

Inhoudsopgave

1. Algemene toelichting	3
1.1. Lokaal afgestemde regels over woonruimteverdeling	3
1.2. De noodzaak voor en werking van de woonruimteverdeling	5
2. Artikelsgewijze toelichting	5
Hoofdstuk 1 Algemeen	5
Hoofdstuk 2 De huisvestingsvergunning	5
Paragraaf 2.1 Algemeen	5
Artikel 2.1.1	5
Artikel 2.1.2	5
Artikel 2.1.3	5
Artikel 2.1.4	6
Artikel 2.1.5	6
Paragraaf 2.2	6
Artikel 2.2.1	6
Artikel 2.2.2	6
Artikel 2.2.3	6
Artikel 2.2.4	7
Artikel 2.2.5	7
Artikel 2.2.6	8
Artikel 2.2.7	8
Artikel 2.2.8	9
Hoofdstuk 3 De urgentieverklaring	9
Paragraaf 3.1 Verlening, weigering, intrekking en wijziging van de urgentieverklaring	9
Artikel 3.1.1	9
Artikel 3.1.2	10
Artikel 3.1.3	10
Artikel 3.1.4	10
Artikel 3.1.5	10
Artikel 3.1.6	10
Artikel 3.1.7	10
Paragraaf 3.2 Werking en inhoud van de urgentieverklaring	11
Artikel 3.2.1	11
Artikel 3.2.2	11
Paragraaf 3.3 Zoeken door en bemiddeling van de houder van de urgentieverklaring	11
Artikel 3.3.1 tot en met 3.3.3	11
Paragraaf 3.4 De urgentiecategorieën	11
Artikel 3.4.1	12
Artikel 3.4.2	12
Artikel 3.4.3	12
Artikel 3.4.4	12
Artikel 3.4.5	12
Artikel 3.4.6	13
Artikel 3.4.7	13
Hoofdstuk 4 Standplaatsen	13
Hoofdstuk 5 Overige bepalingen	13

Paragraaf 5.1. Experimenten.....	13
Artikel 5.1.1.....	13
Artikel 5.1.2.....	13
Paragraaf 5.2 Registratie, monitoring en afstemming.....	14
Artikel 5.2.1 en 5.2.2.....	14
Artikel 5.3.1.....	14
<i>Hoofdstuk 6 Overgangs- en slotbepalingen.....</i>	<i>14</i>
Bijlage: Weigeren van een urgentieverklaring in verband met schulden....	15

1. Algemene toelichting

1.1. Lokaal afgestemde regels over woonruimteverdeling

De gemeenteraad van Ridderkerk kan op grond van de Huisvestingswet 2014 in een huisvestingsverordening regels instellen over woonruimteverdeling inclusief urgentie (hoofdstuk 2 en 3 van de Huisvestingswet 2014) en wijzigingen in de woonruimtevoorraad (hoofdstuk 4 van de Huisvestingswet 2014).

De huisvestingsverordening geldt voor (ten hoogste) vier jaar (zie artikel 4, eerste lid, van de wet). Als ingrijpen na die termijn nog steeds nodig is, wordt een nieuwe huisvestingsverordening vastgesteld.

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten de mogelijkheid om in te grijpen in de verdeling van woonruimte. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden. Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte.

Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

De Huisvestingswet 2014 bevat onder meer instrumenten waarmee de gemeente kan ingrijpen in de woonruimteverdeling, of te wel het proces waarmee een huurder gevonden wordt voor een vrijkomende (huur)woning.

Een gemeente activeert deze instrumenten door een huisvestingsverordening vast te stellen en daarin te bepalen:

- voor welke categorieën huurwoningen een huisvestingsvergunningplicht geldt (zie artikel 7 van de wet);
- hoe aangewezen woonruimte (woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunningplicht geldt) te huur aangeboden moet worden (zie artikel 20 van de wet);
- aan welke criteria woningzoekenden moeten voldoen om in aanmerking te komen voor huisvestingsvergunning (zie artikel 10 van de wet);
- welke (andere) criteria – bijvoorbeeld: inschrijfduur – nog meer relevant zijn bij de verlening van huisvestingsvergunningen (zie artikel 9 van de wet).

Aanvullend kan in de huisvestingsverordening bepaald worden:

- welke categorieën van de aangewezen woonruimte met voorrang aan bepaalde categorieën woningzoekenden moeten worden aangeboden – bijvoorbeeld: woningen voor oudere of jongere huishoudens of personen met een indicatie – (zie artikel 11 van de wet);
- in welke urgentiecategorieën urgent woningzoekenden ingedeeld kunnen worden – *dit gebeurt dan met een urgentieverklaring* – en voor welke categorieën van de aangewezen woonruimte zij met voorrang in aanmerking komen (zie artikel 12 van de wet).

Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen.

Deze Huisvestingsverordening is van toepassing op zelfstandige woonruimten in de gemeente Ridderkerk in eigendom van corporaties met een huurprijs beneden de lagehuurgrens uit de Wet op de huurtoeslag. In de praktijk spreken we dan over sociale huurwoningen van corporaties. Middenhuurwoningen van corporaties vallen dus niet onder de vergunningplicht: het verdeelbeleid in dit segment wordt vormgegeven door de corporaties zelf. De aanwezige schaarste met onrechtvaardige en onevenwichtige effecten als gevolg (verdringing van doelgroepen) is aangetoond in het schaarsteonderzoek van RIGO uit juni 2024.

De huisvestingsverordening is een instrument van tijdelijke aard (maximaal 4 jaar), waarbij de wet stelt dat gemeenten geacht worden beleid te formuleren en uit te voeren teneinde de schaarste aan de onder de verordening vallende woningvoorraad, teniet te doen.

In het coalitieakkoord 'Hart voor een toekomstbestendig Ridderkerk' van oktober 2022 is met betrekking tot het woonruimtebemiddelingssysteem opgenomen: "Om onze inwoners een hogere kans te bieden op een huis in de eigen gemeente werken we aan een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem". Het onderzoek en de uitkomsten zijn afgerond en verwerkt in de notitie "De haalbaarheid van een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem". Deze notitie is op 16 oktober 2024 besproken met de commissie Samen Wonen. Om de positie van de Ridderkerkse woningzoekende te versterken en hun kans op een woning in Ridderkerk te vergroten binnen de kaders van de Huisvestingswet, heeft de gemeenteraad op 13 februari 2025 het college de opdracht gegeven een lokale huisvestingsverordening op te stellen en een lokaal woonruimtebemiddelingssysteem te realiseren.

Zodra de Wet versterking regie op de volkshuisvesting van kracht wordt, wijst de provincie samenwerkingsregio's aan van gemeenten die verplicht met elkaar moeten samenwerken op het terrein van huisvesting van urgente groepen woningzoekenden. Met het oog op de invoering van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting is aangesloten bij de vanuit die wet voorgeschreven teksten voor de lokale verordening voor wat betreft het hoofdstuk urgentie.

1.2. De noodzaak voor en werking van de woonruimteverdeling

Uit het schaarsteonderzoek van RIGO uit juni 2024 blijkt dat er in Ridderkerk schaarste is in de sociale woningvoorraad. Het aantal woningzoekenden is in de afgelopen jaren sterk gestegen en ook het aantal reacties op de beschikbaar gekomen sociale huurwoningen steeg aanzienlijk”, terwijl de groei van het aanbod van deze woningen achterbleef. De gemiddelde inschrijfduur is 60 maanden, maar kan in bepaalde segmenten van de sociale huurwoningmarkt oplopen tot 120 maanden of meer.

2. Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1.1.1

Dit artikel bevat de voor de hele verordening toepasselijke begripsomschrijvingen. Begrippen waarvan de betekenis in andere wetten – zoals: de Huisvestingswet 2014 of de Algemene wet bestuursrecht – bepaald is, worden hier niet nogmaals omschreven.

Hoofdstuk 2 De huisvestingsvergunning

Paragraaf 2.1 Algemeen

Deze paragraaf bevat de bepalingen die gelden voor alle op grond van hoofdstuk 2 aan te vragen, te verlenen en te weigeren huisvestingsvergunningen.

Artikel 2.1.1

In het eerste lid van dit artikel wijst de gemeenteraad aan, voor welke categorie woonruimte de huisvestingsvergunningplicht geldt. De gemeenteraad maakt bij het in dit artikel aanwijzen van de categorie woonruimte gebruik van zijn in artikel 7 van de Huisvestingswet 2014 opgenomen bevoegdheid. Het gevolg daarvan is, dat het verboden is om zonder daartoe strekkende huisvestingsvergunning de hier aangewezen woonruimte in gebruik te geven of te nemen. Het eerste lid van artikel 2.1.1 wijst daarom deze woonruimte aan. Het verbod zelf is te vinden in artikel 8 van de Huisvestingswet 2014.

In het tweede lid is aangegeven voor welke soorten woonruimten de in hoofdstuk 2 opgenomen regels niet gelden.

Artikel 2.1.2

In dit artikel zijn de categorieën woningzoekenden aangewezen die in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning. Door de aanwijzing van deze categorieën woningzoekenden geeft de gemeenteraad uitvoering aan artikel 10, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014.

Als een aanvrager van een huisvestingsvergunning niet behoort tot één van deze categorieën, wordt de huisvestingsvergunning geweigerd. Zie artikel 2.1.4, eerste lid, onder c.

