontrainingscentra

1. Het bestuursorgaan dat bevoegd is te beslissen op een aanvraag om urgentieverklaring verleent de aangevraagde urgentieverklaring indien:

- a. de in artikel 2.8.9. lid 1 genoemde omstandigheden zich niet voordoen;
- b. en aanvrager een periode van minimaal negen aaneengesloten maanden verblijft in een woontrainingscentrum binnen de regio;
- c. aanvrager voorafgaand aan de bewoning van het woontrainingscentrum minimaal één jaar in de regio heeft gewoond; en,
- d. naar het oordeel van de urgentieverlener sprake is van een dringend huisvestingsprobleem.

2. Het bestuursorgaan kan zich ter voorbereiding van de beslissing op de aanvraag laten adviseren door een ter zake deskundig persoon. In ieder geval betreft het bestuursorgaan de rapportage van het woontrainingscentrum bij zijn beslissing op de aanvraag. Uit deze rapportage blijkt in ieder geval, dat:

- a. aanvrager direct voorafgaand aan het verblijf in het woontrainingscentrum minimaal een jaar aansluitend in de regio gewoond heeft; en,
- b. aanvrager volgt minimaal negen maanden een woontrainingstraject; en,
- c. aanvrager binnen vier maanden het woontrainingscentrum moet verlaten; en 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.

3. Indien de aanvrager in een woontrainingscentrum binnen de regio verblijft, maar daarvoor niet minimaal een jaar binnen de regio heeft gewoond, kan niettemin een urgentieverklaring afgegeven worden, indien terugkeer naar de gemeente van herkomst niet tot de mogelijkheden behoort en aan de overige voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 2.8.18. Urgentiegrond: doorstroming vanuit resocialisatietrajecten

1. Het bestuursorgaan dat bevoegd is te beslissen op een aanvraag om urgentieverklaring verleent de aangevraagde urgentieverklaring indien:

- a. de in artikel 2.8.9. lid 1 genoemde omstandigheden zich niet voordoen;
- b. naar het oordeel van de urgentieverlener is sprake van een dringend huisvestingsprobleem en er is een resocialisatietraject afgerond;
- c. Betrokkene is minimaal een half jaar clean van drugs, dan wel aantoonbaar gestabiliseerd, c.q. heeft een beheersbaar middelengebruik;
- d. aanvrager heeft direct voorafgaand aan de periode van resocialisatie een aansluitend regionaal woonverleden van tenminste een jaar.

e. 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; en,

f. indien sprake is van detentie: detentie met een minimale duur van één jaar.

2. De aanvraag urgentie kan worden ingediend in de periode 2 maanden voorafgaand tot 1 maand nadat het resocialisatietraject is beëindigd;

3. Het bestuursorgaan kan zich ter voorbereiding van de beslissing op de aanvraag laten adviseren door een ter zake deskundig persoon. In ieder geval betreft het bestuursorgaan de rapportage van het de desbetreffende zorginstelling. In die rapportage moet het volgende zijn opgenomen:

a. de voorgeschiedenis van de aanvrager;

b. het behandelplan;

c. het nazorgtraject;

d. stand van zaken problematiek;

e. dagvulling (bijvoorbeeld: studie, werk of uitzicht hierop);

f. datum einde resocialisatietraject; en,

uit de rapportage moet blijken dat zelfstandige woonruimte is de enige mogelijkheid voor het oplossen van het huisvestingsprobleem.

Artikel 2.8.19. Intrekking en wijziging de urgentieverklaring

1. Het college van burgemeester en wethouders dat de urgentieverklaring heeft verleend, trekt de urgentieverklaring in:

a. nadat de houder van de urgentieverklaring gedurende de eerste fase van de urgentie twee aanbiedingen van woonruimte, welke tenminste voldeden aan het voor de eerste fase geldende zoekprofiel, heeft afgewezen; of,

b. 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 regionaal aanbodinstrument aangeboden en binnen het zoekprofiel voor de eerste fase passende woonruimte; of,

c. nadat de houder van de urgentieverklaring gedurende de tweede of derde fase van de urgentie een aanbieding van woonruimte, welke tenminste voldeed aan het voor de tweede fase geldende zoekprofiel, heeft afgewezen; of,

d. 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; of,

e. indien de gronden tot toekenning van de urgentieverklaring thans niet meer aanwezig zijn; of,

f. op verzoek van de houder van de urgentieverklaring; of,

g. 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.

2. Het college van burgemeester en wethouders 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; of,

b. indien de gronden tot toekenning van de urgentieverklaring gewijzigd zijn.

3. In afwijking van het bepaalde in lid 1 en lid 2 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 tot intrekking of wijziging van de urgentieverklaring.

Artikel 2.8.20. Zelfzoekperiode en bemiddeling van houders van de urgentieverklaring

1. Gedurende de eerste fase van de urgentie moet de houder van de urgentieverklaring zelf via het regionaal aanbodinstrument zoeken naar woonruimte.
2. Gedurende de tweede fase dragen de corporaties in gezamenlijkheid verantwoordelijkheid voor de directe bemiddeling van de houder van de urgentieverklaring. Hiertoe doen zij de houder één aanbieding van woonruimte, welke past binnen het voor de tweede fase van de urgentie geldende zoekprofiel.
3. Gedurende de derde fase blijven corporaties in gezamenlijkheid zorgdragen voor directe bemiddeling van de houder van de urgentieverklaring.
4. Bij verlening van de urgentieverklaring kan worden bepaald dat de houder van de urgentieverklaring reeds vanaf het begin van de eerste fase van de urgentie direct bemiddeld wordt indien de urgentieverklaring is afgegeven omdat de in artikel 2.8.15, 2.8.17 of 2.8.18 genoemde omstandigheden zich voordoen en de houder nazorg behoeft. Daarbij kan eveneens worden bepaald dat de houder van de urgentieverklaring niet zelf via het regionaal aanbodinstrument naar woonruimte kan zoeken.
5. Indien dat bij verlening van de urgentieverklaring is bepaald, kan dat de houder van de urgentieverklaring reeds vanaf het begin de eerste fase van de urgentie direct bemiddeld worden. Het bestuursorgaan dat de urgentieverklaring verleend kan hiertoe beslissen indien voldaan wordt aan elk van de volgende voorwaarden:
 - a. het regiodeel of de regiodelen die op de urgentieverklaring vermeld zullen worden behoren tot de gemeente waarvan het college van burgemeester en wethouders dat de urgentieverklaring zal verlenen; en,
 - b. gelet op de samenstelling en mutatiegraad van de woonruimtevoorraad in het op de urgentieverklaring te vermelden regiodeel of regiodelen, moet redelijkerwijs verwacht worden dat de houder van de urgentieverklaring niet gedurende de eerste fase van de urgentie zelf woonruimte overeenkomstig het in de urgentieverklaring op te nemen zoekprofiel zal vinden.
6. De lid 5 bedoelde directe bemiddeling kan alleen betrekking hebben op woonruimte in het in de urgentieverklaring op te nemen regiodeel of regiodelen.

Artikel 2.8.21. 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 2.9. Herhuisvesting bij herstructurering

Artikel 2.9.1. Zorgplicht corporaties bij herhuisvesting wegens ingrepen aan woonruimte

1. Corporaties dragen in het kader van de dienstverlening aan hun huurders zorg voor het herhuisvesten van hun huurders, indien deze als gevolg van een ingreep aan de door hen gehuurde woonruimte daar niet meer kunnen wonen.
2. Corporaties stellen gezamenlijk voor de hele regio één werkwijze vast waarmee zij uitvoering geven aan hun in lid 1 genoemde zorgplicht.
3. De in lid 2 genoemde werkwijze voorziet in:
 - a. een regeling voor de afgifte en de inhoud van een herhuisvestingsverklaring, welke voldoet aan de in artikel 2.9.2. opgenomen eisen; en,
 - b. een regeling voor de intrekking, de wijziging en het verval van een herhuisvestingsverklaring, welke voldoet aan de in artikel 2.9.3. opgenomen eisen; en,
 - c. een regeling voor de bemiddeling van houders van de herhuisvestingsverklaring, welke voldoet aan de in artikel 2.9.4. opgenomen eisen.
4. In deze paragraaf moet onder "ingreep" worden verstaan: sloop of ingrijpende verbetering van woonruimte, als gevolg waarvan de huur naar het oordeel van de corporatie beëindigd moet worden.
5. Corporaties kunnen een partij of orgaan aanwijzen die of dat namens hen zorg zal dragen voor het vaststellen van de in lid 2 bedoelde werkwijze.

Artikel 2.9.2. Inhoud van de herhuisvestingsverklaring

De in artikel 2.9.1. lid 3 aanhef en onder a bedoelde regeling voldoet aan elk van de volgende eisen:

1. een herhuisvestingsverklaring wordt afgegeven door de corporatie aan het huishouden dat de bij de corporatie in beheer zijnde woonruimte huurt en bewoont, indien de bewoning niet kan voortduren als gevolg van een door de corporatie te ondernemen ingreep aan de woonruimte;
2. een herhuisvestingsverklaring wordt niet eerder afgegeven dan 18 maanden vóór de geplande datum van de ingreep;
3. een herhuisvestingsverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte, gelijkwaardig aan de woonruimte die wegens de ingreep verlaten moet worden;
4. een herhuisvestingsverklaring kan ongeldig zijn voor bepaalde woonruimtebemiddelingsmodellen. Dit wordt op de herhuisvestingsverklaring vermeld.

Artikel 2.9.3. Intrekking, wijziging en verval van de herhuisvestingsverklaring

De in artikel 2.9.1. lid 3 aanhef en onder b bedoelde regeling voldoet aan de volgende eisen:

1. een herhuisvestingsverklaring vervalt bij verhuizing naar een zelfstandige woonruimte;
2. een herhuisvestingsverklaring kan ingetrokken worden indien gebleken is dat de houder de woonruimte welke wegens de ingreep verlaten moet worden, ten tijde van de afgifte van de herhuisvestingsverklaring niet bewoonde.

Artikel 2.9.4. Bemiddeling van houders van de herhuisvestingsverklaring

De in artikel 2.9.1. lid 3 aanhef en onder c bedoelde regeling voldoet aan de volgende eisen:

1. gedurende de eerste fase, de eerste negen maanden na afgifte van de herhuisvestingsverklaring, moet de houder zelf via het regionaal aanbodinstrument zoeken naar woonruimte;
2. gedurende de tweede fase, de zes maanden volgend op de eerste fase, en de eventueel daarop volgende fasen draagt de corporatie die de herhuisvestingsverklaring heeft afgegeven, zorg voor directe bemiddeling van de houder van de herhuisvestingsverklaring;
3. in bijzondere omstandigheden kan de corporatie die de herhuisvestingsverklaring heeft afgegeven reeds in de eerste fase zorgdragen voor directe bemiddeling van de houder van de herhuisvestingsverklaring.

Paragraaf 2.10. Overige onderwerpen

Artikel 2.10.1. Experimenten

1. Bij een experiment wordt de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimte, welke niet in of op grond van deze verordening is geregeld.
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 stadsregio Rotterdam 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.

Hoofdstuk 3. De huisvestingsvergunning

Paragraaf 3.1. Algemeen

Artikel 3.1.1. Reikwijdte hoofdstuk 3

1. Hoofdstuk 3 is van toepassing op alle woonruimte en gebouwen.

2. Met toepassing van artikel 28, eerste lid, laatste zinsnede, van de Dienstenwet is paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht niet van toepassing op de aanvraag van een vergunning als bedoeld in dit hoofdstuk.
3. In dit hoofdstuk wordt onder "woonruimte" tevens verstaan: standplaatsen.

Artikel 3.1.2. Voorschriften en beperkingen

1. Aan een vergunning verleend op basis van een in dit hoofdstuk opgenomen bepaling kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden. Deze voorschriften en beperkingen strekken slechts tot bescherming van het belang of de belangen in verband waarmee de vergunning is vereist.
2. Degene aan wie een vergunning als bedoeld in het eerste lid is verleend, is verplicht de daaraan verbonden voorschriften en beperkingen na te komen.

Artikel 3.1.3. Intrekking of wijziging van vergunning

In aanvulling op hetgeen hieromtrent elders in dit hoofdstuk is bepaald kan een vergunning verleend op basis van een in dit hoofdstuk opgenomen bepaling kan worden ingetrokken of gewijzigd:

- a. indien ter verkrijging daarvan onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt; of,
- b. indien op grond van een verandering van de omstandigheden of inzichten opgetreden na het verlenen van de vergunning, intrekking of wijziging noodzakelijk is vanwege het belang of de belangen ter bescherming waarvan de vergunning is vereist; of,
- c. indien de aan de vergunning verbonden voorschriften en beperkingen niet zijn of worden nagekomen; of,
- d. indien van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen een daarin gestelde termijn dan wel, bij het ontbreken van een gestelde termijn, binnen een redelijke termijn; of
- e. indien de houder dit verzoekt.

Paragraaf 3.2. De huisvestingsvergunning

Artikel 3.2.1. De huisvestingsvergunning

1. Alle woonruimten binnen de grenzen van de regio, die niet vallen onder de werking van hoofdstuk 2 van deze verordening en voor zover dit toegestaan is op grond van artikel 6 van de Huisvestingswet, mogen pas voor bewoning in gebruik genomen of gegeven worden, indien voor het in gebruik nemen daarvan een huisvestingsvergunning is verleend door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de woonruimte is gelegen.
2. Een huisvestingsvergunning voor een woonruimte wordt schriftelijk aangevraagd bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de woonruimte is gelegen.
3. De aanvraag bevat tenminste:
 - a. naam en adres van de aanvrager;
 - b. de samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken;
 - c. het adres van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft.
4. Het college van burgemeester en wethouders beslist binnen 8 weken na datum van indiening op de aanvraag. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de beslistermijn eenmalig te verdagen met 8 weken.

5. De beschikking op de aanvraag bevat tenminste de persoonsgegevens van de aanvrager en de samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken en het adres van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft.
7. De aanvraag tot een huisvestingsvergunning zal in behandeling worden genomen als de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij die woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik zal kunnen nemen.
8. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd nadere regels te stellen voor het binnen zijn gemeente verstrekken van een vergunning als bedoeld in dit artikel.
9. Het dagelijks bestuur van stadsregio Rotterdam kan bij nadere regels bepalen dat de huisvestingsvergunning niet vereist is binnen bepaalde geografische gebieden of voor bepaalde categorieën van woonruimten.

Hoofdstuk 4. Onttrekking, samenvoeging en omzetting

Paragraaf 4.1. Algemeen

Artikel 4.1.1. Reikwijdte hoofdstuk 4

1. De artikelen in dit hoofdstuk gelden voor alle woonruimten en gebouwen binnen de grenzen van de regio.
2. Met toepassing van artikel 28, eerste lid, laatste zinsnede, van de Dienstenwet is paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht niet van toepassing op de aanvraag van een vergunning als bedoeld in dit hoofdstuk.

Artikel 4.1.2. Voorschriften en beperkingen

1. Aan een vergunning verleend op basis van een in dit hoofdstuk opgenomen bepaling kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden. Deze voorschriften en beperkingen strekken slechts tot bescherming van het belang of de belangen in verband waarmee de vergunning is vereist.
2. Degene aan wie een vergunning als bedoeld in het eerste lid is verleend, is verplicht de daaraan verbonden voorschriften en beperkingen na te komen.

Artikel 4.1.3. Intrekking of wijziging van vergunning

In aanvulling op hetgeen hieromtrent elders in dit hoofdstuk is bepaald kan een vergunning verleend op basis van een in dit hoofdstuk opgenomen bepaling kan worden ingetrokken of gewijzigd:

- a. indien ter verkrijging daarvan onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt;
- b. de onttrekkingsvergunning is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. indien op grond van een verandering van de omstandigheden of inzichten opgetreden na het verlenen van de vergunning, intrekking of wijziging noodzakelijk is vanwege het belang of de belangen ter bescherming waarvan de vergunning is vereist;
- d. indien de aan de vergunning verbonden voorschriften en beperkingen niet zijn of worden nagekomen;
- e. indien van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen een daarin gestelde termijn dan wel, bij het ontbreken van een gestelde termijn, binnen een redelijke termijn; of

f. indien de houder dit verzoekt.

Paragraaf 4.2. De onttrekkingsvergunning

Artikel 4.2.1. De vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder een onttrekkingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de desbetreffende woonruimte is gelegen, een woonruimte:

a. aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder onttrekking geschikt is;

b. met andere woonruimte samen te voegen;

c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten;

2. Een onttrekkingsvergunning wordt schriftelijk aangevraagd bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de woonruimte is gelegen.

3. De aanvraag tot een onttrekkingsvergunning bevat tenminste:

a. naam en correspondentieadres in Nederland van de aanvrager;

b. naam en correspondentieadres in Nederland van de eigenaar van de te onttrekken, samen te voegen of om te zetten woonruimte(n);

c. naam en correspondentieadres in Nederland van belanghebbende;

d. plaats en aard van de te onttrekken, samen te voegen of om te zetten woonruimte;

e. een duidelijke omschrijving van de aanvraag en de grond(en) waarop deze berust;

f. de namen van eventuele bewoners van de te onttrekken woonruimte.

4. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd nadere gegevens op te vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen.

5. Het college van burgemeester en wethouders kan bepalen dat het in lid 1 genoemde verbod niet van toepassing is op de sloop van woonruimte.

6. Het college van burgemeester en wethouders beslist binnen 8 weken na datum van indiening op de aanvraag. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de beslistermijn eenmalig te verdagen met 8 weken.

Artikel 4.2.2. Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 30, eerste lid van de Huisvestingswet, wordt verleend, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken aan de bestemming tot bewoning gediende belang en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend.

2. Het college van burgemeester en wethouders kan de in lid 1 bedoelde vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte weigeren indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat de verlening van de vergunning zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft.

3. Het college van burgemeester en wethouders kan een vergunning verlenen voor tijdelijke onttrekking, indien de onttrekking voorziet in een tijdelijke behoefte.

4. De beschikking op de aanvraag bevat tenminste:

- a. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruikgemaakt kan worden;
 - b. de woonruimte(n) waarop de vergunning betrekking heeft.
5. Het college van burgemeester en wethouders kan, gelet op het belang van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft, de in lid 1 bedoelde vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte voor een bepaalde termijn verlenen.

Artikel 4.2.3. Compensatie

1. Het college van burgemeester en wethouders kan aan de verlening van de vergunning de voorwaarde verbinden dat de onttrekking dient te worden gecompenseerd.
2. Compensatie als bedoeld in het vorige lid kan worden geboden door het toevoegen aan de woningvoorraad van andere, vervangende woonruimte, die naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders gelijkwaardig is aan de te onttrekken woonruimte. Compensatie kan ook worden geboden door betaling van compensatiegeld. Het fonds dat door deze compensatiegelden wordt gevormd kan uitsluitend binnen het kader van de Volkshuisvesting worden aangewend.

Artikel 4.2.4. Intrekkingsgronden

Het college van burgemeester en wethouders kan een onttrekkingsvergunning intrekken, indien niet binnen de in de beschikking bepaalde termijn, nadat de onttrekkingsvergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging of omzetting.

Artikel 4.2.5. Nadere regels

1. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd nadere regels te stellen voor het binnen zijn gemeente verstrekken en intrekken van een vergunning als bedoeld in deze paragraaf.
2. Het dagelijks bestuur van de stadsregio kan bij nadere regels bepalen dat de onttrekkingsvergunning niet vereist is binnen bepaalde geografische gebieden of voor bepaalde categorieën van woonruimten.

