Huisvestingsverordening Landsmeer 2021 (geconsolideerd)

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. Aanbodinstrument: een aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.4.4, eerste lid, waarop door corporaties woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1 te huur wordt aangeboden;
b. Basisregistratie: de basisregistratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
c. Bezettingsnormen: de in artikel 2.3.3 vastgestelde voorrangsregels;
d. Beschut Wonen: woning van waaruit bewoners gebruik kunnen maken van de faciliteiten van een nabijgelegen voorziening;
e. Bindingscriterium: bindingscriterium op grond van artikel 2.7.2 gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
f. Burgemeester en wethouders: het College van burgemeester en wethouders;
g. Complex: een aaneengesloten groep woonruimten die door burgemeester en wethouders is aangewezen;
h. COA-voorziening: als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers;
i. Corporaties: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19 , eerste lid van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten van de Stadsregio Amsterdam;
j. DAEB-norm: het in artikel 4, eerste lid aanhef en onder a, van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting genoemde bedrag, of, als Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (kamerstuk dossiernummer 32769) in werking is getreden: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
k. Directe bemiddeling: het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument te huur is aangeboden;
l. Gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
m. Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren of een woongroep;
n. Huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de wet;
o. Huurprijs: de prijs die bij huur of verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats voor een woonwagen, uitgedrukt in een bedrag per maand berekend volgens het woningwaarderingstelsel behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte;
p. Indicatie: een beoordeling van de medische beperkingen van een woningzoekende, afgegeven door burgemeester en wethouders of een door hen aan te wijzen adviseur en overeenkomstig eventueel door hen vast te stellen wijze, ter voorbereiding van een door hen te nemen beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning;
q. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;

r. Inschrijving: het ingeschreven staan als woningzoekende;
s. instelling voor maatschappelijke opvang: een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
t. Jongere: onder jongere wordt verstaan een volwassene tot een leeftijd van 27 jaar;
u. Liberalisatiegrens: het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag;
v. Mantelzorg: mantelzorg als bedoeld in artikel 1, lid 1, onderdeel b van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
w. Onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet;
x. Ontvangende regiogemeente: de regiogemeente waarnaar een houder van een urgentieverklaring wil verhuizen, als bedoeld in artikel 2.9.4, derde lid;
y. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en toilet.
z. passende woonruimte: woonruimte die voldoet aan het in artikel 2.9.3, eerste lid, bedoelde zoekprofiel;
aa. passendheidscriterium: passendheidscriterium op grond van artikel 2.7.1, tweede lid of vierde lid gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
bb. peildatum: de door burgemeester en wethouders vast te stellen datum, bedoeld in artikel 2.9.8, tweede lid;
cc. Platform: het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad.
dd. regiogemeenten: de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio;
ee. Regioraad: het algemeen bestuur van de Stadsregio Amsterdam.
ff. Rekenhuur: de prijs die bij huur en verhuur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte zoals omschreven in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag;
gg. Student: studenten als bedoeld in artikel 7:274d lid 2 van het Burgerlijk Wetboek bij hogescholen of universiteiten gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio alsmede voltijdspromovendi bij binnen het gebied van de woningmarktregio gevestigde universiteiten;
hh. Studentenwoning: woonruimte krachtens de daarop betrekking hebbende huurovereenkomst bestemd voor studenten indien:
    i. in de huurovereenkomst is bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student zal worden verhuurd; en,
    ii. die woonruimte door het college van burgemeester en wethouders in de regiogemeente waarin de woonruimte is gelegen na overleg met de eigenaar is erkend als studentenwoning;
ii. Stuurgroep Wonen: het overleg bestaande uit een vertegenwoordiging van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten en de binnen de woningmarktregio actieve corporaties;
jj. Traditionele doelgroep: de groep (degenen) die volgens de bepalingen in artikel 18 van de voormalige Woonwagenwet voor een bewonersverklaring in aanmerking kon
(konden) komen;
kk. urgentieverklaring: de beschikking, verleend door burgemeester en wethouders van een tot de woningmarktregio behorende gemeente, waarmee een woningzoekenden in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de wet wordt ingedeeld;