Artikel 2.1.3

Dit artikel regelt enkele formele aspecten van de aanvraag om een huisvestingsvergunning. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan artikel 5 van de Huisvestingswet 2014.

In het eerste en tweede lid is aangegeven, welke informatie in ieder geval met de aanvraag wordt ingediend. Op grond van het derde lid bedraagt de maximale behandeltermijn voor de beslissing op een aanvraag veertien dagen. Deze termijn kan eenmaal met ten hoogste veertien dagen worden verlengd.

Artikel 2.1.4

In dit artikel zijn gronden voor weigering van de huisvestingsvergunning opgenomen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan artikel 9 van de Huisvestingswet 2014.

Allereerst wordt gewezen op het onderscheid tussen de weigeringsgronden opgenomen in het eerste lid en die in het tweede lid. Als zich een in het eerste lid opgenomen weigeringsgrond voordoet, wordt de huisvestingsvergunning geweigerd. Dit lid geldt voor de in artikel 2.1.1 aangewezen categorie woonruimte.

Als de in het tweede lid opgenomen weigeringsgrond zich voordoet, kan de huisvestingsvergunning worden geweigerd. Daarmee kunnen corporaties hun opdracht vanuit de Woningwet (overwegend huisvesten van lage inkomens) realiseren. Verder wordt nog gewezen op artikel 15, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014. Ook deze bepaling bevat een grond voor weigering van de huisvestingsvergunning. De verordening bevat geen bepalingen over het intrekken van een huisvestingsvergunning: dit is namelijk geregeld in artikel 18 van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 2.1.5

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Paragraaf 2.2

Deze paragraaf is van toepassing op sociale huurwoningen van corporaties.

Artikel 2.2.1

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 2.2.2

Een corporatie biedt een voor verhuur vrijkomende woning aan via openbaar aanbod of via direct aanbod:

- Openbaar aanbod gebeurt door de woning te adverteren op de website van het aanbodinstrument. Zie verder artikel 2.2.3.
- Bij direct aanbod biedt de corporatie de woning rechtstreeks te huur aan een specifieke woningzoekende. Zie verder artikel 2.2.4.

Artikel 2.2.3

Het tweede lid van dit artikel bepaalt dat door middel van het inschrijfduur dan wel door middel van loting dan wel door Wens&Wacht woonruimte te huur wordt aangeboden.

In het vierde lid is bepaald, dat bij openbaar aanbod woonruimte tenminste drie werkdagen te huur wordt aangeboden via het aanbodinstrument. Dit betreft de in artikel 17 van de wet bedoelde termijn. Verder wordt met dit artikel uitvoering gegeven aan artikel 20 van de Huisvestingswet 2014.

In het vijfde lid worden kwalitatieve eisen gesteld aan het aanbodinstrument en de wijze waarop daarmee woonruimte te huur wordt aangeboden. Deze eisen worden gesteld om ervoor te zorgen dat het voor woningzoekenden voldoende duidelijk is, welke woonruimte wordt aangeboden en wat de voorwaarden zijn om voor die woonruimte in aanmerking te komen. Dergelijke duidelijkheid is een belangrijke waarborg voor een goede werking van de in de verordening opgenomen regels.

Het zesde lid bepaalt gelet op artikel 11a, 11b en 11c van de Huisvestingswet 2014, dat in bepaalde gevallen de inschrijving van woningzoekenden in het aanbodinstrument niet vervalt.

Artikel 2.2.4

In het eerste lid van dit artikel is limitatief opgesomd in welke gevallen een corporatie via direct aanbod – in plaats van via openbaar aanbod – woonruimte te huur kan aanbieden. Het gaat veelal om categorieën woningzoekenden die gelet op specifieke omstandigheden onvoldoende kans hebben om via openbaar aanbod een geschikte woonruimte te vinden.

Artikel 2.2.5

Corporaties maken gebruik van een bemiddelingsmodel wanneer woonruimte middels openbaar aanbod wordt aangeboden. In dit artikel worden de criteria voor de bemiddelingsmodellen omschreven.

De bemiddelingsmodellen zijn de schakel tussen enerzijds het te huur aanbieden van woonruimte zoals geregeld in deze verordening en anderzijds de wijze waarop corporaties bij het ‘matchen’ van woonruimte en potentiële huurders hun eigen volkshuisvestelijke visie en verhuurbeleid operationaliseren. De gemeente stelt de bemiddelingsmodellen beschikbaar voor het via openbaar aanbod te huur aanbieden van woonruimte. Zie daarvoor ook artikel 2.2.3, eerste lid. Corporaties dragen gezamenlijk zorg voor een evenwichtige inzet van de beschikbaar gestelde bemiddelingsmodellen, met in acht name van het in deze verordening gestelde.

Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is, dat de gemeenteraad alleen van zijn bevoegdheid gebruik maakt om via de huisvestingsverordening in te grijpen in het privaatrechtelijke verhuurtraject en de vrijheid van vestiging, als dat “noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte” (zie artikel 2, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014).

Voor wat betreft de regulering van de sociale huurvoorraad van corporaties heeft de gemeenteraad ervoor gekozen om in de huisvestingsverordening vooral de voorrang van specifieke categorieën woningzoekenden te regelen. Het gaat om:

- woningzoekenden die aangewezen zijn op categorieën woonruimte met een bepaalde aard, grootte of prijs (zie artikel 11 van de Huisvestingswet 2014). In de verordening worden deze categorieën woningzoekenden ook wel ‘passendheidsdoelgroepen’ genoemd;
- woningzoekenden voor wie woonruimte dringend noodzakelijk is (zie artikel 12 van de Huisvestingswet 2014). Dit zijn de urgent woningzoekenden die, als zij aan de in de verordening opgenomen criteria voldoen, in aanmerking kunnen komen voor een urgentieverklaring;

- woningzoekenden met maatschappelijke of economische gebondenheid (zie artikel 14 van de Huisvestingswet 2014). In de verordening wordt wel gesproken over de 'bindingsdoelgroepen'.

De voorrang voor deze doelgroepen is geregeld in de artikelen 2.2.6 tot en met 2.2.8 (en hoofdstuk 3, waarin de regels over de urgentieverklaring zijn opgenomen). De bemiddelingsmodellen werken in het verlengde van deze voorrang:

- Komen meerdere voorrangskandidaten in gelijke mate in aanmerking voor een huisvestingsvergunning voor dezelfde via openbaar aanbod te huur aangeboden woonruimte? Dan wordt op grond van het bemiddelingsmodel bepaald wie van hen als eerste voor verlening van de huisvestingsvergunning in aanmerking komt.
- Hebben er geen voorrangskandidaten op de aangeboden woonruimte gereageerd? Maar alleen 'reguliere' woningzoekenden? Ook dan wordt op grond van het bemiddelingsmodel bepaald wie van hen als eerste voor verlening van de huisvestingsvergunning in aanmerking komt.

Het tweede en derde lid van artikel 2.2.5 bevat regels over transparantie, kenbaarheid en raadpleegbaarheid van de bemiddelingsmodellen (tweede lid, onder a), maar ook waarborgen waardoor de bemiddelingsmodellen goed aansluiten op de regels uit de verordening (tweede lid, onder b, en derde lid).

Artikel 2.2.6

Bij het te huur aanbieden van woonruimte kan een corporatie 'labels' toepassen. Die labels zijn opgenomen in de tabel van het eerste lid van dit artikel.

Als een corporatie een label toepast, krijgt een bepaalde categorie woningzoekenden – in de tabel vermeld als 'passendheidsdoelgroep' in dezelfde rij als het toegepaste label – voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning. Het gaat hierbij om de in artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 bedoelde voorrang. Deze vorm van voorrang heet ook wel 'passendheidsvoorrang'.

In rij 5 van de tabel wordt gesproken over een 'indicatie'. Onder een indicatie wordt verstaan: een advies van een door het college van burgemeester en wethouders aangewezen deskundige, waaruit blijkt of een huishouden als gevolg van een beperking van een lid of meerdere leden van het huishouden aangewezen is op woonruimte die in het bijzonder geschikt en nodig is voor bewoners met die beperking.

Artikel 2.2.7

Naast 'passendheidsvoorrang' is in dit artikel bepaald dat bepaalde categorieën woningzoekenden ook 'bindingsvoorrang' kunnen hebben. Het gaat dan om woningzoekenden die maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan de gemeente of een deel van de gemeente. Dit artikel is een uitwerking van artikel 14, tweede en vierde lid, van de Huisvestingswet 2014. Deze voorrang mag ten hoogste bij 50 % van de verleende huisvestingsvergunning toegepast worden. Zie gelet hierop ook artikel 2.1.4, eerste lid, onder g. De Verordening woonruimtebemiddeling Ridderkerk 2026 sluit daarmee aan op het wettelijke maximum zoals opgenomen in de Huisvestingswet 2014. De regels en mogelijkheden in deze verordening zijn er op gericht de door de Huisvestingswet 2014 geboden ruimte maximaal te benutten.

Artikel 2.2.8

Op woonruimte die via het aanbodinstrument openbaar wordt aangeboden, reageren doorgaans meerdere woningzoekenden. Daarom regelt dit artikel, in welke volgorde woningzoekenden in aanmerking komen voor verlening van de huisvestingsvergunning:

- eerst zijn dat de houders van een passende urgentieverklaring (en van hen als eerste degene bij wie de eerste fase van de urgentie als eerste is verlopen of verloopt);
- vervolgens de woningzoekenden met bindingsvoorrang of passendheidsvoorrang;
- en tot slot de overige woningzoekenden.