Paragraaf 4.3. De splitsingsvergunning

Artikel 4.3.1. De vergunningplicht

1. Het is verboden een recht op een gebouw, zonder splitsingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waarin het desbetreffende gebouw is gelegen, te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en derde lid, van boek 5 van het Burgerlijk wetboek, indien een of meer van de appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.
3. De aanvraag tot een splitsingsvergunning bevat tenminste:
 - a. naam en correspondentieadres in Nederland van de aanvrager;
 - b. naam en correspondentieadres in Nederland van de opdrachtgever, indien dit een ander is dan de aanvrager;

- c. straat en huisnummer van het te splitsen gebouw;
 - d. bouwjaar van het te splitsen gebouw;
 - e. het aantal appartementsrechten waarin het recht op het gebouw zal worden gesplitst;
 - f. de tegenwoordige en toekomstige bestemming van de te vormen appartementsrechten.
4. De aanvraag om een splitsingsvergunning dient tenminste vergezeld te gaan van:
- a. de namen en adressen van de bewoners van het te splitsen gebouw;
 - b. een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, en
 - c. een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, opgemaakt door een beëdigd taxateur. Dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw.
5. Het college van burgemeester en wethouders beslist binnen 8 weken na datum van indiening op de aanvraag. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de beslistermijn eenmalig te verdagen met 8 weken.
6. De beschikking op de aanvraag bevat tenminste:
- a. de termijn waarbinnen van de splitsingsvergunning gebruikgemaakt kan worden;
 - b. het gebouwd onroerend goed waarop de splitsing betrekking heeft.

Artikel 4.3.2. Weigeringsgronden

1. Een splitsingsvergunning kan worden geweigerd indien:
- a. het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, een of meer woonruimten bevat die verhuurd worden of die laatstelijk verhuurd zijn geweest;
 - b. de huurprijs van een of meer van die woonruimten of voormalige woonruimten lager is dan de huurprijsgrens;
 - c. niet gewaarborgd is, dat die woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijven voor verhuur ter bewoning, en
 - d. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad binnen de gemeente als geheel dan wel een deel daarvan, voor zover die woonruimtevoorraad voor verhuur is bestemd.
2. Een splitsingsvergunning kan worden geweigerd indien:
- a. het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, voor zover het geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, of met enig wettelijk voorschrift geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is genomen;
 - b. de huurprijs van een of meer der voormalige woonruimten lager is dan het krachtens het eerste lid, onder b, vastgestelde bedrag;
 - c. niet gewaarborgd is, dat de voormalige woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing opnieuw bestemd zullen worden voor verhuur ter bewoning, en
 - d. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad binnen de gemeente als geheel dan wel een deel daarvan, voor zover die woonruimtevoorraad voor verhuur is bestemd.
3. Een splitsingsvergunning kan worden geweigerd indien:
- a. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet, en

b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende verzekerd is dat die gebreken zullen worden opgeheven.

Artikel 4.3.3. Aanhoudings- en weigeringsgronden

1. Het daartoe bevoegde college van burgemeester en wethouders kan de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning aanhouden, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een daarvoor redelijke termijn de gebreken, als bedoeld in het voorgaande lid met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen;
2. Indien het college van burgemeester en wethouder de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in het vorige lid aanhoudt, vermeldt hij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn zij dit redelijk achten. Indien de in het besluit tot aanhouding vermelde gebreken zijn hersteld binnen de in datzelfde besluit aangegeven termijn, wordt de vergunning verleend.
3. Een splitsingsvergunning kan worden geweigerd indien:
 - a. voor het gebied waarin het gebouw is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, een stadsvernieuwingsplan als bedoeld in artikel 31 van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing of een leefmilieuverordening als bedoeld in artikel 9 van die wet van kracht is, dan wel een ontwerp voor zodanig plan of een zodanige verordening of voor een herziening daarvan in procedure is;
 - b. het ontwerp voor dat plan of voor die verordening, dan wel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag om vergunning is ingediend, dan wel, indien de aanvraag krachtens het tweede lid is aangehouden, voordat die aanhouding is geëindigd;
 - c. de voorgenomen splitsing nadelige gevolgen kan hebben voor de met het plan of de verordening nagestreefde of na te streven doeleinden, en
 - d. het belang dat de aanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de stadsvernieuwing.
4. Het daartoe college van burgemeester en wethouder kan de beslissing op de aanvraag voor een splitsingsvergunning aanhouden, indien:
 - a. voor het gebied waarin het gebouw is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening van kracht is met het oog op de voorbereiding van een stadsvernieuwingsplan of van een herziening daarvan;
 - b. dat besluit is genomen voordat de aanvraag om vergunning werd ingediend;
 - c. redelijkerwijs verwacht mag worden dat de in het stadsvernieuwingsplan op te nemen maatregelen nadelig kunnen worden beïnvloed door de voorgenomen splitsing, en
 - d. redelijkerwijs verwacht mag worden dat het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de stadsvernieuwing.
5. De aanhouding als bedoeld in het vorige lid duurt tot het moment dat het voorbereidingsbesluit ingevolge artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening is vervallen.

Artikel 4.3.4. Intrekkingsgronden

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waarin het desbetreffende gebouw is gelegen kan een splitsingsvergunning intrekken, indien:

- a. niet binnen de in artikel 4.3.1 lid 6 onder a bedoelde termijn nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 4.3.5. Nadere regels

1. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd nadere regels te stellen voor het binnen zijn gemeente verstrekken en intrekken van een vergunning als bedoeld in deze paragraaf.
2. Het dagelijks bestuur van de stadsregio kan bij nadere regels bepalen dat de splitsingsvergunning niet vereist is binnen bepaalde geografische gebieden of voor bepaalde categorieën van gebouwen.

Paragraaf 4.4. Bestuurlijke boete

Artikel 4.4.1. Bestuurlijke boete

1. Het college van burgemeester en wethouderes kan een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van artikel 30 van de Huisvestingswet.
2. De hoogte van de bestuurlijke boete wordt overeenkomstig het bepaalde in bijlage 1 bepaald.

Hoofdstuk 5. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 5.1. Overgangsrecht aanvragen

1. Op aanvragen om beschikkingen als bedoeld in lid 2, ontvangen vóór het moment van inwerkingtreding van de onderhavige verordening, wordt beslist met toepassing van het bepaalde in de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006 zoals deze luidde vóór het moment van inwerkingtreding van de onderhavige verordening.
2. De in lid 1 bedoelde beschikkingen zijn:
 - a. de urgentieverklaring als bedoeld in artikel 11 van de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006;
 - b. de huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 15 van de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006;
 - c. de onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 16b van de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006;
 - d. de splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 17b van de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006.

Artikel 5.2. Overgangsrecht beschikkingen

1. Beschikkingen als bedoeld in lid 2, gegeven vóór het moment van inwerkingtreding van de onderhavige verordening, worden gelijkgesteld met de in lid 2 op basis van de onderhavige verordening te geven beschikkingen.
2. De in lid 1 bedoelde beschikkingen:

- a. de urgentieverklaring als bedoeld in artikel 11 van de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006 wordt gelijkgesteld met de urgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.8.1. van de onderhavige verordening;
- b. de huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 15 van de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006 wordt gelijkgesteld met de huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 3.2.1. van de onderhavige verordening;
- c. de onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 16b van de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006 wordt gelijkgesteld met een onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 van de onderhavige verordening;
- d. de splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 17b van de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006 wordt gelijkgesteld met de splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1. van de onderhavige verordening.

Artikel 5.3. Overgangsrecht inschrijfduur woningzoekenden

- 1. De in artikel 2.3.1. lid 1 bedoelde werkwijze voorziet erin dat de inschrijfduur als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder m, van de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006 opgebouwd tot het moment van inwerkingtreding van de onderhavige verordening gelijkgesteld wordt met de inschrijfduur als bedoeld in artikel 2.3.2. lid 1 van de onderhavige verordening.
- 2. Woningzoekenden die reeds als woningzoekende ingeschreven stonden ten tijde van de vaststelling van de in artikel 2.3.2. lid 3 bedoelde mogelijkheid tot opschorting van de inschrijving, worden op een geschikte wijze van de vaststelling en invoering van die mogelijkheid de hoogte gebracht.

Artikel 5.4. Overgangsrecht nadere regels

- 1. Nadere regels als bedoeld in lid 2, vastgesteld vóór het moment van inwerkingtreding van de onderhavige verordening, worden gelijkgesteld met de in lid 2 op basis van de onderhavige verordening te geven nadere regels.
- 2. De in lid 1 bedoelde nadere regels:
 - a. nadere regels als bedoeld in artikel 15 lid 8 van de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006 worden gelijkgesteld met nadere regels als bedoeld in artikel 3.2.1. lid 8 van de onderhavige verordening;
 - b. nadere regels als bedoeld in artikel 15 lid 9 van de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006 worden gelijkgesteld met nadere regels als bedoeld in artikel 3.2.1. lid 9 van de onderhavige verordening;
 - c. nadere regels als bedoeld in artikel 16f lid 1 van de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006 worden gelijkgesteld met nadere regels als bedoeld in artikel 4.2.5. lid 1 van de onderhavige verordening;
 - d. nadere regels als bedoeld in artikel 16f lid 2 van de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006 worden gelijkgesteld met nadere regels als bedoeld in artikel 4.2.5. lid 2 van de onderhavige verordening;
 - e. nadere regels als bedoeld in artikel 17f lid 1 van de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006 worden gelijkgesteld met nadere regels als bedoeld in artikel 4.3.5. lid 1 van de onderhavige verordening;
 - f. nadere regels als bedoeld in artikel 17f lid 2 van de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006 worden gelijkgesteld met nadere regels als bedoeld in artikel 4.3.5. lid 2 van de onderhavige verordening.

Artikel 5.5. 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 5.6. Evaluatie van de verordening

1. Deze verordening wordt vier jaar na haar inwerkingtreding geëvalueerd door de corporaties gezamenlijk en de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar deze verordening van kracht is.
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 corporaties of van een door hen overeenkomstig artikel 2.7.1. lid 1 aan te wijzen partij of orgaan, en op de website van de gemeenten waar deze verordening van kracht is.

Artikel 5.7. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014.

Artikel 5.8. Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op (DATUM).
2. De Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006 wordt ingetrokken.
3. Deze verordening komt te vervallen na het verstrijken van de zesde maand na inwerkingtreding van de herziening van de Huisvestingswet waarvan het wetsvoorstel is ingediend op 23 december 2009 (kamerstuk 32 271).

(VOLGT ONDERTEKENING)

Bijlage 1 bij de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014 :

Artikel 1. De bestuurlijke boete bij overtreding van artikelen 30 van de Huisvestingswet, binnen andere gemeenten dan die genoemd in artikel 2

1. Dit artikel is van toepassing op overtredingen van artikel 30 lid 1 van de Huisvestingswet, welke hebben plaatsgevonden in andere gemeenten dan die genoemd in artikel 2.
2. De in artikel 26, eerste lid, van de Huisvestingsverordening Stadsregio Rotterdam 2006 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, eerste lid, van de Huisvestingsverordening Stadsregio Rotterdam 2006 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, eerste lid, van de Huisvestingsverordening Stadsregio Rotterdam 2006 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, eerste lid, van de Huisvestingsverordening Stadsregio Rotterdam 2006 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 30, lid 1 sub a en b van de Huisvestingswet

	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 30, lid 1 sub c van de Huisvestingswet

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

Artikel 2. De bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 30 van de Huisvestingswet, binnen de gemeente Rotterdam

1. Dit artikel is van toepassing op overtredingen van artikelen 30 lid 1 van de Huisvestingswet, welke hebben plaatsgevonden in de gemeente Rotterdam.
2. De in artikel 26, eerste lid, van de Huisvestingsverordening Stadsregio Rotterdam 2006 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, eerste lid, van de Huisvestingsverordening Stadsregio Rotterdam 2006 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, eerste lid, van de Huisvestingsverordening Stadsregio Rotterdam 2006 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, eerste lid, van de Huisvestingsverordening Stadsregio Rotterdam 2006 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 2: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 30, lid 1 sub a en b van de Huisvestingswet

	Eerste overtreding	Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde overtreding

Onvergun samenvoegen of onttrekken van woonruimte	€ 2.000,-	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 18.500,-
Onvergun samenvoegen of onttrekken van woonruimte vanuit bedrijfsmatige exploitatie	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 16.000,-	€ 18.500,-

Tabel 2 bij artikel 2: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 30, lid 1 sub c van de Huisvestingswet

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

Bijlage 2 bij de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014

Artikel 1.

De regio heeft zes regiodelen.

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 bij de ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014

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 28 juni 2012, 17 april 2013, 19 juni 2013 en 18 september 2013 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 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. Echter hebben zij aangegeven dat de mogelijkheden voor lokaal maatwerk en sturen op leefbaarheid in de aanpassingsvoorstellen, die op 18 september 2013 in het portefeuillehoudersoverleg Wonen is geagendeerd, nog steeds te beperkt zijn. De wethouders Wonen hebben de portefeuillehouder Wonen opgeroepen om waar mogelijk deze sturingsinstrumenten te verruimen en hierover in overleg te gaan met de provincie Zuid-Holland. De provincie Zuid-Holland voert beleid om vestigingsbeperkingen op grond van Huisvestingsverordeningen terug te dringen ten behoeve van een zo open mogelijke woningmarkt en staat in principe alleen vestigingsbeperkingen toe op basis van schaarste, zoals in de Huisvestingswet is bepaald. Op basis van de nadrukkelijke en voortdurende wensen van de wethouders Wonen zijn nog enige wijzigingen in de voorstellen en de ontwerpverordening doorgevoerd, die het beter mogelijk maken voor gemeenten om te sturen op maatschappelijke en economische binding (lokaal maatwerk) en leefbaarheid, maar die niet volledig aansluiten bij het beleid van de provincie en de bepalingen in de Huisvestingswet. De portefeuillehouder Wonen is hierover in overleg getreden met gedeputeerde Veldhuijzen. De gedeputeerde is bereid de ontwerpverordening, zoals deze nu voorligt, ruimte te bieden om te bewijzen dat het beperken van de vestigingsvrijheid opweegt tegen de resultaten die daarmee geboekt worden, echter niet zo verregaand als dat de portefeuillehouders Wonen wensen omdat de wettelijke mogelijkheden hiertoe ontbreken. De gedeputeerde geeft aan dat de aanpassing van de verordening een grote stap in de goede richting is bij het terugdringen van vestigingsbeperkingen, maar dat als vestigingsbeperkingen in het kader van leefbaarheid en maatschappelijke of economische binding (lokaal maatwerk) te ver worden doorgevoerd, de verordening voor schorsing en vernietiging kan worden voorgedragen bij de Kroon op dezelfde manier als dat de huidige verordening momenteel dit risico loopt. Woningzoekenden bevoordelen op grond maatschappelijke of economische binding kan wettelijk alleen op regionaal niveau, maar met de provincie is overeengekomen dat een subregio een aanvaardbare vertaling is van de term 'regio' uit de Huisvestingswet. Dit omdat de subregio's binnen Woningmarktafspraken 2014-2020 worden opgenomen in de regionale woonvisie die door de provincie zal worden vastgesteld. Daarnaast heeft de portefeuillehouder met de gedeputeerde afgesproken dat ten aanzien van leefbaarheid beperkt passendheidsvoorwaarden en directe bemiddeling mag worden toegepast. Dit mag totaal maximaal 15% van de jaarlijkse vrijkomende woningen per subregio zijn. Hiermee wordt geanticipeerd op de ontwikkelingen rondom leefbaarheid en zorg & wonen, die waarschijnlijk invloed zullen hebben op de nieuwe Huisvestingswet. Omdat echter niet geheel zeker is of de geboden ruimte daadwerkelijk door een nieuwe Huisvestingswet zal worden gelegitimeerd is met de provincie afgesproken dat binnen een half jaar na in werking treding van de nieuwe Huisvestingswet de verordening wordt aangepast aan de daarin opgenomen wettelijke bepalingen. Als de verordening niet binnen de gestelde termijn wordt aangepast dan expireert deze en zit de stadsregio zonder verordening.

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. Met name de opname van de woonruimtebemiddelingsmodellen en het terugdringen van de vestigingsbeperkende labels maken dit mogelijk. 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.

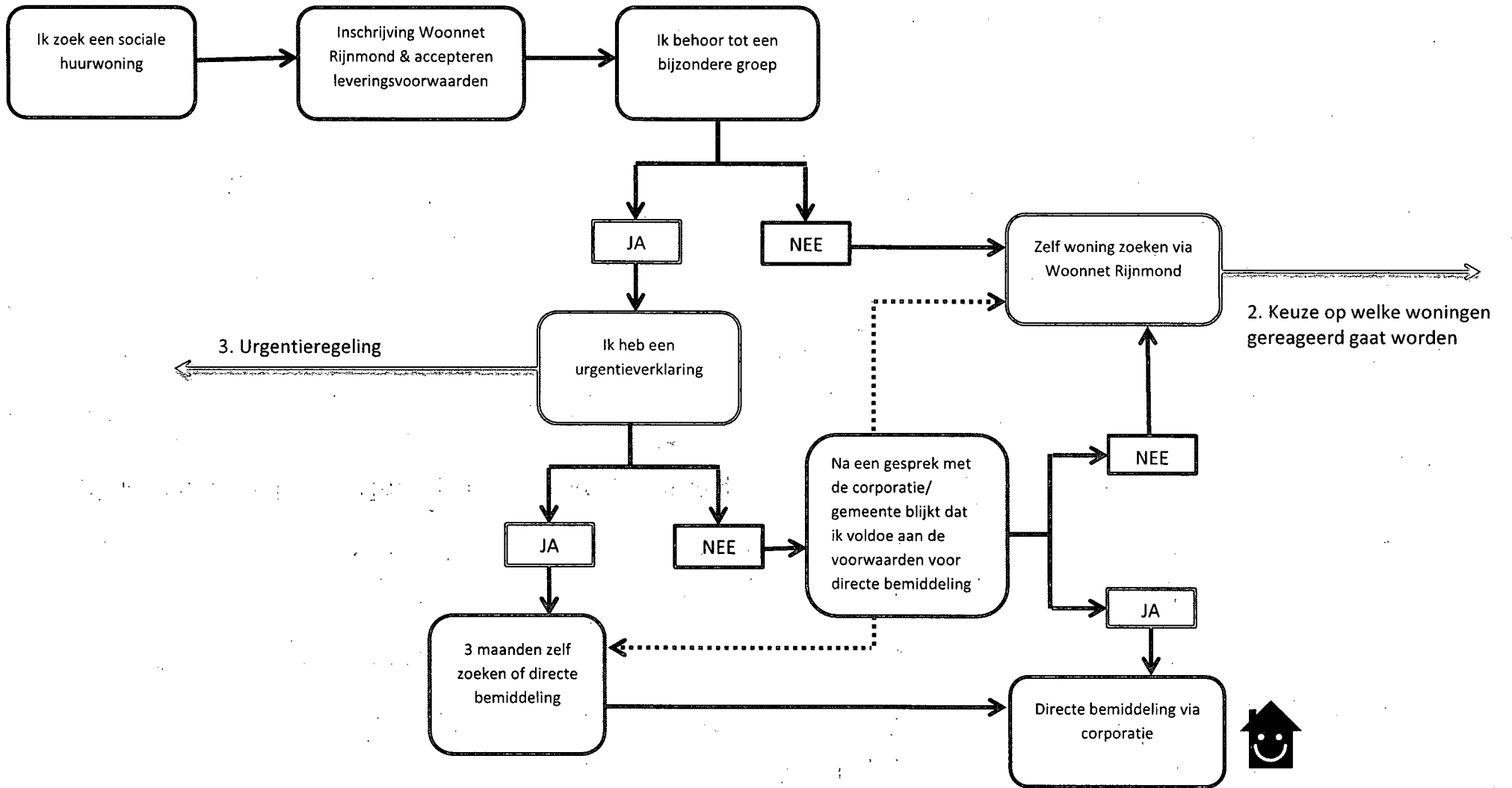
VEREENVOUDIGDE SCHEMATISCHE WEERGAVES VAN DE ONTWERPVERORDENING WOONRUIMTEBEMIDDELING REGIO ROTTERDAM 2014