ll. vergunninghouders: de vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet 2014;
mm. voorliggende voorziening: een voorziening die gelet op haar aard en doel, wordt geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende toereikend en passend te zijn;
nn. Wet: de Huisvestingswet 2014;
oo. Woning: zelfstandige woonruimte;
pp. Woningmarktregio: het gebied waarbinnen de gemeente Landsmeer een evenwichtige regionale verdeling van woonruimten afstemt als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet, in 2020 bestaande uit de gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad.
qq. Woning: zelfstandige woonruimte;
rr. Woningruil: ruil waarbij twee of meer huishoudens zich daadwerkelijk vestigen in elkaars woning;
ss. Woningtype: de ingevolge het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid, in het zoekprofiel van een urgentieverklaring op te nemen categorie woonruimte;
tt. Woongroep: een samenlevingsverband bestaande uit drie of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren.
uu. Woonoppervlak: het gezamenlijk oppervlak van de vertrekken zoals dat wordt berekend volgens het Besluit huurprijzen woonruimte.
vv. Woonpunten: het totaal van punten dat door een woningzoekende wordt opgebouwd, bestaande uit maximaal drie soorten punten: wachtpunten, zoekpunten en situatiepunten;
ww. Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
xx. Woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
yy. Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;
zz. Zelfstandige huurwoning: zelfstandige woonruimte, welke verhuurd wordt;
aaa. Zoekgebied: het zoekgebied als bedoeld in artikel 2.9.3, derde lid en artikel 2.9.4;
bbb. Zoekprofiel: het zoekprofiel als bedoeld in artikel 2.9.3, eerste lid.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

AFDELING I WOONRUIMTEVERDELING

Paragraaf 1 Werkingsgebied

Artikel 2.1.1 Werkingsgebied

1. Het bepaalde in deze afdeling is van toepassing in de gemeente Landsmeer.
2. In het gebied bedoeld in het eerste lid worden als woonruimten als bedoeld in artikel 7 eerste lid van de wet aangewezen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens.
3. In afwijking van het tweede lid is het bepaalde in deze afdeling niet van toepassing op:
   a. Onzelfstandige woonruimte en woonruimte gebruikt voor inwoning;
   b. Woonschepen;

c. Woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
d. Studentenwoningen
e. Woonruimten in een complex van Beschut Wonen

4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid worden zelfstandige huurwoningen welke geen eigendom zijn van corporaties niet aangewezen.

Artikel 2.1.2 Reikwijdte vergunningplicht

1. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te nemen zonder huisvestingsvergunning.
2. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Paragraaf 2 Toelating tot het aangewezen deel van de woningmarkt

Artikel 2.2.1 Toelatingscriteria

Om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:
a. tenminste één van de leden van het huishouden van de woningzoekende is niet minderjarig als bedoeld in artikel 1:233 van het Burgerlijk Wetboek;
b. de leden van het huishouden van de woningzoekende bezitten de Nederlandse nationaliteit of worden op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of zijn vreemdeling en verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, a t/m e en l van de Vreemdelingenwet 2000.

Artikel 2.2.2 Aanvullend toelatingscriterium particuliere huurvoorraad

1. In aanvulling op de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 geldt om toegelaten te worden tot de woonruimten waarop het bepaalde in paragraaf 4 van toepassing is de volgende voorwaarde: het inkomen van het huishouden bedraagt maximaal € 44.360. (prijspeil 2020)
2. Het in het eerste lid genoemde bedrag wordt bij aanvang van het kalenderjaar 2016 en elk daarop volgende kalenderjaar geacht te zijn verhoogd met het percentage waarmee in het daaraan voorafgaande kalenderjaar het Europees geharmoniseerde prijsindexcijfer voor consumentenprijzen is gestegen.