Geeft de bovenstaande volgordebepaling geen uitsluitel, dan doet het door de corporatie gebruikte bemiddelingsmodel dat, zo volgt uit het derde lid. Het is gelet op het vanuit het doel van de verordening (het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte, zie artikel 2, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014) niet nodig daar in de verordening meer over te regelen (zie in dit verband wel de in artikel 2.2.5 opgenomen randvoorwaarden voor bemiddelingsmodellen).

Verder wordt gewezen op de relatie met artikel 2.1.4 (de weigeringsgronden voor de huisvestingsvergunning). Als op grond van artikel 2.2.8 (of op grond van artikel 15, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014) een bepaalde woningzoekende als eerste in aanmerking komt voor de huisvestingsvergunning (en die woonruimte ook daadwerkelijk wil hebben), levert dat voor alle andere woningzoekenden een weigeringsgrond op. Zie artikel 2.1.4, eerste lid, onder f.

De Verordening woonruimtebemiddeling Ridderkerk 2026 bevat in lid 5 een nieuwe mogelijkheid om bij maximaal 5% aanbod urgentie geen voorrang te laten geven op andere woningzoekenden. Deze mogelijkheid is gecreëerd om corporaties in staat te stellen om bij bijzondere woningen of woningen die minder passend zijn voor het huisvesten van urgent woningzoekenden (denk aan nieuwbouwwoningen die soms 9 maanden voor oplevering al worden geadverteerd) de reguliere woningzoekende te bedienen.

Hoofdstuk 3 De urgentieverklaring

Paragraaf 3.1 Verlening, weigering, intrekking en wijziging van de urgentieverklaring

Een urgentieverklaring is een beschikking, waarmee een woningzoekende ingedeeld wordt in een urgentiecategorie. Vervolgens heeft die woningzoekende in bepaalde gevallen voorrang bij het verlenen van een huisvestingsvergunning. Het moet daarbij wel gaan om woonruimte die valt onder de regels van paragraaf 2.2 van de verordening. Artikel 12 van de Huisvestingswet 2014 is de basis voor de regels over de urgentieverklaring en de voorrang van de houders daarvan. Het verkrijgen van een urgentieverklaring vraagt van de houder nog steeds een inspanningsplicht om een woning te bemachtigen.

Artikel 3.1.1

De urgentieverklaring wordt verleend en geweigerd door het college van burgemeester en wethouders, zie ook artikel 13, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 3.1.2

Dit artikel bevat een aantal regels over de aanvraag om een urgentieverklaring. De eerste drie leden beschrijven, wie de doelgroep is, waar de aanvraag ingediend moet worden en dat een vergoeding voor het behandelen van de aanvraag kan worden gevraagd. Het vierde lid geeft aan, welke informatie bij de aanvraag ingediend moet worden. Met dit artikel wordt uitvoering gegeven aan artikel 13, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 3.1.3

Op grond van het eerste lid *wordt* de urgentieverklaring geweigerd als:

- het huishoudinkomen van de aanvrager boven de inkomensgrens ligt (in dat geval kan namelijk ook een huisvestingsvergunning geweigerd worden, zie artikel 2.1.4, tweede lid), tenzij er sprake is van een uitzonderlijke medische situatie waarvoor geen alternatief beschikbaar is binnen de woonruimtevoorraad die buiten de reikwijdte van de verordening valt; of
- de aanvrager gelet op de Huisvestingswet 2014 en deze verordening niet in aanmerking komt voor indeling in een urgentiecategorie. Het gaat hier vooral om situaties waarin een aanvrager niet voldoet aan de criteria om voor indeling in een urgentiecategorie opgenomen te worden.

Als sprake is van een in het tweede lid genoemde weigeringsgrond, *kan* de urgentieverklaring geweigerd worden. Bij de redactie van dit artikellid is gestreefd naar een indeling van de weigeringsgronden 'van algemeen naar specifiek'.

Artikel 3.1.4

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 3.1.5

Bij de aanvraag van een urgentieverklaring moet de in artikel 3.1.2 genoemde informatie worden aangeleverd. Bij het behandelen van de aanvraag kan blijken dat de aangeleverde informatie niet juist is. De aanvrager wordt hier schriftelijk over geïnformeerd waarbij wordt aangegeven welke informatie niet juist is.

Mocht de situatie van de aanvrager zich tijdens de behandeling van de aanvraag zodanig ontwikkelen dat dit van invloed is op de beoordeling van de aanvraag dan wordt dit schriftelijk aan de aanvrager medegedeeld.