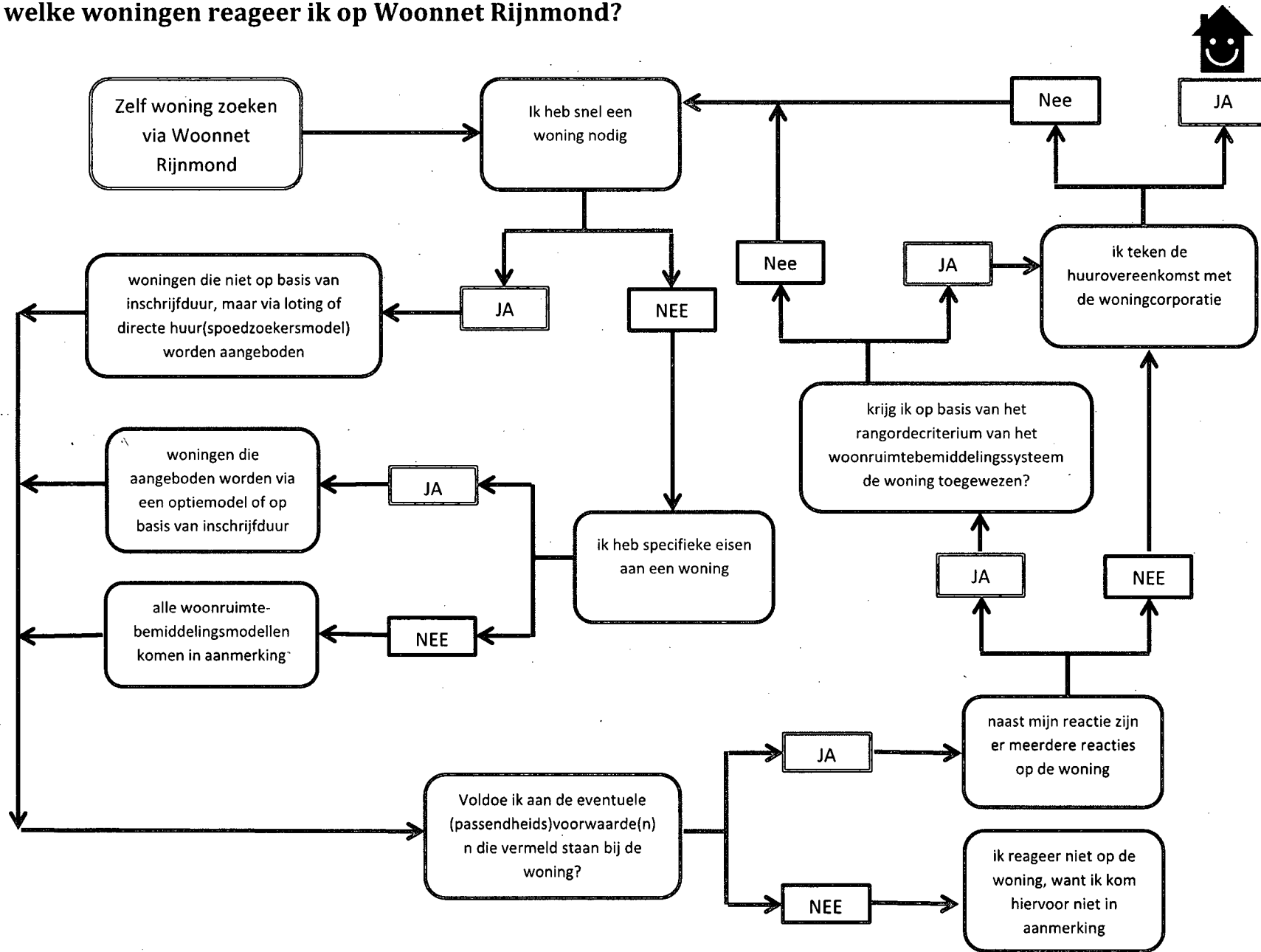
Inhoud

1. Welke zoekroute kan ik kiezen als woningzoekende?	1
2. Op welke woningen reageer ik op Woonnet Rijnmond?	2
3. Route van een urgent woningzoekende naar een woning	3
4. Samenwerking tussen gemeenten en corporaties en de rol van de provincie Zuid-Holland	4
5. Toewijzen van een woning aan een woningzoekende door de corporatie	5
6. Invloed van lokaal woonbeleid bij het uitvoeren van de woonruimtebemiddeling	6

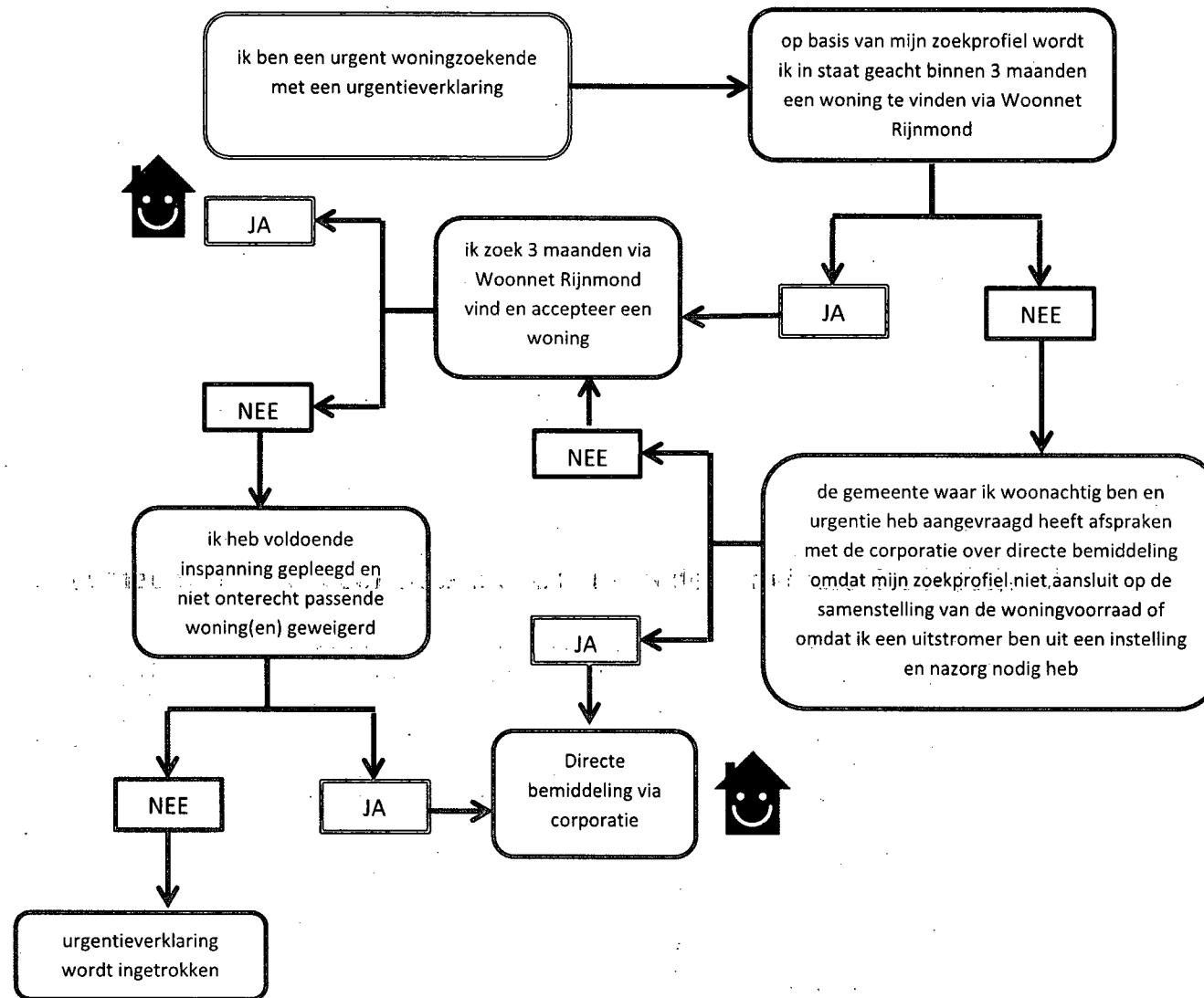
1. Welke zoekroute kan ik kiezen als woningzoekende?



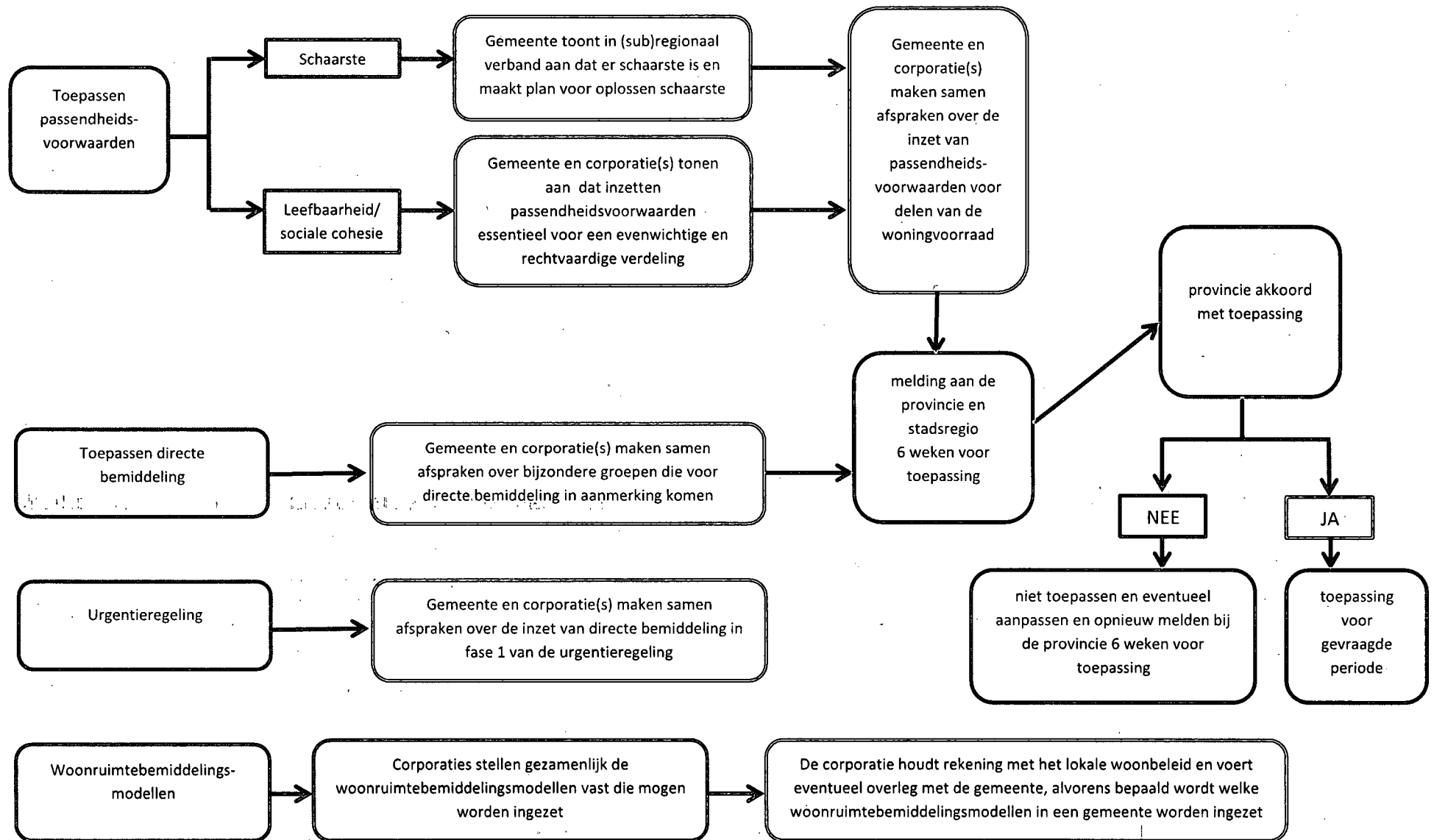
2. Op welke woningen reageer ik op Woonnet Rijnmond?



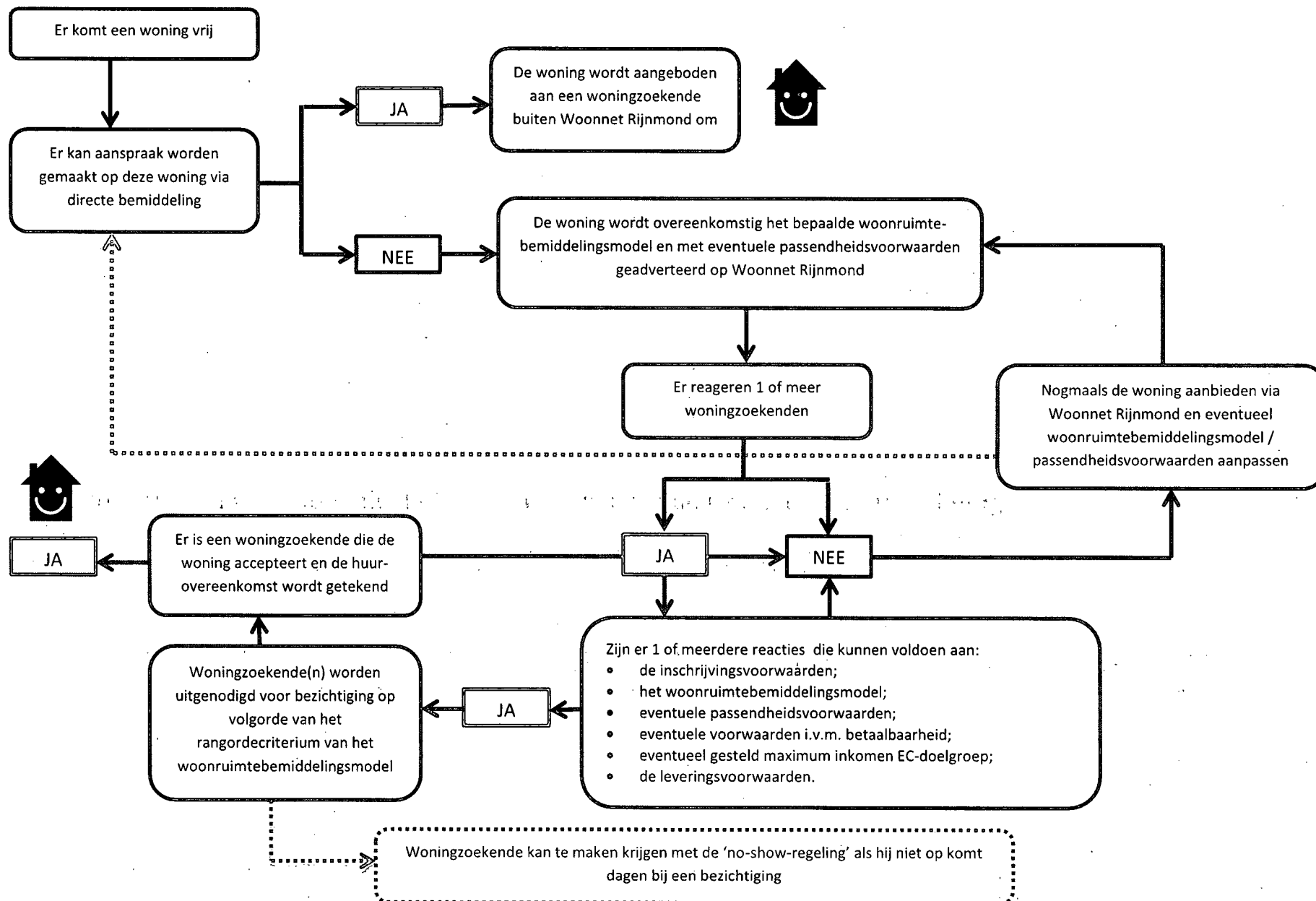
3. Route van een urgent woningzoekende naar een woning



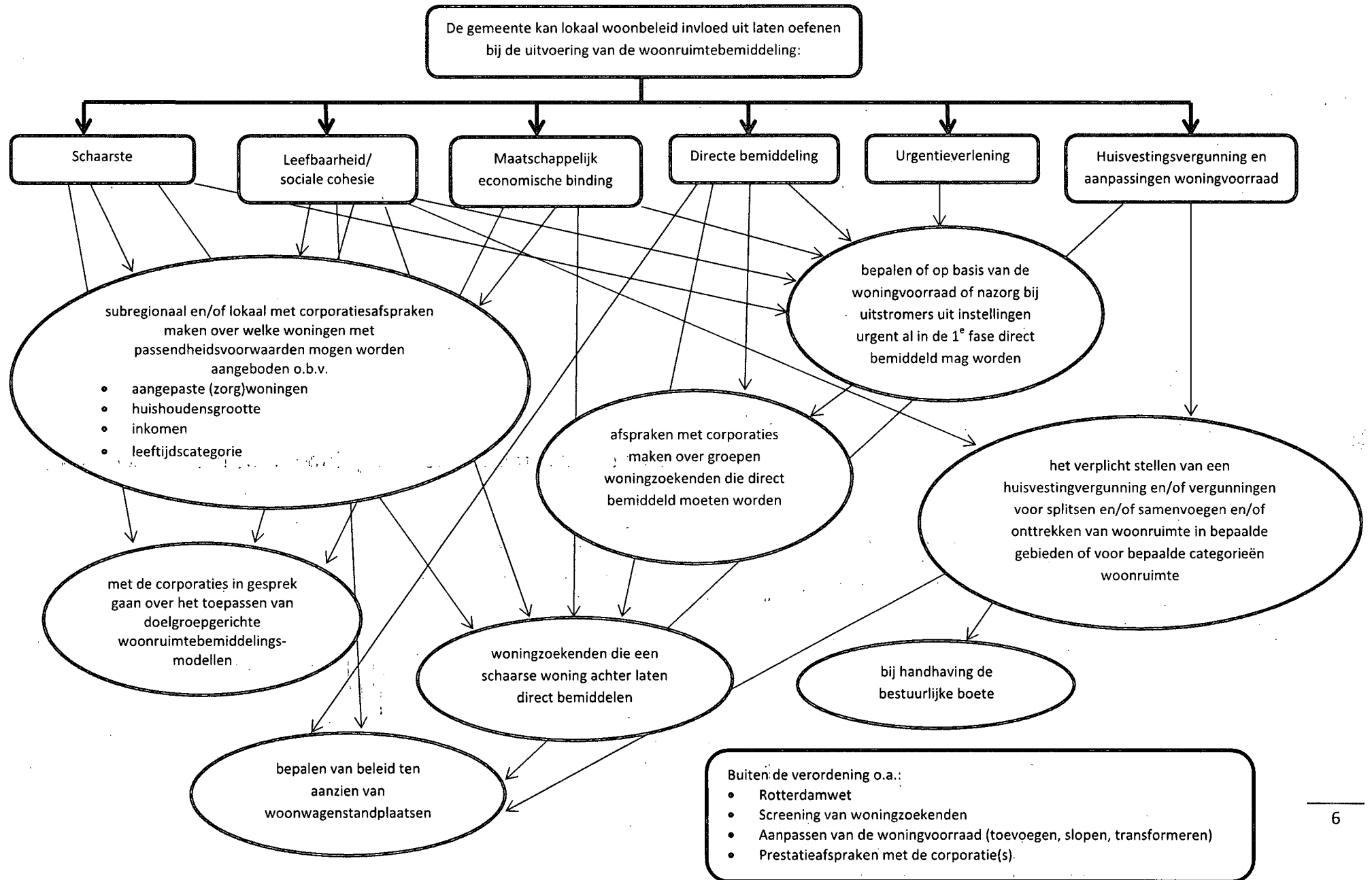
4. Samenwerking tussen gemeenten en corporaties en de rol van de provincie Zuid-Holland



5. Toewijzen van een woning aan een woningzoekende door de corporatie



6. Invloed van lokaal woonbeleid bij het uitvoeren van de woonruimtebemiddeling



**Achtergrondnotitie
Verordening
Woonruimtebemiddeling
regio Rotterdam 2014**

bij de Ontwerpverordening

Definitieve versie DB 9 oktober 2013



Inhoud

Samenvatting.....	2
Aanpassing van de verordening	2
De belangrijkste aanpassingsvoorstellen	2
Rode draad door de voorgestelde aanpassingen.....	4
Inleiding & verantwoording	5
Wat regelt de regionale Huisvestingsverordening?	5
Waarom een regionale Huisvestingsverordening?	6
Waarom de regionale Huisvestingsverordening aanpassen?	7
Verantwoording van het aanpassingsproces	8
Opbouw van de regionale Huisvestingsverordening	10
Uitgangspunten	10
Overeenkomst Woonruimteverdeling	10
Opbouw aangepaste Huisvestingsverordening.....	10
Woonruimtebemiddelingsmodellen	11
Huidige situatie.....	11
Alternatieve mogelijkheden	11
Voorstellen	12
Lokaal maatwerk: passendheidsvoorwaarden en directe bemiddeling	13
Huidige situatie.....	13
Alternatieve mogelijkheden	14
Voorstellen	14
Urgentieregeling.....	20
Wijziging van de woningvoorraad	22
Registratie, monitoring, verantwoording en bijsturing.....	23
Wonen & Zorg	24
Overige wijzigingen:	25
Rechtspositie van de woningzoekenden.....	26
Vervolgproces.....	26
Bijlage 1. Nadere onderbouwing van de noodzaak tot aanpassing.....	27

Samenvatting

Aanpassing van de verordening

Op basis van de ervaringen met de uitvoeringspraktijk en de ontwikkeling van woonruimte verdelen naar woonruimte bemiddelen is de noodzaak ontstaan om de huidige regionale Huisvestingsverordening aan te passen. De opheffing van de stadsregio en de veranderde rol en uitgangspunten van de provincie Zuid-Holland creëren daarnaast de noodzaak om dit nu te doen. De woningzoekenden goed faciliteren en de regio Rotterdam goed voor bereiden op de veranderde situatie na het opheffen van de stadsregio zijn belangrijke uitgangspunten geweest bij het formuleren van de aanpassingsvoorstellen van de regionale Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006. De Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014 is een oplossing voor de woningzoekenden die met de huidige verordening niet voldoende kunnen worden gefaciliteerd bij het vervullen van hun woonwens. Het zo optimaal mogelijk kunnen bemiddelen van woningzoekenden en het optimaliseren van de doorstroming op de woningmarkt stonden centraal bij het opstellen van de ontwerpverordening.