Artikel 3.1.6

Het college van burgemeester en wethouders kan zich bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag laten adviseren. Zie voor advisering ook afdeling 3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.1.7

Het eerste lid van dit artikel bevat een hardheidsclausule. Voor de toepassing ervan is van belang dat a) weigering van de urgentieverklaring zou leiden tot een schrijnende situatie en, b) sprake is van een bijzondere, bij vaststelling van de verordening onvoorziene, situatie die gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch een grond voor verlening van de urgentieverklaring zou kunnen zijn.

Paragraaf 3.2 Werking en inhoud van de urgentieverklaring

Artikel 3.2.1

Dit artikel beschrijft de werking van de urgentieverklaring. In het tweede lid wordt aangegeven onder welke voorwaarden een urgentieverklaring aan de houder voorrang geeft op het verkrijgen van een huisvestingsvergunning. Zie de relatie met de regels in paragraaf 2.2 over het verlenen van de huisvestingsvergunning, en in het bijzonder artikel 2.2.8. In het derde lid is beschreven wanneer de urgentieverklaring vervalt.

Artikel 3.2.2

De urgentieverklaring bevat de informatie die ten minste nodig is om te bepalen in welke gevallen de houder voorrang heeft bij het verlenen van een huisvestingsvergunning. Het gaat onder meer om het zoekprofiel en het te benutten bemiddelingsmodel.

Artikel 3.2.3

Het woonruimtetype, waarover dit artikel regels bevat, maakt onderdeel uit van het in de urgentieverklaring op te nemen zoekprofiel. Het woonruimtetype bevat tenminste de in het derde lid opgesomde elementen.

De urgentieverklaring geldt alleen voor woonruimten die behoren tot het in de urgentieverklaring, als onderdeel van het zoekprofiel, opgenomen woonruimtetype, zie artikel 3.2.1, tweede lid.

Artikel 3.2.4

Het woonruimtetype bevat o.a. het element 'slaapkameraantal (zie artikel 3.2.3, derde lid). Het slaapkameraantal wordt op basis van dit artikel bepaald.

Paragraaf 3.3 Zoeken door en bemiddeling van de houder van de urgentieverklaring

Artikel 3.3.1 tot en met 3.3.3

De urgentie heeft twee fasen. Fase 1 start bij verlening van de urgentieverklaring en duurt de zes daaropvolgende maanden, zie artikel 1.1.1, onder i. Vervolgens start fase 2, zie artikel 1.1.1 onder dd. De hoofdregel is, dat de houder van de urgentieverklaring in zowel fase 1 als in fase 2 zelf zoekt naar passende woonruimte, zie artikel 3.3.2.

Doet de houder van de urgentieverklaring dat inderdaad, maar lukt het niet om in fase 1 woonruimte te vinden, dan krijgt de houder van de urgentieverklaring in fase 2 via direct aanbod een woonruimte aangeboden. Op deze hoofdregel bestaat een aantal uitzonderingen, zie onder meer artikel 3.3.1.

Paragraaf 3.4 De urgentiecategorieën

Deze paragraaf bevat de urgentiecategorieën. Elk van de urgentiecategorieën bevat criteria op basis waarvan beoordeeld wordt, of de aanvrager voor indeling in zo'n categorie in aanmerking komt. Met die criteria wordt invulling gegeven aan artikel 12, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.

Komt een aanvrager van een urgentieverklaring in aanmerking voor indeling in een urgentiecategorie en zijn er geen weigeringsgronden (zie artikel 3.1.3), dan wordt de urgentieverklaring verleend.

Bij de bepaling van de urgentiecategorieën in deze verordening is de concept-regeling bij de Wet versterking regie op de volkshuisvesting sterk leidend geweest.

Artikel 3.4.1

De urgentie categorie 'mantelzorg' is mede gelet op artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 in de verordening opgenomen. Inhoudelijk anticipeert dit artikel op de 'Regeling versterking regie volkshuisvesting', een landelijke regeling welke samenhangt met het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting' dat door de Tweede Kamer is aangenomen en bij de eerste Kamer ligt ter behandeling.

Artikel 3.4.2

Ook dit artikel over de urgentie categorie 'ernstige en chronische medische problematiek' anticipeert inhoudelijk op de 'Regeling versterking regie volkshuisvesting', de regeling, welke samenhangt met het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting'.

Artikel 3.4.3

De urgentie categorie 'uitstroom naar zelfstandig wonen' is mede gelet op artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 in de verordening opgenomen. Dit geldt specifiek voor de in artikel 3.4.3 van de verordening in het tweede lid, onder b bij 'huiselijk geweld' bedoelde woningzoekenden.

Inhoudelijk anticipeert dit artikel op de 'Regeling versterking regie volkshuisvesting', de regeling, welke samenhangt met het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting'.

In het tweede lid worden categorieën woningzoekenden opgesomd die voor indeling in deze urgentie categorie in aanmerking komen. Het gaat om woningzoekenden die (gaan) uitstromen uit een instelling of voorziening. Het college van burgemeester en wethouders legt in een aanwijzingsbesluit (als bedoeld in artikel 3.4.3, derde lid) vast, welke instellingen en voorzieningen onder de reikwijdte van de verordening vallen.

In de praktijk zal het gaan om instellingen en voorzieningen, waarmee de gemeente gelet op haar taken in het sociaal domein, bepaalde afspraken heeft gemaakt.

Artikel 3.4.4

Woningzoekenden waarvan de woonruimte als gevolg van een calamiteit voor langere tijd onbewoonbaar is, kunnen in aanmerking komen voor indeling in deze urgentie categorie. De voorwaarden voor indeling in deze urgentie categorie zijn in het artikel verder uitgewerkt. Onder een calamiteit wordt onder andere verstaan schade als gevolg van brand of (natuur-) geweld waardoor de woning voor ten minste 3 maanden onbewoonbaar is.

Artikel 3.4.5

Soms is iemand niet meer in staat om de woonlasten van zijn of haar huidige woning te betalen. Als aan de dit artikel genoemde voorwaarden wordt voldaan, kan een woningzoekende dan ingedeeld worden in de urgentie categorie 'woonlasten'.

Het artikel heeft een gelaagde structuur: het eerste lid bevat de meer algemene toetsingsgronden en een verwijzing naar de, voor specifieke situaties, in het tweede en derde lid opgenomen toetsingsgronden. In het vierde lid is beschreven wat onder 'woonlasten' verstaan wordt.

Artikel 3.4.6

Wanneer er sprake is van ernstig psychisch of fysiek geweld, of bedreiging daarmee, kan een woningzoekende ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'geweld en bedreiging'. Wel moet voldaan zijn aan de in dit artikel genoemde voorwaarden. Belangrijke voorwaarde is dat politie schriftelijk adviseert aan het college dat de aanvrager niet meer in de woonruimte kan verblijven vanwege het voornoemde geweld of bedreiging. Bij negatieve advisering wijst het college de aanvraag af.

Artikel 3.4.7

De urgentiecategorie 'herhuisvesting' regelt de uitstroom van woningzoekenden uit te slopen of ingrijpend te renoveren woningen naar andere woonruimte. Het gaat niet om elk geval van sloop of ingrijpende renovatie: zie daarvoor het tweede lid.

Een urgentieverklaring gebaseerd op deze urgentiecategorie wordt in de praktijk ook wel een 'herhuisvestingsverklaring' genoemd.

Hoofdstuk 4 Standplaatsen

Het college heeft beleidsregels opgesteld voor huurstandplaatsen. Om die reden wordt in deze verordening niet verder ingegaan op deze categorie woonruimte in Ridderkerk.

Hoofdstuk 5 Overige bepalingen

Paragraaf 5.1. Experimenten

Artikel 5.1.1

Experimenten kunnen alleen gaan over de voor verhuur bestemde woonruimte van corporaties met een huurprijs tot de lagehuurgrens uit de Wet op de huurtoeslag. Het doel van een experiment is, om te onderzoeken of woonruimte buiten de huidige kaders van de verordening om, op een andere manier in gebruik gegeven kan worden. Het moet wel gaan om een manier van in gebruik geven die eventueel, gelet op de Huisvestingswet 2014, door aanpassing van de verordening mogelijk gemaakt kan worden.

Als extra waarborg is in het derde lid bepaald, dat de experimentele wijze van in gebruik geven ten dienste moet staan aan een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.

De maximale experimentduur is twee jaar. Vervolgens wordt een experiment geëvalueerd.

Artikel 5.1.2

De corporatie(s) die het experiment samen met de gemeente organiseren, sluiten een experimentenovereenkomst. In het eerste lid is aangegeven, wat daarin geregeld moet zijn. De opzet van het experiment en het concept van de experimentenovereenkomst worden eerst afgestemd met het college van burgemeester en wethouders.

Het tweede lid draagt het college van burgemeester en wethouders op, om bij het besluit tot het aangaan van de experimentenovereenkomst de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht te nemen.

Paragraaf 5.2 Registratie, monitoring en afstemming

Artikel 5.2.1 en 5.2.2

De artikelen in deze paragraaf beschrijven hoe de corporaties en het college van burgemeester en wethouders de registratie, monitoring en afstemming van vraag, aanbod en verhuringen van woonruimten regelen, zodat per kalenderjaar een 'Monitor woonruimtebemiddeling gemeente Ridderkerk' tot stand komt. Ook borgt dit artikel dat corporaties de beschikking kunnen hebben over voor hen relevante informatie m.b.t. jaarverslaglegging, accountantscontroles en marktanalyses.