De belangrijkste aanpassingsvoorstellen

Zoals de titel van de aangepaste verordening al suggereert is de regionale Huisvestingsverordening een verordening Woonruimtebemiddeling voor de regio Rotterdam geworden. De belangrijkste veranderingen zijn:

Huidige regionale Huisvestingsverordening	Ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling
<ul style="list-style-type: none">De huidige verordening gaat uit van vrijkomende woonruimte verdelen. Het vullen van het huis staat centraal en niet het faciliteren van de woningzoekenden.	<ul style="list-style-type: none">De aangepaste verordening gaat uit van het bemiddelen van woningzoekenden naar woonruimte op basis van woonbehoefte. Daarbij is specifiek aandacht voor groepen woningzoekenden die zich niet zelfstandig op de woningmarkt kunnen redden.
<ul style="list-style-type: none">Er is maar één rangordecriterium geldig op basis waarvan vrijkomende woningen onder woningzoekenden kunnen worden verdeeld, namelijk inschrijfduur (m.u.v. Woonbron/loting).	<ul style="list-style-type: none">Er worden ook andere rangordecriteria toegestaan, zogeheten woonruimtebemiddelingsmodellen, die in samenspraak tussen corporaties en gemeenten passend bij het zoekgedrag van de woningzoekenden kunnen worden ingezet
<ul style="list-style-type: none">Woningzoekenden kunnen worden uitgesloten van een woning op basis van lokaal maatwerk, volkshuisvestelijk labelen en kleinstedelijke afspraken. Daarnaast is het nog mogelijk om buiten het aanbodmodel bijzondere woningzoekenden direct te bemiddelen.	<ul style="list-style-type: none">De termen lokaal maatwerk, volkshuisvestelijk labelen en kleinstedelijke afspraken verdwijnen uit de verordening. Wel blijft het goed mogelijk om woningzoekenden voorrang te geven door middel van directe bemiddeling en zogeheten passendheidsvoorwaarden. Dit kan op basis van basis van schaarste, leefbaarheid of leeftijd of situaties van woningzoekenden met specifieke kenmerken. Over de uitvoer van lokaal woonbeleid worden tussen gemeente en corporatie(s) afspraken gemaakt.

Huidige regionale Huisvestingsverordening	Ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling
<ul style="list-style-type: none"> De huidige verordening gaat uit van vrijkomende woonruimte verdelen. Het vullen van het huis staat centraal en niet het faciliteren van de woningzoekenden. 	<ul style="list-style-type: none"> De aangepaste verordening gaat uit van het bemiddelen van woningzoekenden naar woonruimte op basis van woonbehoefte. Daarbij is specifiek aandacht voor groepen woningzoekenden die zich niet zelfstandig op de woningmarkt kunnen redden.
<ul style="list-style-type: none"> Er zijn percentages in de verordening opgenomen op basis waarvan het lokaal maatwerk, volkshuisvestelijk labelen, kleinstedelijke afspraken en directe bemiddeling per gemeente kunnen worden ingezet. De invulling door de gemeenten is gemaximeerd, maar er wordt veel vrijheid genomen ten aanzien van wettelijk toegestane uitsluitingsgronden. 	<ul style="list-style-type: none"> Er is nog maar 1 percentage in de verordening opgenomen. De toepassing van passendheidsvoorwaarden en directe bemiddeling gaat plaatsvinden vanuit aangetoonde noodzaak. Als de noodzaak is aangetoond, dan zijn gemeenten in samenspraak met corporaties binnen de wettelijke beperkingen in principe vrij om deze passendheidsvoorwaarden toe te passen. De toepassing in het kader van leefbaarheid is echter op verzoek van de provincie gemaximeerd tot 15% van de jaarlijks vrijkomend woningen per subregio.
<ul style="list-style-type: none"> De verantwoording van de verdeelde woningen vindt achteraf plaats op basis van de monitor woonruimteverdeling. Er wordt tevens weinig of geen verantwoording afgelegd over de noodzaak van het uitsluiten van woningzoekenden en overschrijdingen van percentages of wettelijk toegestane uitsluitingsgronden. 	<ul style="list-style-type: none"> De provincie krijgt als toezichthouder, op de verordening en afspraken op basis van de verordening, een steviger rol. Toepassing van passendheidsvoorwaarden en directe bemiddeling moeten voorafgaand worden gemeld. De provincie toetst op basis van het minimaliseren van vestigingsbeperkingen en de aangetoonde noodzaak of de passendheidsvoorwaarden toelaatbaar zijn. In het uiterste geval kan de provincie ingrijpen door afspraken of de verordening voor schorsing en vernietiging voor te dragen. Monitoring en evaluatie moeten aantonen dat de ingrijpen noodzakelijk zijn.
<ul style="list-style-type: none"> Er is geen duidelijke basis in de verordening om wonen en zorg zonder urgentie en/of mantelzorgers en -verzorgde binnen de regio 	<ul style="list-style-type: none"> Met passendheidsvoorwaarden, een voorrangregel voor mensen die een schaarse woning achterlaten en het beter definiëren van mantelzorg binnen de urgentieregeling wordt het beter mogelijk gemaakt om noodzakelijke sociale netwerken in stand te houden.
<ul style="list-style-type: none"> Bij de verordening is een overeenkomst woonruimteverdeling vastgesteld, waarin in zaken over de samenwerking met corporaties, de uitvoering en monitoring van de woonruimteverdeling zijn geregeld. 	<ul style="list-style-type: none"> De verordening is een procedureverordening, waarin alles is geregeld over hoe de woonruimte moet worden verdeeld. De overeenkomst is geïntegreerd en alleen noodzakelijke afspraken en afspraken die de transparantie en eenduidigheid voor de woningzoekenden ten goede komen zijn opgenomen.
<ul style="list-style-type: none"> De urgentieregeling houdt geen rekening met het verschil in woningvoorraad tussen kleine en grote gemeenten. 	<ul style="list-style-type: none"> De urgentieregeling maakt het voor corporaties en gemeenten mogelijk (niet verplicht) om een urgent woningzoekende al in de 1^e fase direct te bemiddelen als blijkt dat de woningvoorraad aansluitend op het zoekprofiel ontoereikend is.
<ul style="list-style-type: none"> Woningzoekenden die uitstromen uit een instelling kunnen urgentie krijgen, maar zijn verplicht om ook drie maanden zelf te zoeken. 	<ul style="list-style-type: none"> Voor urgent woningzoekenden die uitstromen en nazorg behoeven is het voor gemeenten mogelijk gemaakt (niet verplicht) om al in de 1^e fase directe bemiddeling mogelijk te maken. Zo is het beter te reguleren hoe de nazorg het beste op de plek waar de woningzoekende komt te wonen kan worden gefaciliteerd.

Huidige regionale Huisvestingsverordening	Ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling
<ul style="list-style-type: none"> De huidige verordening gaat uit van vrijkomende woonruimte verdelen. Het vullen van het huis staat centraal en niet het faciliteren van de woningzoekenden. 	<ul style="list-style-type: none"> De aangepaste verordening gaat uit van het bemiddelen van woningzoekenden naar woonruimte op basis van woonbehoefte. Daarbij is specifiek aandacht voor groepen woningzoekenden die zich niet zelfstandig op de woningmarkt kunnen redden.
<ul style="list-style-type: none"> De urgentieregeling biedt geen goede basis voor het uitsluiten van woningzoekende van urgentie, die op basis van hun inschrijfduur en de beschikbare woningvoorraad geacht kunnen worden zonder urgentie een woning te vinden. 	<ul style="list-style-type: none"> De urgentieregeling is aangescherpt, zodat woningzoekenden die geacht kunnen worden zichzelf te kunnen redden het urgentiesysteem niet onnodig belasten. Op welke gronden dit kan zal nog nader worden uitgewerkt met de gemeenten.
<ul style="list-style-type: none"> Woonwagens/-standplaatsen hebben tot nu toe niet afdoende een plek in de verordening. 	<ul style="list-style-type: none"> In de verordening wordt in hoofdstuk 3. standplaatsen gelijkgesteld aan 'woonruimte', zodat gemeenten ook hier een huisvestingsvergunning voor kunnen verplichten. Ook wordt het in hoofdstuk 2. voor corporaties mogelijk gemaakt woonwagenstandplaatsen op basis van de verordening aan te bieden.
<ul style="list-style-type: none"> In de huidige verordening zijn geen prijsklassegrenzen neergelegd, behalve die van de BBSH-groep en de Europese Richtlijn. 	<ul style="list-style-type: none"> In verband met betaalbaarheidsproblematiek en de passendheidsvoorwaarden voor schaarste voor de laagste inkomens wordt ten behoeve van een eenduidige en transparante toepassing door corporaties gezamenlijk een regionale betaalbaarheidstabel opgesteld. Als corporaties en gemeenten kiezen voorwaarden te stellen t.a.v. maximaal inkomen, dan moet deze tabel worden toegepast.
<ul style="list-style-type: none"> Op basis van de inschrijfregels in de huidige verordening is het niet mogelijk om aan het niet nakomen van bezichtigingsafspraken (no show) door woningzoekenden gevolgen te verbinden. 	<ul style="list-style-type: none"> In de verordening is een no show - regeling opgenomen, die inhoudt dat corporaties gezamenlijk regels opstellen voor woningzoekenden die meerdere malen hun afspraken niet zijn nagekomen, ondanks goed en gepast informeren van de woningzoekenden.
<ul style="list-style-type: none"> Als een huishouden ontbonden wordt, dan vervalt de inschrijfduur en een van de personen in het huishouden. In geval van bijvoorbeeld echtscheiding levert dit soms problemen op. 	<ul style="list-style-type: none"> In de verordening wordt toegevoegd, dat de corporaties gezamenlijk regels opstellen over het behoud van de (gehele) inschrijfduur voor de ingeschreven woningzoekenden van het desbetreffende ontbonden huishouden.

Rode draad door de voorgestelde aanpassingen

Er lopen een aantal rode draden door de aanpassingsvoorstellen, die gericht zijn op:

- het terugdringen van de regels ten behoeve van de vestigingsvrijheid voor en het inspelen op de behoeften van woningzoekenden, alsmede het optimaliseren van verhuur en doorstroming op de woningmarkt voor sociale huurwoningen;
- het faciliteren van de woningzoekenden binnen de sociale huurwoningvoorraad, met alleen vestigingsbeperkende regels als de hulpvraag van de woningzoekende of een situatie op de woningmarkt hiertoe noodzaakt;
- het samenwerken vanuit regionaal verband en een regionale visie op de woningmarkt, maar met ruime mogelijkheden voor lokale invulling door middel van afspraken tussen gemeente en lokale corporatie(s);
- het anticiperen op de opheffing van de stadsregio Rotterdam en de sterkere toezichtsrol van de provincie Zuid-Holland, waarbij de samenwerking tussen gemeenten en met de corporaties rechtstreeks is vormgegeven.

Inleiding & verantwoording

Wat regelt de regionale Huisvestingsverordening?

Het belangrijkste doel van de regionale Huisvestingsverordening is een eenduidige en transparante set regels vast te leggen over het verdelen van sociale huurwoningen van woningwoningcorporaties tot de liberalisatiegrens (maximaal € 681 per maand, peildatum 1 januari 2013), die de woningzoekenden en het verhuurproces zo optimaal mogelijk faciliteren. Op basis van een Europese Richtlijn over staatsteun aan woningwoningcorporaties is bepaald, dat deze sociale huurwoningen voor minimaal 90% verhuurd moeten worden aan mensen binnen de doelgroep d.w.z. huishoudens met een maximaal inkomen tot € 34.229 (peildatum 1 januari 2013). Dit zegt echter nog niets over het verdelen van de deze woningen binnen de doelgroep. Over de gehele stadsregio Rotterdam bekeken is de vraag naar deze woningen groter dan het aanbod. Daarom wordt middels een Huisvestingsverordening bepaald op welke wijze woningen moeten worden verdeeld.

De huisvestingsverordening bevat hiertoe bepalingen omtrent de rechtspositie van de woningzoekende bij de woonruimteverdeling, alsmede de verantwoordelijkheden van de regiogemeenten en alle in de regio werkzame woningwoningcorporaties. Het gaat daarbij over bezwaar en beroep, uitvoering, registratie en verantwoording van de woonruimteverdeling. Zo regelt de huisvestingsverordening dat de vrijkomende sociale huurwoningen van woningwoningcorporaties tot de liberalisatiegrens centraal via een regionaal aanbodmodel worden verdeeld. Dit centrale regionale aanbodmodel krijgt vorm via de website Woonnet Rijnmond. Alleen woningcorporatie Woonvisie biedt haar vrijkomende woningen in Ridderkerk en Albrandswaard momenteel nog aan via de lokale kranten. Het streven van alle betrokken partijen is om ook deze woningen op korte termijn via Woonnet Rijnmond aan te gaan bieden.

De regionale Huisvestingsverordening ziet in het bijzonder toe op het rechtvaardig verdelen van woningen aan woningzoekenden die zich zonder deze regels niet zelf op de woningmarkt kunnen redden. Het gaat om woningzoekenden die met spoed een woning nodig hebben of woningzoekenden die vanwege een specifiek kenmerk (bijv. groot huishouden, medische beperking of zeer laag inkomen) een type woning behoeven die schaars is. Voor de groep woningzoekenden die met spoed een woning nodig hebben is een urgentieregeling in de verordening opgenomen. Voor de woningzoekenden die mogelijk in de knel komen vanwege schaarste is een regeling opgenomen die het stellen van passendheidsvoorwaarden mogelijk maakt om zo het schaarse deel van de voorraad alleen voor die groep woningzoekenden beschikbaar te houden. Als blijkt dat woningzoekenden ook met deze regels geen woning kunnen vinden, bijvoorbeeld op basis van de woningvoorraad, de specifieke aard van hun zoekvraag of uitzonderingen, terwijl ze die wel hard nodig hebben, dan is er ook nog ruimte om woningzoekenden buiten het regionale aanbodmodel direct te bemiddelen.

Naast het verdelen van schaarse woningen bevat de regionale Huisvestingsverordening ook verdeelregels ten behoeve van sociale cohesie en het verlichten van leefbaarheidsproblematiek in wijken, buurten of wooncomplexen. Het kunnen borgen van sociale cohesie en in het bijzonder sociale netwerken wordt noodzakelijker nu de overheid zich financieel steeds meer terugtrekt uit de zorg en mensen steeds meer eigen verantwoordelijkheid krijgen bij het organiseren van zorg. Het is belangrijk dat zorgbehoevende en verzorgende binnen elkaars bereik blijven. Zeker als er sprake is van beperkte financiële middelen van huishoudens met lage inkomens. Daarnaast kan het soms noodzakelijk zijn om in wijken, buurten of wooncomplexen waar de leefbaarheid onder druk staat woningen in bepaalde kwetsbare complexen als tijdelijke maatregel alleen beschikbaar te stellen voor bepaalde groepen woningzoekenden waarvan aannemelijk is dat zij de situatie niet verder verzwakken (m.n. door het veroorzaken van overlast op basis van overbewoning of geluidsoverlast).

Deze tijdelijke ingreep moet onderdeel uitmaken van een pakket aan maatregelen om de leefbaarheid binnen het desbetreffende gebied te verbeteren en is alleen inzetbaar als aangetoond wordt dat andere onderdelen van dit pakket zonder deze ingreep geen uitkomst bieden en noodzakelijk is. Tevens is het toepassen van passendheidsvoorwaarden en directe bemiddeling in het kader van leefbaarheid op verzoek van de provincie gemaximeerd tot 15% van de jaarlijks vrijkomende woningen per subregio.

Naast het verdelen van de woningen regelt de Huisvestingsverordening ook nog een aantal andere zaken. Zo bevat de huisvestingsverordening een paragraaf over het verplicht stellen van een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van woonruimte niet zijnde sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens. Gemeenten zijn niet verplicht om hier gebruik van te maken en kunnen desgewenst geheel of gedeeltelijk vrijstelling aanvragen. Tevens bevat de huisvestingsverordening paragrafen over het verplicht stellen van vergunningen voor het samenvoegen, onttrekken, omzetten of splitsen van door hen bepaalde woonruimten en gebouwen binnen de grenzen van hun gemeente. Hiermee kunnen gemeenten invloed uitoefenen op de samenstelling van de woningvoorraad. Ook hier beslist de gemeentebestuur zelf of ze hier gebruik van willen maken door geheel of gedeeltelijk vrijstelling aan te vragen.

Waarom een regionale Huisvestingsverordening?

Met de regionale Huisvestingsverordening kan een democratisch gelegitimeerde eenduidige en transparante set regels worden aangeboden die duidelijkheid geeft op de regionale woningmarkt en ten dienste staat van de inwoners in de stadsregio. Woningzoekenden van buiten de regio kunnen zich overigens gewoon inschrijven en op basis van de vastgestelde regels aanspraak maken op een woning.

De stadsregio Rotterdam wordt beschouwd als een aaneengesloten woningmarktgebied, waarbinnen op basis van de sociale en economische samenhang bijna alle verhuisbewegingen plaatsvinden. Echter 70% tot 80% verhuist binnen subregio's, die op basis van hun eigen dynamiek, kleine subwoningmarktjes vormen. Vanwege de logische en totale samenhang binnen de stadsregio is gekozen voor een regionale Huisvestingsverordening, maar vanwege de gebiedsspecifieke eigenschappen heeft de subregionale indeling een grote invloed op de voorgestelde aanpassing van de verordening. Hiermee wordt aangesloten op de regionale Woningmarktafspraken 2014-2020, waarin ook op subregionaal afspraken worden gemaakt en die landen in een regionale woonvisie, die door de stadsregio en de provincie zullen worden vastgesteld. De Huisvestingsverordening wordt ondersteunend ingericht aan het regionale woningmarktbeleid, waarin zowel kwalitatief als kwantitatief aangesloten wordt op de vraag en behoefte. Doorstroming op de woningmarkt, schaarse woningen en de sociale doelgroep zijn belangrijke thema's waarbij de Huisvestingsverordening en de Woningmarktafspraken elkaar vinden.