Paragraaf 5.3 Handhaving

Artikel 5.3.1

Dit artikel regelt het door het college van burgemeester en wethouders opleggen van een bestuurlijke boete wegens het zonder huisvestingsvergunning in gebruik geven of nemen van aangewezen woonruimte. Gelet op artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 stelt de gemeenteraad in de huisvestingsverordening het bedrag (dus: de hoogte) van de bestuurlijke boete vast. Dit is opgenomen in het tweede en derde lid van artikel 5.3.1.

Hoofdstuk 6 Overgangs- en slotbepalingen

Paragraaf 6.1 Overgangsbepalingen

Artikel 6.1.1

Is een aanvraag ingediend voor inwerkingtreding van deze verordening, maar is daar na inwerkingtreding nog niet op beslist? Dan past het college bij de beslissing op die aanvraag deze verordening toe.

Artikel 6.1.2

In artikel 6.1.2 is het overgangsrecht geregeld voor alle woningzoekenden die staan ingeschreven in Wonnet Rijnmond.

Artikel 6.1.3

Er zijn verschillende overgangssituaties denkbaar rondom een aanvraag urgentieverklaring. In dit artikel wordt per situatie geschetst welke verordening van toepassing is op de aanvraag. Bij de behandeling van bezwaar of beroep tegen een besluit dat is genomen met de toepassing van de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025, blijft die verordening van toepassing.

Artikel 6.1.4

Reeds afgegeven huisvestingsvergunningen blijven van kracht, ook na de inwerkingtreding van deze verordening. Op het moment dat om welke reden dan ook een nieuwe huisvestingsvergunning moet worden afgegeven, zal dat gebeuren op grond van de op dat moment van kracht zijnde verordening.

Bijlage: Weigeren van een urgentieverklaring in verband met schulden

Toelichting bij artikel 3.1.3, tweede lid, onder h

Deze bepaling luidt:

Het college van burgemeester en wethouders kan de aangevraagde urgentieverklaring weigeren indien (...) naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is het aannemelijk dat een corporatie gelet op de aard of omvang van de schulden van aanvrager, met de aanvrager geen huurovereenkomst zal sluiten.

Achtergrond

Corporaties kunnen weigeren om woonruimte te verhuren aan woningzoekenden met problematische schulden. Daardoor biedt voor deze groep woningzoekenden ook een urgentieverlening geen reële mogelijkheid om woonruimte te vinden.

Wijze van beoordelen

Wordt aan één of meer van de volgende voorwaarden voldaan?

- a. de aanvrager van de urgentieverklaring betaalt zijn of haar schulden *niet* af;
- b. de schulden van de aanvrager zijn onhoudbaar.

Dan wordt aangenomen dat aard en omvang van de schulden in de weg staat aan het met aanvrager sluiten van een huurovereenkomst. De aangevraagde urgentieverklaring kan met toepassing van artikel 3.1.3, tweede lid, onder h, geweigerd worden.

Maar: als de aanvrager met de gemeente maatregelen getroffen heeft over budgetbeheer of schulddienstverlening, hoeft de urgentieverklaring niet op grond van artikel 3.1.3, tweede lid, onder h, geweigerd te worden. Mits de aanvrager zich aan de voorwaarden van het budgetbeheer of de schulddienstverlening heeft gehouden.

Bij de beoordeling of aan de beide voorwaarden (a en b) wordt voldaan, kijkt het college van burgemeester en wethouders ook naar de schulden van personen die tot het huishouden van aanvrager behoren of gaan behoren, zoals minderjarige kinderen.

Toelichting bij a. Niet afbetalen van schulden

Hiervan is sprake als de aanvrager op het moment dat op de aanvraag besloten wordt, één of meer aflossingsverplichtingen niet is nagekomen. Het gaat hierbij uiteraard om aflossingsverplichtingen van schulden die nog steeds invorderbaar zijn, dus bijvoorbeeld niet om verjaarde schulden.

Toelichting bij b: Onhoudbare schulden

Schulden moeten houdbaar zijn, anders kunnen schulden in de weg staan aan (duurzaam) zelfstandig wonen van aanvragers.

In algemene zin zijn schulden houdbaar als de aanvrager de aflossingsverplichtingen van schulden kan blijven nakomen *en* voldoende geld overhoudt voor vaste lasten en de andere kosten van levensonderhoud. Er is sprake van onhoudbare schulden als de schulden niet binnen drie jaar geheel afgelost kunnen worden