Het is in het WGR+-gebied, dat de stadsregio Rotterdam is, wettelijk niet mogelijk om een lokale Huisvestingsverordening op te stellen. De stadsregio is het enige bevoegde orgaan. Na de opheffing van de stadsregio zullen de bevoegdheden aan de gemeenteraden vervallen, maar zal de provincie een grote rol blijven spelen. De opheffingsdatum van de stadsregio is voorzien op 1 januari 2015¹. De verordening zal daarna nog maximaal een jaar geldig zijn, waarin de 'overname' van de bevoegdheden kan worden geregeld. Bij het opstellen of wijzigen van de Huisvestingsverordening vanaf 1 januari 2015 zal de provincie Zuid-Holland een belangrijke en toezichhoudende rol gaan spelen. Ook dan zal er volgens de wetsvoorstellen sprake zijn van verplichte afstemming van de Huisvestingsverordening op het schaalniveau van de stadsregio Rotterdam.

¹ Teksten over de voorziene opheffing van de stadsregio Rotterdam zijn gebaseerd op het wetsvoorstel, bijbehorende brief en memorie van toelichting d.d. 21 juni 2013 van de minister BZK

Waarom de regionale Huisvestingsverordening aanpassen?

De wereld staat niet stil en de situatie op de woningmarkt is de laatste jaren sterk veranderd. De regionale Huisvestingsverordening, inclusief de overeenkomst Woonruimteverdeling en de urgentieregeling, dateren alweer uit 2006. Sindsdien is ook het Verstedelijkingsscenario 2010-2020 en de daarbij behorende woningmarktafspraken 2010-2015 vastgesteld. Aan de herziene Woningmarktafspraken voor de periode 2014-2020 wordt momenteel gewerkt. Na begin 2011 is na een technische wijziging de verordening niet meer gewijzigd. In de RSA (Regionaal Strategische Agenda van het algemeen bestuur van de stadsregio voor de periode 2010-2014) opgenomen dat samen met Maaskoepel gewerkt zal worden aan de verbetering van het verhuurproces van corporatiewoningen. Het doel is om meer recht te doen aan specifieke wensen van woningzoekenden over de woning en het woonmilieu, waarbij zorgvuldig wordt gestuurd op een rechtvaardige verdeling van schaarse woningen. In de RSA wordt gesteld dat de optimale conditie hiervoor een woningmarkt zonder grenzen is. De opdracht van het algemeen bestuur is daarom dat er in de stadsregio in 2014 een vernieuwde regionale Huisvestingsverordening moet functioneren, die past bij de omstandigheden en eisen van deze tijd.

Door Maaskoepel, de federatie van woningwoningcorporaties in de stadsregio, is inmiddels de Visie Woonruimtebemiddeling vastgesteld. Hierin is het perspectief tot en met 2016 vastgelegd op de verschuiving van woningen verdelen naar woningzoekenden bemiddelen. De woningzoekenden en het bemiddelen en faciliteren van zijn woningvraag staat hierbij centraal. Voor het uitvoeren van deze visie is een wijziging van de huidige verordening noodzakelijk. De huidige verordening maakt de uitvoer onmogelijk en dit is niet in het belang van de woningzoekenden.

Een andere belangrijke factor om tot wijziging over te gaan is de behoefte om de regeldichtheid van de verordening terug te dringen. Er worden nog weinig woningen aangeboden zonder dat de woningzoekende aan bepaalde eisen moet voldoen. De basis voor het toepassen van deze voorwaarden is daar bovenop ook niet altijd eenduidig en wettelijk toegestaan. Dit is voor de woningzoekende onoverzichtelijk en niet transparant. Daarnaast heeft de provincie Zuid-Holland in het kader van een proces tot het terugdringen van de vestigingsbeperkingen duidelijk aangegeven dat de huidige regionale Huisvestingsverordening niet langer te handhaven is en kandidaat voor schorsing en vernietiging door de Kroon. Er worden in de ogen van de provincie teveel woningen met voorwaarden aangeboden, die de vrijheid van vestiging teveel beperken en bovendien wettelijk niet zijn toegestaan. Om deze redenen en om de regio goed voor te bereiden op de situatie die ontstaat na het opheffen van de stadsregio per 1 januari 2015 en waarin de provincie een nadrukkelijker toezichthoudende rol krijgt, is de provincie nauw bij het proces tot aanpassing van de regionale Huisvestingsverordening betrokken.

De aanleiding en noodzaak tot het aanpassen van de huidige regionale Huisvestingsverordening kan samengevat worden als dat dit in het belang van de regionale woningmarkt en woningzoekenden is. Woningzoekenden zijn er bij gebaat dat zij goed hun weg kunnen vinden en een zo vrij mogelijke keus hebben op de woningmarkt. De woningmarkt is er bij gebaat dat woningzoekenden zich goed kunnen verplaatsen om met doorstroming woningen vrij te maken voor andere woningzoekenden en leegstand te voorkomen. Vraag en aanbod moeten ook in het verhuurproces zo optimaal mogelijk op elkaar worden afgestemd om in balans te kunnen zijn. De aanpassingsvoorstellen zijn dan ook ingericht vanuit deze uitgangspunten. Daarom staan het bemiddelen en faciliteren van de woningzoekenden op een open regionale woningmarkt centraal. Een nadere onderbouwing van deze conclusie is opgenomen in bijlage 1. bij dit document.

Verantwoording van het aanpassingsproces

De aanpassing van de verordening is al enkele jaren 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 aanpassen van de verordening. De nieuwe Huisvestingswet is er nog steeds niet en wordt ook niet op korte termijn verwacht, maar de huidige situatie, waarin de huidige Huisvestingsverordening een beperkende factor vormt bij het uitvoeren van de woonruimtebemiddeling en het goed laten functioneren van de regionale woningmarkt, dwingt ons er toe om niet langer meer te wachten.

De aanpassingsvoorstellen zijn in zeer nauwe en goede samenwerking met Maaskoepel opgesteld. Hiertoe is onder meer een ambtelijke regiegroep opgericht waarin zowel de stadsregio Rotterdam als Maaskoepel vertegenwoordigd zijn. Portefeuillehouder Karssen van de stadsregio en directeur/bestuurder Bartelse van de Maaskoepel hebben de aanpassing op bestuurlijk niveau voorbereid. Tevens is de provincie ambtelijk en bestuurlijk bij de aanpassing betrokken.

Begin 2013 is een gespreksronde gehouden op subregioniveau met ambtenaren van regiogemeenten en beleidsmedewerkers van woningwoningcorporaties op basis van een discussienota met daarin alle ervaringen van de afgelopen jaren (zie bijlage 1.). Ook is een bestuurlijke klankbordgroep met enkele vertegenwoordigers van woningcorporaties en gemeenten, Maaskoepel en stadsregio bij elkaar geweest om over de aanpassing te praten. Begin 2013 is een zeer actieve en betrokken ambtelijke adviesgroep samengesteld met vertegenwoordigers van woningcorporaties en gemeenten op subregioniveau, alsmede een vertegenwoordiger van de provincie. Deze adviesgroep is, voordat de voorstellen de inspraakronde in gingen, vijf keer bij elkaar geweest. Ook is er gewerkt in kleinere groepen aan deelonderwerpen, bijvoorbeeld aan de urgentieregeling, alsmede overleg gevoerd met ambtenaren van het ministerie BZK over de (on)mogelijkheden van de Huisvestingswet.

De voorgenomen aanpassing en het belang van de aanpassing zijn een aantal keren bestuurlijk in het portefeuillehoudersoverleg Wonen geagendeerd en besproken met de wethouders Wonen. Maaskoepel heeft een noodoproep gedaan aan de wethouders Wonen om mee te werken aan de aanpassing, omdat de woonruimtebemiddeling momenteel vast loopt. De wethouders hebben hun medewerking hieraan toegezegd. In een themagedeelte van het portefeuillehoudersoverleg Wonen op 19 juni 2013 is onder leiding van een extern gespreksleider uitvoerig gediscussieerd over wat de regio nodig heeft ten aanzien van de Huisvestingsverordening. De wethouders hebben toen duidelijk hun behoefte aangegeven om te kunnen sturen op lokaal maatwerk, leefbaarheidssituaties en sociale cohesie. Tevens is opgeroepen om een brief te sturen aan de Tweede Kamer om het belang van instrumentarium om de sociale cohesie in stand te houden onder de aandacht te brengen. De conceptbrief is samen met de aanpassingsvoorstellen in het portefeuillehoudersoverleg op 18 september 2013 geagendeerd.

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 op 9 oktober 2013 ter consultatie ingebracht bij de gemeenteraden. Parallel aan dit proces kunnen de gemeenten de inspraak organiseren overeenkomstig de in de desbetreffende gemeente geldende regeling. Maaskoepel organiseert als vertegenwoordiger van de aangesloten corporaties eveneens een inspraakprocedure. Ook de provincie Zuid-Holland wordt in de gelegenheid gesteld een reactie te geven.

Als deadline voor de reacties aan het algemeen is 27 december 2013 gesteld. Dit is één week korter dan de wettelijke periode van drie maanden (12 weken) zoals opgenomen in de gemeenschappelijk regeling, maar noodzakelijk om een nota van beantwoording voor te kunnen bereiden voor de vaststelling van de aangepaste verordening en toelichting door het algemeen bestuur van de stadsregio op 12 februari 2014. In deze periode de toelichting bij de verordening op basis van de reacties worden afgerond. De nota van beantwoording en de ontwerpverordening worden op 15 januari 2014 in het dagelijks bestuur geagendeerd en op 29 januari 2014 in het portefeuillehoudersoverleg Wonen.

Het streven is om de regionale Huisvestingsverordening tegelijk met een nieuwe website van Woonnet Rijnmond per 1 juli 2014 in te laten gaan. Zo kan aan de woningzoekenden in één keer de complete verbetering van het aanbieden woningen worden geïntroduceerd.

Opbouw van de regionale Huisvestingsverordening

Uitgangspunten

Bij het opstellen van de Huisvestingsverordening is getracht dit zo transparant en eenduidig mogelijk te doen en met zo min mogelijk regels. Het uitgangspunt is het schrijven van een 'procedureverordening', waarin vooral het 'hoe' geregeld is. Nadruk ligt daarom op wie wat doet en hoe dit verantwoord moet worden. De rollen van woningzoekende, gemeente en corporatie zijn hierbij duidelijk benoemd. Daarbij wordt alleen in de verordening opgenomen wat noodzakelijk wordt geacht om de woningzoekende te faciliteren. Als het niet noodzakelijk is dat de overheid dit doet, maar als dit ook door de woningcorporaties kan worden geregeld en het belang van eenduidigheid en transparantie niet wordt geschaad, dan zijn over er geen regels in de verordening opgenomen.

Overeenkomst Woonruimteverdeling

Bij de huidige regionale Huisvestingsverordening is een overeenkomst Woonruimteverdeling vastgesteld. De overeenkomst bevat nadere regels en afspraken in het kader van de verdeling van de huurwoningen tot aan de liberalisatiegrens. De huidige Huisvestingswet staat dit nog toe, maar gelet op het systeem dat de rijksoverheid hanteert bij het opstellen van alle nieuwe wetgeving zal een soortgelijke overeenkomst niet meer mogelijk zijn en dienen alle regels en bepalingen inzake de woonruimteverdeling een plaats te krijgen in de Huisvestingsverordening. Met de aanpassingsvoorstellen is hierop geanticipeerd en zijn de onderdelen uit de overeenkomst waar nodig opgenomen in de verordening.

Opbouw aangepaste Huisvestingsverordening

De aangepaste Huisvestingsverordening is samengevoegd met de Overeenkomst Woonruimteverdeling en als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1.	Algemeen/definities
Hoofdstuk 2.	Verdeling van de woonruimte Primaat van de regionale woningmarkt en vrijheid van vestiging Eisen aan de inschrijving als woningzoekende De woonruimtebemiddeling via het regionaal aanbodinstrument Lokaal maatwerk: passendheidsvoorwaarden en directe bemiddeling Woonwagenstandplaatsen Registratie, monitoring, melding, verantwoording en evaluatie Urgentieverklaring Herhuisvesten bij herstructurering Experimenten
Hoofdstuk 3.	De huisvestingsvergunning
Hoofdstuk 4.	Onttrekking, samenvoeging en omzetting Bestuurlijke boete
Hoofdstuk 5.	Overgangs- en slotbepalingen
Bijlage 1.	Uitwerking bestuurlijke boete

Woonruimtebemiddelingsmodellen

Het woonruimtebemiddelingsmodel bepaalt de volgorde waarin woningzoekenden in aanmerking komen voor een gewenste woning (het is dus feitelijk een rangordecriterium). Het geeft de woningzoekende zicht op de kans die hij/zij maakt op een woning.

Huidige situatie

- Op basis van de huidige verordening is het corporaties alleen toegestaan om het reguliere aanbodmodel als woonruimtebemiddelingsmodel in te zetten; hierbij is inschrijfduur het bepalende rangordecriterium is. Uitzondering hierop vormt Woonbron, die als enige corporatie de mogelijkheid heeft om ook het lotingmodel toe te passen (zie verder onder 'Alternatieve mogelijkheden')
- Bij het reguliere aanbodmodel geldt dat als je de langste inschrijfduur of een urgentieverklaring hebt, je vooraan in de rij staat (mits je voldoet aan eventuele passendheidsvoorwaarden gekoppeld aan een woonruimte)
- Mensen schrijven zich vaak uit voorzorg in om inschrijfduur op te bouwen voor als het ooit nodig zal zijn zonder dat ze actief op zoek gaan naar een woning. Dit doen zij omdat dit de beste garantie is op het vinden van een gewenste woning.
- Jongeren maken met dit woonruimtebemiddelingsmodel in de praktijk vaak minder kans, simpelweg omdat ze minder jaren hebben gehad om inschrijfduur op te bouwen. Ze kunnen hierdoor minder snel aan een woning komen.
- Ook woningzoekenden die snel een woning nodig hebben (zonder dat ze urgent woningzoekende zijn) maken met dit woonruimtebemiddelingsmodel vaak minder kans.

Alternatieve mogelijkheden

Verspreid door Nederland wordt ook met andere woonruimtebemiddelingsmodellen gewerkt, hieronder worden de meest voorkomende nader toegelicht:

Lotingmodel:

- In dit woonruimtebemiddelingsmodel worden vrijkomende huurwoningen verdeeld op basis van loting, inschrijfduur is hier niet van belang.
- Bij loting wordt niemand uitgesloten en maken jongeren en ouderen evenveel kans. Dit is een goede methode om de kansen te verdelen en met name jongeren sneller aan een woning te helpen.

Optiemodel:

- In dit woonruimtebemiddelingsmodel worden woningen verdeeld op basis van de datum dat iemand een optie heeft genomen op een bepaalde soort woning of een woning in een bepaalde buurt, wijk of complex.
- Alle woningzoekenden die een gelijksoortige zoekvraag hebben worden verzameld en op basis van de mutatiegraad wordt hen toegezegd dat ze binnen een bepaalde termijn een woning krijgen toegewezen.
- Ook bij het optiemodel worden geen woningzoekenden uitgesloten.
- De corporatie adverteert in dit geval een referentiewoning.

Direct te huur model:

- In dit model geldt als rangorde: wie het eerst komt, wie het eerst maalt.
- Dit model is uitermate geschikt voor mensen die snel een woning nodig hebben (bijv. als gevolg van een scheiding), maar geen urgentieverklaring bezitten.
- Daarnaast is dit model goed geschikt voor corporaties om woningen actief onder de aandacht te brengen die wat minder populair en moeilijk verhuurbaar zijn. Langdurige leegstand kan hiermee worden tegengegaan.
- Ook bij het direct te huurmodel worden geen woningzoekenden uitgesloten.
- Woningen zullen in eerste instantie op de website van Woonnet worden aangeboden. Als de woning na aanbieding niet wordt verhuurd, dan kunnen woningcorporaties de woning op een alternatieve manier proberen te verhuren.

Voorstellen

- **Wijziging:** In plaats van alleen het reguliere aanbodmodel ook andere woonruimtebemiddelingsmodellen mogelijk maken.
- **Doel:** diversiteit in wensen en behoeften van woningzoekenden beter faciliteren en het huurproces optimaliseren.
- **Inhoud wijziging:** Er zijn diverse manieren waarop de woningen worden verdeeld en de verordening wil deze niet op voorhand limiteren. Daarom zijn in de verordening slechts de randvoorwaarden waaraan de verdeling moet voldoen opgenomen:
 - De woningcorporaties bepalen gezamenlijk onder leiding van Maaskoepel welke woonruimtebemiddelingsmodellen in de regio kunnen worden toegepast;
 - De woningcorporatie bepaald met in achtname van het lokale woonbeleid en in eventueel overleg met de gemeente welke woonruimtebemiddelingsmodellen worden toegepast.
 - Vrijkomende woningen worden via Woonnet Rijnmond geadverteerd. Uitzondering hierop vormen woningen die niet afzonderlijk maar via een referentiewoning worden geadverteerd en woningen die via directe bemiddeling worden verhuurd.
 - In de advertentie van de vrijkomende woningen op Woonnet Rijnmond wordt de woningzoekende passend, transparant en eenduidig over het bij de verhuring van toepassing zijnde woonruimtebemiddelingsmodel geïnformeerd;
 - Er kunnen geen woningzoekenden van deelname aan een woonruimtebemiddelingsmodel worden uitgesloten. Bij sommige modellen zal een urgent woningzoekenden echter niet altijd voorrang krijgen boven een regulier woningzoekende. Dit wordt van tevoren op de urgentieverklaring van de woningzoekende aangegeven. De corporaties zijn verantwoordelijk voor voldoende aanbod voor alle groepen woningzoekenden, inclusief urgent woningzoekenden.
 - Als er bij het aanbieden van een woonruimte géén specifiek woonruimtebemiddelingsmodel is bepaald, is het reguliere aanbodmodel met als rangordecriterium inschrijfduur bepalend.

Lokaal maatwerk: passendheidsvoorwaarden en directe bemiddeling

Huidige situatie

Het ijkpunt van de huidige verordening is dat minimaal 40% van de vrijkomende woningen in een regiogemeente zonder passendheidscriteria, dus voorwaardenvrij, moeten worden aangeboden. Daarnaast mogen woningen om diverse redenen gelabeld, met voorwaarden, worden aangeboden:

- maximaal 25% mag via directe bemiddeling worden aangeboden, dit zijn woningen die buiten het aanbodmodel om direct aan een specifieke woningzoekende worden aangeboden. Hierbij gaat het met name om verhuringen aan urgenten in de 2^e of 3^e fase, herhuisvestingsurgenten, bijzondere groepen en statushouders;
- maximaal 15% mag via lokaal maatwerk worden aangeboden, dit zijn woningen met specifieke passendheidscriteria om redenen van leefbaarheid of volkshuisvestelijke aard;
- maximaal 20% mag via volkshuisvestelijk labelen worden aangeboden, dit zijn woningen voorzien van een label voor een specifieke leeftijdsgroep, een minimale of maximale huishoudensomvang en/of voor een minimum of maximum inkomen;
- daarnaast zijn er nog vier gemeenten (Lansingerland, Krimpen a/d IJssel, Barendrecht en Albrandswaard) die gebruik maken van het de zogeheten kleinstedelijke afspraken. Deze verdeelsystematiek is bedacht bij het loslaten van de inkomensnorm in de huidige verordening, omdat dit tot verdringing van de lage inkomens bij populaire woningen zou kunnen leiden. Om hieraan tegemoet te komen kunnen kleinstedelijke gemeenten afwijkende afspraken maken om vrijkomende woningen aan te bieden;
- tenslotte wordt in Rotterdam op basis van de Rotterdamwet (Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek) nog een klein percentage van de woningen aangeboden met aanvullende criteria, waaronder inkomen uit werk.

De afgelopen jaren is het aantal woningen in onze regio dat zonder voorwaarden werd verhuurd afgenomen. In het jaar 2012 waren er nog maar vier gemeenten waarin een bepaald percentage woningen voorwaardenvrij werden aangeboden en het regiototaal kwam in 2012 uit op 6%. De getalsmatige onderbouwing en uitsplitsing per gemeente is opgenomen in de Monitor Woonruimteverdeling stadsregio Rotterdam 2020, die u kunt downloaden via: <http://www.rotterdam.nl/woonruimteverdeling2012>

Hoe valt deze afname te verklaren? Allereerst is het de toepassing van het label maximum inkomen de afgelopen jaren sterk gestegen. Corporaties passen dit label toe om te kunnen voldoen aan de Europese Richtlijn over staatsteun aan woningwoningcorporaties, waarin is gesteld dat minimaal 90% van alle vrijkomen huurwoningen tot de liberalisatiegrens van €681,- (peildatum 1 januari 2013) verhuurd dienen te worden aan mensen binnen de doelgroep met een maximaal inkomen tot € 34.229,- (peildatum 1 januari 2013). Afgezien hiervan is de afgelopen jaren ook een algemene tendens bij gemeenten en corporaties waar te nemen om steeds meer (bij) te sturen op de woningmarkt om invulling te geven aan lokaal woonbeleid, beleid ten aanzien van leefbaarheid of uit beheertechnische overwegingen. Dit heeft tot gevolg dat er steeds meer passendheidsvoorwaarden werden gesteld. Al deze passendheidsvoorwaarden werken beperkend bij het faciliteren van de werkelijke behoeften van de woningzoekenden, laten weinig vrijheid aan de woningzoekende om zelf een geschikte woning te vinden en leiden vaak tot willekeur en een voor de woningzoekende niet transparante en eenduidige manier van aanbieden. Een deel van de gestelde passendheidsvoorwaarden staat bovendien op gespannen voet met wet- en regelgeving, bijv. het sturen op maatschappelijke en economische binding en inkomen.

Alternatieve mogelijkheden

De omslag naar woonruimtebemiddeling maakt dat er een herbezinning heeft plaatsgevonden: van sturen naar verleiden. De wensen en behoefte van de woningzoekenden staan daarin centraal. De wens bij woningcorporaties om het aantal regels terug te dringen, de woningen transparanter aan te bieden en woningzoekenden beter te faciliteren bij hun zoektocht, is groot. Een tevreden huurder levert veel op voor een corporatie. De Europese Richtlijn en de druk op de sociale huurwoningenmarkt door de verslechterde inkomensposities van veel woningzoekenden dwingt ons daarnaast ook te kijken naar wie de sociale huurwoningen het hardst nodig hebben en voor wie ze bedoeld zijn. Tenslotte is ook de vestigingsvrijheid en het beperken van blokkades belangrijk voor doorstroming op de woningmarkt. De Huisvestingswet daarentegen geeft ons slechts beperkte mogelijkheden om met een Huisvestingsverordening om woningen met voorwaarden aan te bieden. Ook de provincie Zuid-Holland geeft in haar rol als toezichthouder aan dat vestigingsbeperkingen alleen zijn toegestaan op basis van de wettelijke mogelijkheden. Dit is de reden dat de huidige verordening kandidaat is om door de provincie voor schorsing en vernietiging bij de Kroon te worden voorgedragen. De provincie stelt duidelijk dat ook een aangepaste verordening dit risico loopt, als deze de vrijheid van vestiging teveel beperkt. De vragen die wij binnen de regio dan ook gesteld hebben zijn: hoe kunnen we woningzoekenden en de woningmarkt het beste faciliteren en welke woningzoekenden kunnen zich zelf niet redden op de woningmarkt?

Voorstellen

De Huisvestingswet geeft ons de mogelijkheid om woningen met passendheidsvoorwaarden aan te bieden als woningzoekenden door aangetoonde schaarste in de knel komen. Met een Huisvestingsverordening kan dan de doelmatige verdeling van woonruimte worden bevorderd. De wet geeft ons minder mogelijkheden om bij te sturen als het gaat om situaties waarbij de leefbaarheid onder druk staat. Echter er wordt in onze regio zeer veel waarde gehecht aan het belang van sociale cohesie en het verlichten van leefbaarheidssituatie. Getracht is om hier gehoor aan te geven. De voorgestelde wijziging is daarom opgedeeld in aanpassingsvoorstellen omtrent passendheidsvoorwaarden in geval van schaarste, passendheidsvoorwaarden in geval van sociale cohesie/leefbaarheid en directe bemiddeling. De urgentieregeling, met een regeling voor mantelzorgers en mantelverzorgden, wordt apart behandeld.

Het huidige lokaal maatwerk, waarbinnen woningzoekenden op basis van maatschappelijke en economische binding aan een gemeenten, voorrang kon worden verleend boven woningzoekenden van buiten een gemeente is op aanwijzing van de provincie aangepast. Deze manier van het beperken van de vestigingsvrijheid wordt door de provincie ontoelaatbaar geacht. De provincie stelt zich op het standpunt dat de Huisvestingswet dit niet toestaat en zelfs expliciet uitsluit. Overeenkomstig artikel 13a van de Huisvestingswet zou het alleen op regionaal niveau mogelijk zijn (voor dit artikel geldt dat 'gemeenteraad' moet worden vervangen door 'algemeen bestuur', omdat er sprake is van een WGR+-regio) om onderscheid tussen woningzoekenden te maken, die al of niet een economische of maatschappelijke binding hebben een in de verordening aangeduide regio. Met de provincie is als compromis bereikt dat 'regio' kan worden vertaald als 'subregio', overeenkomstig de in de Woningmarktafspraken bepaalde subregio's (zie voetnoot 2 bij volgende paragraaf over schaarste) en die opgenomen worden in de regionale woonvisie. Hierdoor blijft het mogelijk om onderscheid te maken tussen woningzoekenden binnen kleinere gebieden in de regio, als dit nodig is voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte. Als voorbeeld: de gemeente Barendrecht kan weliswaar geen lokale bindingseisen stellen, maar wel onderscheid maken tussen inwoners die wel of niet een binding hebben met Albrandswaard, Ridderkerk, Barendrecht en Rotterdam-Zuid, als dit nodig blijkt.

Op basis van de Huisvestingswet mogen woningen met voorrang aan woningzoekenden worden aangeboden als ze door aangetoonde schaarste in de knel komen. Daarnaast kunnen ook woningzoekenden die een schaarse woning achterlaat met voorrang bemiddeld worden voor een andere woning. Deze schaarse woningen mogen op basis van passendheidsvoorwaarden worden aangeboden, waarmee mensen die niet aan de voorwaarden voldoen worden uitgesloten. Deze passendheidsvoorwaarden moeten zich wettelijk beperken tot huishoudensgrootte, maximum inkomen en aangepaste (zorg)woningen. Sturen op leeftijdsgrenzen en minimum inkomen is wettelijk niet toegestaan. Maar aangezien er echter in de stadsregio, in de provincie en in heel Nederland, complexen zijn waar mensen in een bepaalde leeftijdscategorie samenleven is er een mogelijkheid in de verordening opgenomen om andere leeftijdscategorieën voor deze woningen uit te sluiten, ondanks dat deze categorie woonruimte niet schaars is. Hiermee worden woonruimten voor senioren en studenten bedoeld, waarbij de woonruimte, als gevolg van daartoe gerealiseerde specifieke aanpassingen, voorzieningen of aanpassingen daarvan, in het bijzonder geschikt is voor woningzoekenden in de desbetreffende leeftijdscategorie of levensfase. Hierdoor staat niet de leeftijd van de woningzoekende centraal, maar de woning die meer of minder geschikt is voor bepaalde leeftijdscategorieën. Met betrekking tot minimum inkomen is het op basis van betaalbaarheid mogelijk gemaakt om een woningzoekende een woning te weigeren als het blijkt dat zijn inkomen niet voldoende is om de huurprijs van de woning te betalen. Corporaties stellen in gezamenlijkheid een betaalbaarheidstabel op, die als de corporatie op basis van betaalbaarheid een woning wil weigeren moet worden toegepast. Corporaties kunnen de woning dan weigeren, maar zijn dit niet verplicht.

Passendheidsvoorwaarden in geval van schaarste

Als woningen met een passendheidsvoorwaarden op basis van schaarste worden aangeboden moet daartegenover staan dat de schaarste op termijn wordt opgelost, bijvoorbeeld door de betreffende woningen bij te bouwen, bestaande woningen te transformeren of andere flankerende maatregelen (bijvoorbeeld huren laag houden). De schaarse woningen mogen derhalve tijdelijk met passendheidsvoorwaarden worden aangeboden voor een periode die nodig is om de schaarste op te lossen. De schaarste moet wel kwantitatief en regionaal worden aangetoond. Daarom is ervoor gekozen om dit onderwerp mee te nemen in de Woningmarktafspraken 2014-2020, die uiteindelijk worden ingebracht in de regionale woonvisie die door de stadsregio en de provincie zal worden vastgesteld. Bij de Woningmarktafspraken worden met name afspraken gemaakt over de fysieke 'stenen' woningvoorraad. Op de bestuurlijke tafels met gemeenten en woningcorporaties worden op subregionaal niveau² afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de totale regionale woningvoorraad. Hierin wordt ook besloten of de Huisvestingsverordening ingezet zal worden op basis van schaarste in de subregio en welke maatregelen daar tegenover staan om deze schaarste op te lossen.

² subregio indeling Woningmarktafspraken 2014-2020: **Subregio Noord:** Lansingerland en Rotterdam Overschie, Hillegersberg-Schiebroek. **Subregio Oost:** Capelle a/d IJssel, Krimpen a/d IJssel en Rotterdam Alexander. **Subregio Zuid:** Barendrecht, Albrandswaard, Ridderkerk en Rotterdam Charlois, Feijenoord, IJsselmonde, Hoogvliet en Pernis. **Subregio Voorne-Putten/Rozenburg:** Westvoorne, Bernisse, Spijkenisse, Hellevoetsluis, Brielle en Rotterdam Rozenburg. **Subregio Waterweg:** Vlaardingen, Schiedam, Maassluis en Rotterdam Delfshaven en Hoek van Holland. **Subregio Hart van Rotterdam:** Rotterdam Stadscentrum, Noord en Kralingen-Crooswijk.

Voor de regio als totaal wordt er schaarste geconstateerd voor 3 groepen woningzoekenden, maar dit verschilt per subregio:

1. Woningzoekenden met de laagste inkomens tot € 22.000 en huurprijs tot € 574 Door huurverhogingen, huurliberalisaties, toename van de doelgroep door economische ontwikkeling en herstructurering ontstaat er en steeds grote vraagdruk op dit segment van de woningvoorraad. Hierdoor is schaarste voor deze doelgroep ontstaan in delen van de regio. Woningzoekenden met een hoger inkomen worden uitgesloten op basis van de passendheidsvoorwaarden 'maximaal inkomen'. Er wordt een koppeling gelegd met de voorgestelde regionale inkomenstabel ten behoeve van betaalbaarheid, die als bijlage bij de verordening wordt vastgesteld.
2. Zorgbehoevenden: aangepaste woningen voor mensen met een geïndiceerde zorgvraag zijn schaars. Woningzoekende die niet voldoen aan de passendheidsvoorwaarden die horen bij de aangepaste woning worden uitgesloten.
3. Grote huishoudens: woningen voor grote gezinnen zijn schaars. Op basis van huishoudensgrootte als passendheidsvoorwaarden worden woningzoekenden die geen groot gezin hebben uitgesloten voor woningen met 5 of meer kamers.

Op basis van de hiervoor beschreven mogelijkheid om op basis van economische of maatschappelijke binding onderscheid te maken tussen woningzoekenden van binnen of buiten een subregio kan hier nog een 4^e groep aan worden toegevoegd. Voorwaarde is wel dat er wordt geconstateerd dat deze passendheidsvoorwaarden nodig zijn om een evenwichtig en rechtvaardige van woonruimte te realiseren.

Passendheidsvoorwaarden in geval van leefbaarheid

De Huisvestingswet biedt, zo wordt onder meer de door de provincie gesteld, geen basis voor het verlenen van voorrang aan specifieke doelgroepen op basis van leefbaarheid/sociale cohesie. De wens om het instrument van de Huisvestingsverordening hiervoor in te zetten is echter (bestuurlijk) erg groot. Verder sluit de Huisvestingswet niet uit dat bij woonruimteverdeling ook belangen die een sterke relatie hebben met leefbaarheid afgewogen worden (Memorie van Toelichting bij de huidige Huisvestingswet, pagina 25 dossier 20 520 nr. 3). Het mag niet zo zijn dat een doelmatige verdeling van woonruimte nadelige gevolgen heeft voor de leefbaarheid en de openbare orde. Bij de wetsvoorstellen voor de nieuwe Huisvestingswet is een amendement ingediend om selectiecriteria te mogen hanteren als een leefbaarheidssituatie in een straat of complex daarom vraagt (Amendement Ortega-Martijn dossier 32 271 nr.9). Daar bovenop is op nadrukkelijk bestuurlijk verzoek van de wethouders Wonen een brief aan de Tweede Kamer worden gestuurd, waarin het belang van het mogen stellen van passendheidsvoorwaarden in relatie tot leefbaarheidssituaties/sociale cohesie op basis van de Huisvestingswet wederom onder de aandacht zal worden gebracht.

Met de provincie is een compromis bereikt dat passendheidsvoorwaarden en directe bemiddeling in relatie tot leefbaarheid worden gemaximeerd tot 15% van de jaarlijkse vrijkomende woningen per subregio. Echter de criteria die in verband met leefbaarheid gesteld kunnen worden zijn beperkt en gerelateerd aan de aard van de woning, net als bij schaarste. Het stellen van voorwaarden op basis van de leefstijlen wordt te subjectief (discriminerend) geacht. Woningcorporaties zullen door het persoonlijk bemiddelen van woningzoekenden in gesprekken moeten toelichten dat bepaalde woningen of woonomgeving minder past bij de zoekbehoefte van een woningzoekende. Zij kunnen hierbij de medewerking vragen van de woningzoekende bij het invullen van leefstijltesten en het ondertekenen van gedragsregels. Ook kunnen de woningcorporaties alternatieve woningen aandragen voor woningzoekenden. Een woningzoekende een woning weigeren op grond van een niet passende leefstijl kan echter niet.

De passendheidsvoorwaarden in relatie tot leefbaarheid zullen gerelateerd moeten worden aan de aard en geschiktheid van de woning. Bijvoorbeeld: Is er sprake van een gehorige jaren 50-woning, dan is een gezin met kinderen in een complex waar al veel overlast is aanleiding om een woning te weigeren. Ook overbewoning van 1- of 2-kamerwoningen in complexen waar de leefbaarheid onder druk staat kan aanleiding zijn om passendheidsvoorwaarden te stellen. Leefbaarheid en bescherming van het belang van de openbare orde komen dan dicht naar elkaar toe.

Over de passendheidsvoorwaarden zijn in de verordening de volgende zaken opgenomen:

- passendheidsvoorwaarden mogen alleen tot doel hebben het doelmatig verdelen van de woonruimte (schaarste) of het bevorderen van de leefbaarheid of ter bescherming van het belang van de openbare orde
- passendheidsvoorwaarden en directe bemiddeling in het kader van leefbaarheid zijn gemaximeerd tot 15% van jaarlijks vrijkomende woningen in een subregio.
- de corporatie bepaalt of een woningzoekende juist wel of niet in aanmerking komt voor een woning op basis van specifieke behoefte of eigenschappen van de woningzoekende en de woning (aard en geschiktheid van de woning).
- passendheidsvoorwaarden mogen slechts betrekking hebben op:
 - het inkomen van de woningzoekende in relatie tot de mate waarin de woonlasten voor hem betaalbaar zijn;
 - de mate waarin de woningzoekende als gevolg van een fysieke of andere beperking afhankelijk is of binnen een zekere periode afhankelijk wordt van specifieke aanpassingen, voorzieningen of eigenschappen van de woonruimte;
 - de mate waarin de woonruimte als gevolg van daartoe gerealiseerde specifieke aanpassingen, voorzieningen of eigenschappen daarvan in het bijzonder geschikt is voor woningzoekenden van een bepaalde leeftijdscategorie;
 - de grootte van het huishouden van de woningzoekende.
- over het toepassen van de passendheidsvoorwaarden moeten tussen corporatie en gemeente afspraken worden gemaakt en tenminste zes weken voor de aanvang van de toepassing schriftelijk gemeld worden aan de provincie en de stadsregio. In de melding moet de noodzaak van het toepassen van de voorwaarden en de toepassingstermijn worden onderbouwd en aangetoond, mede in relatie tot het gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid.
- alle met passendheidsvoorwaarden aangeboden woningen worden via het regionale aanbodinstrument verantwoord en aangeboden op een voor woningzoekenden begrijpelijke wijze

NB. Bij de implementatie van de verordening zal de stadsregio in samenspraak met de provincie een format opstellen dat gemeenten en corporaties kunnen gebruiken als melding van de passendheidsvoorwaarden.

Directe bemiddeling

Directe bemiddeling is een soort vangnet voor alle doelgroepen die niet via de reguliere weg zichzelf op de sociale huurwoningmarkt (inclusief urgent woningzoekenden) kunnen redden. Via de reguliere weg moeten woningzoekenden zelf een woning zoeken en reageren op een aanbieding op Woonnet Rijnmond. Woningen die ingezet worden om woningzoekenden direct naar een woning te bemiddelen worden niet geadverteerd via het centrale regionale aanbodinstrument. Elke directe bemiddeling verkleint dus de kans van regulier woningzoekenden en deze manier van woningen aanbieden moet dan ook tot een minimum beperkt blijven. Directe bemiddeling is geen hardheidsclausule, maar een oplossing voor voorziene situaties waarin woningzoekenden niet zelf een woning kunnen vinden of wanneer het wenselijk is een bepaalde groep woningzoekenden een bijzondere voorrangpositie te geven (bijv. in het kader van doorstroming in geval van schaarste). In de toelichting bij de verordening worden voorbeelden van groepen genoemd, maar voorgesteld wordt om de corporaties gezamenlijk vast te laten stellen om welke groepen en situaties het regionaal gaat. Het gaat om met name de volgende groepen en situaties (niet gelimiteerd):

- verblijfsgerechtigden (statushouders)
- urgenten in de 1^e fase, waarvan op basis van de lokale woningvoorraad al op voorhand duidelijk is dat ze binnen het zoekprofiel een woning zullen vinden, maar die wel volgens de gemeente en corporatie maatschappelijke en economisch gebonden zijn aan de desbetreffende gemeente
- urgenten in de 1^e fase die uitstromen uit een opvanginstelling, woontrainingscentra of vanuit resocialisatietrajecten en nazorg behoeven
- urgenten vanaf de 2^e fase
- herhuisvestingskandidaten (stadsvernieuwingsurgenten)
- zorggeïndiceerden, waarvoor geen passend aanbod in de woningvoorraad is en woningzoekenden die in aanmerking komen voor een rolstoel-, mivawoning
- bewoners van woongroepen
- woningruilers
- woningzoekenden die een schaarse woning achterlaten
- tijdelijke huurders
- slachtoffers van brand
- deelnemers aan het laatste kansbeleid
- woningzoekenden die op grond van een uitspraak van de bezwarencommissie of hardheidsclausule in aanmerking komen voor directe bemiddeling
- woningen die minimaal 2 keer zijn geadverteerd, zonder dat dit tot een succesvolle verhuur heeft geleid

In de verordening is hier het volgende over opgenomen:

- Bij directe bemiddeling wordt de woning buiten het regionale aanbodinstrument rechtstreeks aan een specifieke woningzoekende aangeboden, die als gevolg van bijzondere persoonlijke en onderscheidende omstandigheden een zeer geringe kans hebben om zelfstandig en met toepassing van het regionaal aanbodinstrument binnen redelijk termijn woonruimte te vinden.
- In de verordening worden een aantal groepen benoemd (niet limitatief):
 - woningzoekenden met een urgentieverklaring of een herhuisvestingsverklaring;
 - verblijfsgerechtigden
 - woningzoekenden die een aangepaste woning nodig hebben

- woningzoekenden die naar verwachting een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de directe omgeving, als het niet lukt om dit resultaat te bereiken middels het reguliere woonruimtebemiddelingsmodel (samen met passendheidsvoorwaarden in het kader van leefbaarheid gemaximeerd tot 15% van de jaarlijks vrijkomende woningen in de subregio)
- woningzoekenden die een schaarse woning achter laten
- Er moeten tussen corporatie en gemeente afspraken worden gemaakt over voor welke categorieën woningzoekenden men verwacht directe bemiddeling toe te passen en deze moeten tenminste zes weken voor de aanvang van de toepassing schriftelijk gemeld worden aan de provincie en de stadsregio. In de melding moet de doelen van het toepassen beschreven worden, de noodzaak ervan, de verwachte duur van de toepassing en het verwachte aantal gevallen waarin men directe bemiddeling denkt toe te gaan passen, alsmede een beschrijving van de relatie tussen de toepassing en het gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid.
- alle met passendheidsvoorwaarden aangeboden woningen worden via het regionale aanbodinstrument verantwoord.

NB. Bij de implementatie van de verordening zal de stadsregio in samenspraak met de provincie een format opstellen dat gemeenten en corporaties kunnen gebruiken als melding van de directe bemiddeling.

Urgentieregeling

Binnen de huidige urgentieregeling behorende bij de regionale Huisvestingsverordening krijgt een woningzoekende die recht heeft op urgentie een zoekprofiel, waarmee hij bij een reactie op een woningaanbieding voorrang krijgt op de desbetreffende woning, die binnen het zoekprofiel ligt. Het zoekprofiel bevat een regiodeel waarvoor de urgent woningzoekende een voorkeur heeft en de typering van de woning waarvoor de urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking komt. De eerste drie maanden moet de urgent woningzoekende zelf zoeken naar een woning en kunnen passende aanbiedingen niet zomaar geweigerd worden. Na twee maanden zonder succes zelf zoeken kan de urgent woningzoekenden direct bemiddeld worden op basis van zijn zoekprofiel naar het regiodeel van zijn voorkeur. Uitgangspunt is dat een urgentieverklaring alleen in noodgevallen wordt verstrekt en dat een urgent woningzoekende geen wooncarrière kan maken door middel van een urgentieverklaring.

Op basis van de ervaringen die de laatste jaren zijn opgedaan door corporaties en gemeenten met de urgentieregeling zijn er een aantal kritiekpunten naar voren gebracht.

- De urgentieregeling houdt geen rekening met het verschil in woningvoorraad tussen grote en kleine gemeenten, waardoor het zoekprofiel problemen oplevert om een urgent woningzoekenden in de eigen gemeente te huisvesten. In gemeenten waar zich weinig of geen appartementen zonder lift bevinden worden urgent woningzoekenden gedwongen om de gemeente te verlaten, ongeacht de sociale en economische binding aan de huidige woonplaats. Vooral in de kleinere meer landelijke regiogemeente zijn er weinig van dergelijke galerij- en portiekflats.
- De urgentieregeling geeft geen goede mogelijkheid om mensen die, op basis van inschrijfduur en op basis van de beschikbare woningvoorraad, zelf goed in staat worden geacht een woning te vinden uit te sluiten van urgentie
- De urgentieverklaring voor mantelzorgers en de definitie van mantelzorgers is niet goed geregeld. Het is bijvoorbeeld wel mogelijk om een urgentieverklaring aan te vragen als de aanvrager geen ingezetene is van één van de regiogemeenten, terwijl slechts in uitzonderlijke gevallen kan worden overgegaan tot urgentieverlening als de aanvrager reeds binnen de regio woont. Daarnaast is in een tijd waarin de (financiële) verantwoordelijkheid voor zorg steeds meer op de zorgbehoevende en zijn omgeving terugvalt de noodzaak soms aanwezig om het sociale netwerk in stand te houden bij aangetoonde wederzijdse afhankelijkheid. Een goede definitie om dit mogelijk te maken en misbruik te voorkomen is dan een vereiste.
- Diverse zaken binnen de urgentieregeling zijn voor meerderlei uitleg vatbaar. De definities moeten worden nagelopen, waaronder intrekings- en weigeringsgronden.
- Momenteel zijn er diverse routes waarlangs woningzoekenden doorstromen vanuit een instelling naar een zelfstandige woning. Deze zouden vanwege de transparantie en eenduidigheid samengevoegd moeten worden.

In de aanpassingsvoorstellen ten aanzien de urgentieregeling is daarom het volgende opgenomen:

- Als de woningvoorraad in een gemeente ontoereikend is om te voldoen aan het zoekprofiel qua galerij- en/of portiekflats, dan krijgt de gemeente de mogelijkheid om met de corporatie(s) afspraken te maken (niet de verplichting) om de urgent woningzoekende direct naar een ander beschikbaar woningtype te bemiddelen. Deze mogelijkheid geldt alleen in de gemeente waar de aanvrager op dat moment woonachtig is en als er om maatschappelijke en of economische redenen noodzaak is om in de gemeente te blijven wonen en het woningaanbod niet toereikend. Gemeente en corporatie voeren hier overleg over.
- Als een woningzoekende een urgentieverklaring heeft gekregen op grond van uitstroom uit een opvanginstelling, woontrainingscentra of vanuit resocialisatietrajecten en nazorg behoeft, dan krijgt de gemeente de mogelijkheid om met de corporatie(s) afspraken te maken (niet de verplichting) om de urgent woningzoekende direct naar een ander beschikbaar woningtype te bemiddelen.
- Als er wordt aangetoond dat een aanvrager goed in staat wordt geacht zelf een woning te vinden op basis van inschrijfduur of het woningaanbod, dan kan de aanvrager urgentie geweigerd worden. Corporatie en gemeente spreken onderling af wanneer dit het geval is.
- Mantelzorg is als volgt gedefinieerd: 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. De overige voorwaarden van de urgentieregeling blijven ook onverkort van toepassing op de aanvrager.
- Bij de urgentiegrond: afhankelijkheid van instellingen of personen (mantelzorg) wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen aanvrager van binnen of buiten de regio.

Wijziging van de woningvoorraad

Middels het vereisen van een huisvestingsvergunning, een vergunning voor onttrekken, samenvoegen en omzetting en/of een vergunning voor het splitsen van woonruimte en gebouwen kunnen gemeenten invloed uitoefenen op de samenstelling van de woningvoorraad en bewoning van de woningvoorraad. Dit hoofdstuk in de verordening is niet van toepassing op de corporatievoorraad, maar op alle overige woonruimte en gebouwen binnen de stadsregio Rotterdam die juist niet tot de corporatievoorraad behoren. Het toepassen van een vergunningsplicht kan een gemeente controle geven op bijvoorbeeld overbewoning.

Middels een vrijstellingssystematiek wordt de keuze voor het instellen en handhaven van een vergunningstelsel aan de individuele gemeenten over gelaten. Als een gemeente niet of slechts gedeeltelijk gebruik wil maken van de mogelijkheden die de vergunningen bieden, dan kunnen zij altijd vrijstelling aanvragen (of ongedaan maken) bij de stadsregio voor bepaalde geografische gebieden (gemeente of delen van de gemeente) of voor bepaalde categorieën woonruimte. Dit is slechts een juridische formaliteit, waardoor het gemeente waar wel de noodzaak bestaat om vergunningen te verplichten deze kunnen toepassen. Ook is het op grond van de verordening mogelijk om als gemeente nadere regels op te stellen voor het verstrekken van een dergelijke vergunning. Met de verordening biedt de stadregio dus de mogelijkheid, maar niet de verplichting tot het toepassen van een vergunningstelsel.

De situatie qua vergunningenplicht en –vrijstellingen is momenteel als volgt:

Gemeente	Huisvestings-vergunning	Vergunning voor onttrekken, samenvoeging, omzetting	Splitsings- vergunning
Albrandswaard	vrijgesteld	verplicht	verplicht
Barendrecht	vrijgesteld	verplicht	verplicht
Bernisse	vrijgesteld	verplicht	verplicht
Brielle	vrijgesteld	verplicht	verplicht
Capelle a/d IJssel	vrijgesteld	vrijgesteld	vrijgesteld
Hellevoetsluis	vrijgesteld	verplicht	verplicht
Krimpen a/d IJssel	vrijgesteld	vrijgesteld	vrijgesteld
Lansingerland	vrijgesteld, m.u.v. standplaatsen	verplicht	verplicht
Maassluis	vrijgesteld	vrijgesteld	vrijgesteld
Ridderkerk	vrijgesteld	vrijgesteld	vrijgesteld
Rotterdam	vrijgesteld	alleen Rozenbrug vrijgesteld	alleen Rozenburg vrijgesteld
Schiedam	vrijgesteld	verplicht voor omzetten zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte	verplicht
Spijkenisse	vrijgesteld	verplicht	verplicht
Vlaardingen	vrijgesteld	vrijgesteld	vrijgesteld
Westvoorne	vrijgesteld	vrijgesteld	vrijgesteld

Alhoewel er behoefte is om deze systematiek te vereenvoudigen is er geen alternatief gevonden dat minder administratie en bureaucratie met zich meeneemt. Wel is er een apart artikel in de verordening toegevoegd over de huisvestingsvergunningplicht voor woonwagendstandplaatsen. Op verzoek van de gemeente kan de stadsregio nadere regels stellen dat een huisvestingsvergunning is vereist voor het bewonen of in gebruik geven en nemen van woonwagendstandplaatsen binnen bepaalde geografische gebieden of voor bepaalde categorieën van woonwagendstandplaatsen.

Registratie, monitoring, verantwoording en bijsturing

De registratie, monitoring, verantwoording en bijsturing van de woonruimteverdeling zijn momenteel geregeld in de overeenkomst Woonruimteverdeling, die bij de Huisvestingsverordening is vastgesteld. Vanwege de wetgevingssystematiek die de rijksoverheid hanteert zal het niet lang meer mogelijk zijn om naast de verordening een overeenkomst vast te stellen. De wetsvoorstellen voor de nieuwe Huisvestingswet spelen hier al op in. Hierop anticiperend zijn de verordening en de overeenkomst samengevoegd.

Waar ook rekening mee is gehouden bij de aanpassingen is de voorziene opheffing van de stadsregio. De bevoegdheden van de stadsregio vervallen inzake de Huisvestingsverordening aan de individuele gemeenten, maar wel met het voorbehoud dat als er een Huisvestingsverordening in dit gebied wordt ingesteld deze in samenwerking met elkaar en met de provincie moet worden opgesteld. De provincie is nu reeds toezichthouder op de Huisvestingsverordening op grond van de Wet revitalisering generiek toezicht. Om deze redenen is de rol van de stadsregio geminimaliseerd tot waar dit noodzakelijk is op grond van wettelijke bepalingen in de Huisvestingswet en de Wet gemeenschappelijke regelingen plus (WGR+). Voor het overige, en dan vooral in relatie tot registratie, monitoring, verantwoording en bijsturing, is de samenwerking tussen corporaties, gemeenten en provincie in de verordening geregeld.

De rol van de provincie op basis van het IBT (Interbestuurlijk Toezicht) is geregeld in de Wet Revitalisering Generiek Toezicht. Voor de Huisvestingsverordening houdt dit in dat de provincie de hele verordening of afspraken die gemaakt worden door gemeenten op basis van de verordening voor schorsing of vernietiging voor kan dragen als zij in strijd zijn met de wet of provinciaal beleid. Als de provincie het dus niet eens is met de afspraken die gemeenten en corporaties maken over het toepassen van passendheidsvoorwaarden en directe bemiddeling dan kunnen zij dit instrument inzetten. Daarom is het van belang, vooral voor de woningzoekenden, dat de melding aan de provincie vóór de toepassing plaatsvindt.

Over de rol van de corporaties is vooral geregeld dat er gezamenlijk afspraken worden gemaakt. Over de uitvoering van deze afspraken worden indien nodig vervolgens weer afspraken gemaakt tussen de gemeente en de daarin werkzame corporatie(s). Zo blijven gemeenten en corporaties invloed houden op de uitvoering van het lokale en regionale woonbeleid. Dit is in lijn met het landelijke beleid waarin gemeenten en corporaties worden gedwongen tot nauwere samenwerking en het afleggen van verantwoording. Voor de woningzoekenden is dit een borging van gelijkheid binnen de hele regio en er wordt op deze manier voorkomen dat er onnodige drempels worden opgeworpen binnen de regionale woningmarkt. De afspraken tussen gemeente en corporatie(s) worden aan de provincie toegestuurd, die als rol van toezichthouder kan toetsen of de afspraken in overeenstemming zijn met het provinciale beleid. Dit om de vestigingsvrijheid van woningzoekenden binnen de provincie en de stadsregio te borgen.

Daarnaast worden in het hoofdstuk afspraken vastgelegd over regionaal overleg naar aanleiding van de monitoring, die door de corporaties plaatsvindt. De verordening regelt dat tenminste één keer per jaar overleg wordt gevoerd tussen gemeenten en corporaties over de uitkomsten van de woonruimtebemiddeling op basis van de Huisvestingsverordening. Dit geeft mogelijkheden om, indien nodig, tussentijds bij te sturen ten aanzien van bijvoorbeeld passendheidsvoorwaarden, groepen direct bemiddelde woningzoekenden of regels. De provincie ontvangt ook een uitnodiging om zich bij dit overleg te laten vertegenwoordigen. Een keer per vier jaar moet de totale verordening geëvalueerd worden en het verslag hiervan aan de provincie worden toegestuurd.

Wonen & Zorg

De doorzettende vergrijzing, gecombineerd met de verdergaande extramuralisering en de toenemende wens van ouderen om langer zelfstandig te blijven wonen maken dat de woningmarkt te maken krijgt met een groeiende groep zelfstandig wonende ouderen met een zorgvraag. Tegelijkertijd dalen de persoonlijke budgetten van veel ouderen en wordt het aanpassen van een woning duurder en/of lastiger. De druk op de toch al schaarse aangepaste woningen in het sociale huursegment, alsmede de afhankelijkheid van het eigen sociale netwerk om in de zorgvraag te voorzien groeit door al deze ontwikkelingen. De minister kijkt nadrukkelijk naar de woonruimteverdeling als mogelijkheid om een deel van het vraagstuk te beantwoorden (zie "Kamerbrief over de effecten van de vergrijzing voor de woningmarkt" d.d. 6 juni 2013).

De verordening biedt op verschillende wijze aan corporaties de mogelijkheid om oudere woningzoekenden en/of woningzoekenden met een zorgvraag te ondersteunen:

- Passendheidsvoorwaarden: een corporatie kan ervoor kiezen, gezien de specifieke aanpassingen, voorzieningen of eigenschappen van een woonruimte en gezien de aanwezige schaarste in de voorraad, deze woonruimte uitsluitend beschikbaar te stellen voor woningzoekenden met een fysieke of andere beperking;
- Voorrangsregeling: corporaties krijgen de mogelijkheid om woningzoekende met een specifieke behoefte of eigenschappen (die weliswaar niet urgentiewaardig is, maar wel nijpend) voorrang te geven bij woonruimte die bijzonder geschikt voor hun lijkt en corporaties krijgen tevens de mogelijkheid om woningzoekenden die een schaarse woning achterlaten voorrang te geven bij een andere woonruimte (bijv. een oudere woningzoekende krijgt voorrang bij een nultredewoning omdat de woningzoekende een schaarse eengezinswoning achterlaat);
- Urgentieregeling: huishoudens die medische problemen hebben en een zelfstandige woonruimte bewonen die ongeschikt is kunnen in aanmerking komen voor urgentieverklaring; ook een persoon die direct afhankelijk is van een bepaalde persoon of instelling voor zorg alsmede een mantelzorger die zorg geeft kunnen in aanmerking komen voor urgentieverklaring.

Overige wijzigingen:

In de verordening zitten nog een aantal nieuwe zaken opgenomen. Op basis van de evaluatie en ervaringen is er behoefte ontstaan aan het toevoegen van een paar nieuwe regels.

- **No show-regeling.**
Een veel gehoorde klacht van corporaties is dat woningzoekende reageren op woningen, uitgenodigd worden en vervolgens niet op komen dagen. De corporaties hebben al ingezet op het verbeteren van de informatie aan de woningzoekenden en ook is er een informatiemail geïntroduceerd, waarop de kandidaat actief moet reageren alvorens hij wordt uitgenodigd. Toch gebeurt het zeer vaak dat een kandidaat niet komt opdagen. Dit leidt tot kosten en leegstand. Om ook een deel van de verantwoordelijkheid bij de woningzoekende te leggen is bij de inschrijfvoorwaarden een artikel opgenomen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt de inschrijving van de woningzoekende gedurende maximaal 1 jaar op te schorten als hij zonder tijdig bericht van verhindering niet verschenen is bij een afspraak. Tijdens de termijn van opschorting kan de woningzoekende niet reageren op de te huur aangeboden woningen. De corporaties zullen gezamenlijk voor de gehele regio afspreken hoe lang de termijn van opschorting zal zijn en na hoeveel keer niet verschijnen deze regel in werking treedt.
- **Behouden van inschrijfduur bij ontbinden van een huishouden.**
Nu is de situatie zo, dat bij een scheiding, de inschrijfduur niet automatisch naar beide partners gaat. Wie krijgt de inschrijfduur is de vraag. Met het introduceren van een artikel hierover kunnen corporaties gezamenlijk bepalen of meerderjarige leden van een ontbonden huishouden ieder voor zich de gehele inschrijfduur van het ontbonden huishouden behouden, indien zij zich bij ontbinding als woningzoekenden inschrijven.
- **Betaalbaarheid**
Het komt regelmatig voor dat woningzoekenden reageren op een te huur aangeboden woning met te hoge woonlasten. Dit leidt steeds vaker tot financiële problemen en met name betalingsachterstanden. Corporaties kunnen woningzoekenden op dit moment al op voorhand de woning weigeren als aangetoond wordt dat het inkomen te laag is, maar om één lijn af te spreken wordt nu in de verordening afgesproken dat corporaties gezamenlijk een tabel vast stellen die de relatie legt tussen inkomen en betaalbare huur. De corporaties krijgen de mogelijkheid om de woning te weigeren, maar zijn dit niet verplicht. Als ze er echter voor kiezen de woning wel te weigeren in verband met betaalbaarheid, dan zijn zij wel verplicht de gezamenlijke tabel te hanteren.
- **Urgentie op grond van woonlasten**
Ook woningzoekenden die een koopwoning hebben komen steeds vaker in de financiële problemen en moeten hun huis uit. In de huidige verordening is alleen een definitie opgenomen voor mensen met een te hoge huurlast. Er is in de verordening een artikel toegevoegd waarin ook woningzoekenden, die vanwege een te hoge netto hypotheeklast hun woonlasten niet meer kunnen voldoen, in aanmerking kunnen komen voor urgentieverklaring. Deze woningzoekenden moeten ook onverkort voldoen aan de overige voorwaarden van de urgentieregeling.

Rechtspositie van de woningzoekenden

De positie van de woningzoekende wijzigt niet ten opzichte van de huidige verordening:

- geschillen over woonruimteverdeling door corporaties, inclusief inschrijving, inschrijfduur etc., zijn privaatrechtelijk van aard en worden afgehandeld door de geschillencommissie;
- geschillen naar aanleiding van een aanvraag voor een urgentieverklaring, en de wijziging of intrekking van zo'n verklaring, zijn publiekrechtelijk van aard en worden afgehandeld volgens de voor de desbetreffende gemeente geldende bezwarenprocedure.

Vervolgproces

Na de consultatie- en inspraakronde (reactietermijn tot uiterlijk 27 december 2013) zal een nota van beantwoording worden opgesteld door de stadsregio. Eventuele wijzigingen naar aanleiding van de inspraakronde zullen worden verwerkt in de verordening en bijbehorende toelichting. De complete set zal allereerst worden geagendeerd in de vergadering van het dagelijks bestuur op 15 januari 2014 en het portefeuillehoudersoverleg Wonen op 29 januari 2014. Aan het dagelijks bestuur zal gevraagd worden de ontwerpverordening en toelichting ter vaststelling te agenderen in de vergadering van het algemeen bestuur op 14 februari 2013.

De voorziene ingangsdatum van de verordening is 1 juli 2014. Voor noodzakelijke zaken is een overgangsregeling opgenomen in de verordening. De stadregio en Maaskoepel willen in de periode voor 1 juli de implementatie van de verordening voorbereiden. Maaskoepel lanceert naar verwachting per 1 juli 2014 een nieuwe website om de nieuwe woonruimtebemiddelingsmodellen te faciliteren. Ook zullen gemeente- en corporatiemedewerkers worden voorgelicht over de nieuwe verordening en bijbehorende uitvoeringspraktijk.

Om de uitvoeringspraktijk te faciliteren zal de stadsregio in samenwerking met Maaskoepel o.a.:

- een handboek voor de verordening, inclusief urgentieregeling opstellen;
- formats voor de afspraken tussen de gemeenten en corporaties ontwikkelen;
- een nieuwe monitor Woonruimtebemiddeling ontwerpen;
- de gemeenten en corporaties ondersteunen.

Als opheffingsdatum van de stadsregio is 1 januari 2015 voorzien. Op basis van de huidige wetsvoorstellen is de verordening dan nog tot uiterlijk 1 januari 2016 geldig. De overgangsperiode is bedoeld om de verordening in een ander samenwerkingsverband onder te kunnen brengen. De stadsregio zal in 2014 inzetten op het overdragen en onderbrengen van de verordening in een dergelijk nieuwe samenwerkingsverband. De provincie Zuid-Holland zal hierbij betrokken worden.

Bijlage 1. Nadere onderbouwing van de noodzaak tot aanpassing

De noodzaak en aanleiding om de verordening aan te passen komen voort uit ontwikkelingen die zijn terug te voeren op grofweg 5 facetten:

1. wettelijke kaders;
2. ervaring en praktijk;
3. woningzoekenden;
4. woningwoningcorporaties;
5. woningmarkt.

1. Wettelijke kaders

Verouderde en beperkende regelgeving

Sinds de huidige regionale Huisvestingsverordening in 2006 is vastgesteld zijn de omstandigheden waarbinnen de woonruimteverdeling functioneert behoorlijk veranderd. Met uitzondering van enkele technische en noodzakelijke aanpassingen in 2011 is de Huisvestingsverordening daar niet in meegegroeid. Gelukkig zijn niet alle veranderingen afhankelijk van regelgeving en hebben met name woningcorporaties al behoorlijk geïnvesteerd in nieuwe ontwikkelingen. Hierdoor is nu echter wel een situatie ontstaan waarbij de huidige verordening de invoering van deze ontwikkelingen in de weg staat en soms zelfs onmogelijk maakt. Dit richt zich met name op de manier waarop woningen aangeboden mogen worden aan specifieke groepen woningzoekenden. Loting is niet voor alle woningcorporaties mogelijk en ook het aanbieden van vrijgekomen woningen met bijvoorbeeld een groepsadvertentie is niet geregeld.

Relatie met de nieuwe Huisvestingswet

Er liggen al enkele jaren voorstellen voor een nieuwe Huisvestingswet die nog behandeld moeten worden in de Tweede Kamer. Om deze reden is ook de aanpassing van de Huisvestingsverordening lange tijd uitgesteld. De verwachting is dat de voorstellen niet op korte termijn behandeld zullen worden en dat de voorstellen daaraan voorafgaand nog zullen worden aangepast. De stadsregio kan hier niet langer op wachten en de voorgenomen wetwijziging is nadrukkelijk niet de belangrijkste aanleiding om de verordening aan te passen. De reden voor de aanpassing is dat de huidige verordening niet meer functioneert en de belangen van de woningzoekenden ondermijnt. Wel zal er rekening worden gehouden met onderdelen van de wetsvoorstellen waarvan met enige zekerheid gezegd kan worden dat deze bij een wetwijziging doorgevoerd zullen worden. Een voorbeeld hiervan is het opnemen van de overeenkomst Woonruimteverdeling in, in plaats van bij de verordening, omdat dit na de wetwijziging niet meer toegestaan is.

Opheffing van de WGR+

Zoals al eerder genoemd is de stadsregio Rotterdam momenteel het wettelijk bevoegde orgaan om een regionale Huisvestingsverordening vast te stellen, maar is de opheffing van de stadsregio's voorzien op 1 januari 2015. In de wetsvoorstellen worden de gevolgen van de opheffing op de regionale Huisvestingsverordeningen voorbereid en is een overgangstermijn opgenomen. De verordening blijft nog tot uiterlijk 1 januari 2016 geldig. De provincie Zuid-Holland krijgt als toezichthouder een grote rol bij het vaststellen en wijzigen van de verordening op basis van de provinciale woonvisie. De provincie is in grote mate voorstander van het zoveel mogelijk aanbieden van woningen zonder voorwaarden om de vestigingsvrijheid te borgen. Een zeer belangrijk uitgangspunt, dat ook bij het opstellen van de huidige verordening is meegenomen. De stadsregio is hier dus groot voorstander van, maar zoekt ruimte in de wet en bij de provincie als dit nodig is om de situatie van de regionale woningmarkt en woningzoekende goed te kunnen bedienen. In nauw overleg met de provincie zijn de aanpassingsvoorstellen voorbereid om de regio goed voor te bereiden op de situatie die ontstaat als de stadsregio per 1 januari 2015 wordt opgeheven.

2. Ervaring en praktijk

Rondes Monitors Woonruimteverdeling 2010 en 2011

In 2011 en 2012 zijn ambtelijke gespreksrondes gehouden met vertegenwoordigers van de 15 regiogemeenten en daarin werkzame woningcorporaties. Deze bijeenkomsten stonden in het teken van de uitkomsten van de monitor Woonruimteverdeling van het voorgaande jaar. Tijdens deze twee rondes kwam duidelijk naar voren dat de uitgangspunten van de regionale Huisvestingsverordening, als basis voor het uitvoeren van de woonruimteverdeling in de stadsregio, tegenstrijdigheden met de werkelijkheid beginnen te vertonen. Een aantal constatering uit deze rondes zijn:

- Er kan door de Europese Richtlijn niet meer worden voldaan aan 40% voorwaardenvrij aanbieden van woningen, omdat 90% moet worden verhuurd aan de sociale doelgroep met een inkomen tot € 34.000. Daarnaast is het niet meer zinvol om slaagkansberekeningen te maken voor diverse inkomensgroepen, als maar 10% van de vrijkomende woningen beschikbaar kan komen voor inkomens boven € 34.000.
- De EC-richtlijn bepaalt dat minimaal 90% van de woningen verhuurd moet worden aan de doelgroep, maar het is onduidelijk wat de wenselijke verdeling is van de overige maximaal 10% van de woningen onder woningzoekenden.
- Het volkshuisvestelijk label voor 55+ - seniorwoningen beantwoordt niet meer aan de eisen van deze tijd. Vaker wordt er gesproken over huishoudens zonder kinderen of over huishoudens met een (veel) hogere leeftijd dan 55+. Ook blijken, met name kleinere, woningen onder dit label soms moeilijk verhuurbaar aan de daarvoor beoogde doelgroep.
- De maximale toegestane percentage die bij de labels horen worden regelmatig overschreden en gemeenten en woningcorporaties spreken elkaar hier niet of nauwelijks op. Door de stadsregio kan niet worden gehandhaafd en er zijn geen sancties, omdat hierover geen afspraken in de verordening zijn opgenomen.
- De urgentieregeling houdt te weinig rekening met de samenstelling van de woningvoorraad van met name kleinere gemeenten. In deze gemeenten zijn vaak geen appartementen zonder lift aanwezig voor niet medische urgenten. Hierdoor worden urgenten gedwongen om, ondanks sociaal en economische binding, naar een andere gemeenten uit te wijken. Het verruimen van het zoekprofiel van de urgent voor andere woningen (met lift of grondgebonden woningen) stuit op verzet bij andere gemeenten, omdat de urgentie voor de hele stadsregio geldig is en deze woningen vaak schaars zijn.
- Het aantal woningzoekenden dat niet op komt dagen na een uitnodiging voor het bezichtigen van een door hen geselecteerde woning is de laatste jaren enorm toegenomen. Deze zogenaamde 'no show' leidt tot onnodige leegstand en kosten. Hierover is momenteel niets opgenomen in de verordening.
- In de categorie huur € 550 - € 650 nemen de betaalbaarheidsproblemen van huurders toe, omdat deze woningen eigenlijk te duur zijn voor een deel van de sociale doelgroep met een inkomen tot € 34.000,-.

Evaluatie van het huidige woonruimteverdeelsysteem

Eind 2012 is door Maaskoepel, in samenwerking met de stadsregio, een evaluatie gemaakt van de huidige verordening, de overeenkomst en dagelijkse praktijk van de huidige woonruimtebemiddeling. De volledige uitkomsten zijn bijgevoegd in bijlage 1 bij deze discussienota. Deze evaluatie bevestigen ondermeer de constatering op basis van de rondes Woonruimteverdeling 2011 en 2012. In de bijlage zijn de onderstaande conclusies nader toegelicht:

1. Ten aanzien van de juridische constellatie van de verordening met overeenkomst kan geconcludeerd worden dat deze werkbaar is, maar eenvoudiger en eenduidiger kan worden ingevuld;
2. Het speelveld van de woonruimtebemiddeling wordt beperkt tot alle corporatiewoningen onder de huurprijsgrens en voor deze afbakening is veel te zeggen, maar er zijn situaties denkbaar dat particuliere huurwoningen tot de bereikbare voorraad in het speelveld betrokken worden;
3. Hét doel van de woonruimteverdeling, een zo groot mogelijke keuzevrijheid, staat onder druk. Er wordt niet meer gehandeld naar het uitgangspunt 'zonder regels waar het kan, sturen, waar het moet'. De discussievraag is of maximale keuzevrijheid het belangrijkste doel van de woonruimteverdeling in de toekomst is;
4. Een deel van het woningaanbod moet naar lokaal inzicht ingevuld kunnen worden. Dit bevordert de regionale solidariteit en voorkomt dat bijvoorbeeld het voorrang geven aan ingezetenen 'ondergronds gaat';
5. Een regionale woningmarkt betekent dat er geen belemmeringen zijn voor woningzoekenden binnen de regio. De woningzoekenden schrijven zich eenmaal in en vinden op één internetsite het totale huurwoningaanbod van de regio met voor hen hanteerbare informatie;
6. Het monitoren van slaagkansen is zinvol om ontwikkelingen te volgen, maar niet om op te sturen, omdat het aantal woningzoekenden moeilijk te beïnvloeden is;
7. Het huisvesten van de aandachtsgroep behoort tot de kernopgave van woonruimtebemiddeling. Daarom zijn hier afspraken voor nodig. Dit geldt in mindere mate voor andere groepen, zoals ouderen, jongeren, starters of grote gezinnen óf er moet sprake van schaarste zijn. De kansen van de deze groepen zijn niettemin belangrijk;
8. Verantwoording voor nieuwe verhuringen (van alle woningen en per woning afzonderlijk) is noodzakelijk voor een goede en transparante werking van woonruimtebemiddeling. Dit kan verbeterd worden;
9. De interne verantwoording tussen gemeenten, woningcorporaties, stadsregio en Maaskoepel over de resultaten van de woonruimtebemiddeling is onvoldoende;
10. De kleinstedelijke afspraken komen in de verschillende aanbodcategorieën (volkshuisvestelijk labelen, lokaal maatwerk) niet voor en dit maakt deze categorieën nog minder eenduidig;
11. Het huidige urgentiesysteem werkt, maar verdient op meerdere punten aanpassing;
12. Er blijft een herstructureringsopgave, waarbij herhuisvesting een belangrijke voorwaarden is om deze opgave te realiseren.

Evaluatie van de labels lokaal maatwerk, directe bemiddeling, volkshuisvestelijk labelen

Uit een evaluatie van de toepassing van labels op basis van de huidige verordening wordt geconcludeerd dat, gelet op de grote mate waarin de labels worden ingezet, deze voorzien in een sturingsbehoefte. In de grootstedelijke gemeenten ligt de nadruk vooral op het verlichten en verbeteren van de leefbaarheid, terwijl in kleinere gemeenten het fysieke aanbod in relatie tot de eigen inwoners en doorstroming op de lokale woningmarkt een grote rol speelt. Verder wordt geconcludeerd dat de labels kris kras door elkaar worden toegepast, zonder dat de oorspronkelijke doelstellingen en wettelijke begrenzings daarbij nog een grote rol spelen. Dat komt doordat de criteria veel op elkaar lijken. De Europese Richtlijn marcheert daar nog eens dwars doorheen en heeft het onmogelijk gemaakt dat minimaal 40% van de vrijkomende sociale huurwoningen in de stadsregio voorwaardenvrij (labelvrij) wordt aangeboden. Vragen die naar aanleiding van deze evaluatie gesteld kunnen worden, zijn of deze manier van labelen nog voldoet aan de behoefte en vooral of het voor de woningzoekenden transparanter en eenvoudiger te maken is.

Experimenten woonruimtebemiddeling

Omdat het accent op de woningmarkt verschuift naar de wensen van de woningzoekende wordt er gezocht naar een manier van woningen aanbieden, die hier bij past. Op basis van de 'experimentenregeling' is het mogelijk om tijdelijk af te wijken van de verordening om nieuwe ideeën te toetsen op effectiviteit en/of haalbaarheid. Momenteel worden er 8 experimenten gehouden met een maximale looptijd van 2 jaar. Bij de nu lopende experimenten zijn drie hoofddoelen te onderscheiden:

1. Wooncarrière kunnen maken, waarbij ouderen worden gestimuleerd om woningen vrij te maken voor gezinnen;
 2. Binden van hoogopgeleide starters, waarbij de manier van aanbieden (sociale media, loting) wordt gecombineerd met de door deze doelgroep gewenste woning en woonomgeving;
 3. Vergroten van het woongenot van nieuwe en huidige bewoners, door de woonwens en gewenste woning en woonomgeving van de woningzoekende af te stemmen op de leefstijl van de reeds aanwezige bewoners in de potentiële woonomgeving.
1. Om deze doelen te realiseren wordt tijdelijk afgeweken van regelgeving, door bijvoorbeeld woningen direct te bemiddelen, een leefstijlonderzoek als voorwaarde te stellen of de woningen te verloten. Uit evaluatie van de experimenten moet blijken of de effectiviteit aanleiding is om de verordening te wijzigen. Zo is loting momenteel alleen nog maar mogelijk voor woningcorporatie Woonbron of als onderdeel van een experiment .

3. Woningzoekenden

Het besef is ontstaan dat dé woningzoekenden en dus dé klant niet bestaat. Elke woningzoekende is een individuele klant die onderdeel uitmaakt van verschillende netwerken, van waaruit ze deelnemen aan steeds wisselende groepen waarmee ze steeds wisselende coalities aangaan. Dit vraagt om het maken van een onderscheid tussen klantgroepen op basis van minder traditionele indelingen als huishoudensamenstelling of inkomen. Behoeft is ontstaan aan nieuwe indelingen op basis van zoekwijze en zoekgedrag: hoe snel wil iemand bijvoorbeeld een woning hebben. Er zijn een aantal trends in de maatschappij zichtbaar die van invloed zijn op het gedrag van woningzoekenden en die aanknopingspunten geven om klanten in te delen op grond van groepskenmerken:

- toename van digitale vaardigheid, waarbij direct, snel en gemakkelijk kernbehoeften in het zoekproces zijn geworden;
- toename van variatie in media die klanten gebruiken, waarbij beelden en video steeds belangrijker informatiebronnen worden om een woning te zoeken en te kiezen;

- afname van het nemen van verantwoording voor het eigen handelen door de klant, waarbij reageren een anonieme activiteit is geworden en klanten vaak veranderen in passanten;
- toename van een waardering door klanten voor een persoonlijke benadering, waarbij wel verwacht wordt dat het contact afgestemd wordt op individuele behoeften en kenmerken;
- toename van de wens van de klant om zelfstandig een keuze te maken, waarbij de ondersteuning in het zoekproces een belangrijke basis vormt.

Van woonruimteverdeling naar woonruimtebemiddeling

In reactie op de veranderende maatschappij en de veranderende woningmarkt is ook de visie op de woonruimteverdeling veranderd. De opvatting dat woonruimteverdeling een instrument is waarmee men de woningzoekende kan sturen is grotendeels verlaten. De nieuwe ideeën over woonruimtebemiddeling hebben het accent verschoven naar de klant, waarvoor een geschikte woning en woonomgeving moet worden gevonden, in plaats van dat het gaat over het 'het vullen van een leeg huis'. Daarnaast worden de woonruimteverdelingsregels vooral van belang geacht om, als onderdeel van een heel pakket aan maatregelen, de leefbaarheid in een wijk of buurt een impuls te geven. Met een groeiend aantal experimenten, die door woningcorporaties en gemeenten samen zijn geïnitieerd, wordt al geruime tijd onderzocht en ervaring opgedaan met de mogelijkheden van woonruimtebemiddeling.

4. Woningwoningcorporaties

Woningcorporaties staan onder druk

Onder druk van de overheid en de Europese Richtlijn worden woningcorporaties gedwongen zich terug te trekken op hun kerntaken en op de doelgroep. Maar zelfs het vervullen van deze taken en hierbij te voorzien in de woonbehoeften van de doelgroep is een zware opgave onder de huidige financiële omstandigheden. Doordat het investeringsvermogen van de woningcorporaties wordt verkleind, wordt ook het vergroten en verbeteren van de corporatievoorraad beperkt. Voor de woningcorporaties binnen de stadsregio is het duidelijk dat:

- ze zich primair gaan richten op de huisvesting van de doelgroep, mogelijk in combinatie met andere activiteiten waar woningcorporaties een belang in hebben;
- ze minder sociale huurwoningen zullen bezitten door verkoop en liberalisatie;
- ze blijven staan voor de inzet van verschillende en aantrekkelijke woonmilieus;
- ze minder geld te besteden hebben;
- ze hun legitimiteit moeten heroveren;
- gemeenten meer regie over hen krijgen.

Deze ontwikkelingen zijn van invloed op de woonruimtebemiddeling. Woningen bemiddelen blijft een belangrijke taak, maar daarnaast zal er ook meer aandacht zijn voor duurdere huurwoningen en verkoop van woningen. Dit dient kostenefficiënt en transparant te gebeuren en moet een bijdrage leveren aan het terugwinnen van de legitimiteit.

5. Woningmarkt

Woningmarktcrisis

Anno 2013 bevinden we ons midden in de woningmarktcrisis. De gevolgen hiervan zijn inmiddels zichtbaar en de verwachting is niet dat het herstel zich binnen afzienbare tijd zal manifesteren. Door de economische crisis en omdat vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief, niet op elkaar aansluiten is de doorstroming op de woningmarkt stil gevallen. Huurders en kopers blijven noodgedwongen of uit onzekerheid zitten waar ze zitten, terwijl de wens om te verhuizen er vaak wel is. De oplossingen zijn vanwege de financiële situatie van huishoudens, woningcorporaties, marktpartijen en overheden niet eenvoudig te realiseren. Met creatieve en innovatieve ideeën wordt aan alle kanten geprobeerd de doorstroming enigszins op gang te brengen, maar het gaat hierbij om kleine aantallen en projecten.

Het woonruimtebemiddelingssysteem en de verordening zijn op zich staand geen instrumenten die de woningmarkt vlot kunnen trekken. Ondersteunend aan het Verstedelijkingsscenario en met de mogelijkheid om tijdelijk te sturen op schaarste biedt het echter wel een aantal openingen. Door extra aandacht uit te laten gaan naar groepen die door te verhuizen de doorstroming in een verhuisketen op gang laten komen, kan er een stimulans worden gegeven. Daarnaast zijn er vanuit de klantgerichte benadering mogelijkheden om via een persoonlijke aanpak verhuisbewegingen in gang te zetten. Vanuit de woningcorporaties wordt hiermee al enige tijd geëxperimenteerd en ook heeft de stadsregio een toolbox doorstromingsinstrumentarium ontwikkeld, die hier handvatten voor biedt.