Artikel 2.2.3 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden

1. Op een aanvraag om een huisvestingsvergunning beslissen burgemeester en wethouders.
2. De aanvraag gaat vergezeld van de volgende bewijsstukken:
a. meest recente inkomensgegevens van de woningzoekende, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie dan wel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien aanvrager zelfstandig werkzaam is;
b. een uittreksel uit de basisregistratie van de woonplaats van aanvrager; en,
c. een kopie van een geldig verblijfsdocument indien de woningzoekende en de overige leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft niet de Nederlandse nationaliteit bezitten.
3. De aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft, te tonen.
4. Indien aanvrager een huisvestingsvergunning aanvraagt voor woonruimte als bedoeld in artikel 2.8.1., tweede lid, eerste kolom, derde rij, dient de aanvraag tevens vergezeld te gaan van een indicatie op basis waarvan beoordeeld kan worden of de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan

de geïndiceerde medische beperkingen van één of meerdere leden van het huishouden.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen.

Artikel 2.2.4 Beslistermijn
1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na datum van indiening op de aanvraag voor een huisvestingsvergunning.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de beslistermijn eenmalig te verlengen met vier weken.

Artikel 2.2.5 Gegevens op vergunning
1. De beschikking op de aanvraag bevat tenminste:
a. de persoonsgegevens 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;
d. het voorschrift houdende dat binnen vier weken na verlening van de vergunning de woonruimte in gebruik wordt genomen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in de beschikking tevens opnemen dat de vergunning slechts geldig is indien het gehele huishouden waarvoor de vergunning is verleend, de woonruimte betrekt.

Paragraaf 3 Vergunningverlening particuliere huurvoorraad

Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 3
Het bepaalde in deze paragraaf is niet van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte die eigendom is van een toegelaten instelling.

Artikel 2.3.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning
1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:
a. het huishouden niet voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 en artikel 2.2.2;
b. het huishouden al in het bezit is van een geldige huisvestingsvergunning;
c. het huishouden op grond van artikel 2.3.3 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of,
d. niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.

Artikel 2.3.3 Bezettingsnormen
Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt overeenkomstig het bepaalde in Bijlage 1 voorrang verleend.

Artikel 2.3.4 Intrekken vergunning
Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:
a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen;
b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Paragraaf 4 Toewijzing en vergunningverlening corporatiewoningen

Artikel 2.4.1 Reikwijdte paragraaf 4
Het bepaalde in deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie.

Artikel 2.4.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning
1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:
a. het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria genoemd in artikel 2.2.1;
b. het huishouden op grond van het bepaalde in paragraaf 7 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
c. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen; of,
d. de corporatie, gelet op haar taak als toegelaten instelling of haar belang als verhuurder, daaronder mede begrepen haar verantwoordelijkheid voor de bescherming van de belangen van de overige huurders en voor de waarborging van het woongenot, redelijkerwijs het sluiten van een huurovereenkomst met aanvrager heeft kunnen weigeren.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.

Artikel 2.4.3 Intrekking vergunning
1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, als:
a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen;
b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
2. Als burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning verlenen ten behoeve van een huishouden dat al over een huisvestingsvergunning beschikt, wordt de eerdere huisvestingsvergunning gelijktijdig ingetrokken.

Artikel 2.4.4. Aanbieden van woonruimte
1. Corporaties bieden hun voor verhuur beschikbare woonruimten eenduidig en transparant te huur aan via een aanbodinstrument of via meerdere aanbodinstrumenten.
2. Bij het aanbieden van woonruimte wordt vermeld aan welke eisen de woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte.
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is niet van toepassing op directe bemiddeling.

Artikel 2.4.5. Woningzoekenden en inschrijving
1. Personen van 18 jaar en ouder kunnen zich als woningzoekende inschrijven via een of meerdere aanbodinstrumenten in de woningmarktregio. De inschrijving in een in de regio gebruikte aanbod-instrument geldt als inschrijving in elk in de regio gebruikt aanbodinstrument.
2. De inschrijving eindigt nadat een woningzoekende als huurder woonruimte aangewezen in artikel 2.1.1. in gebruik heeft genomen, waarbij alle aan de inschrijving verbonden woonpunten vervallen.
3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt een inschrijving niet, en blijven de opgebouwde woonpunten behouden:
a. indien een jongere een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 274c van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
b. indien een huurder na 1 juli 2016 een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt de inschrijving niet nadat een woningzoekende als huurder woonruimte aangewezen in artikel 2.1.1 in gebruik heeft

genomen, voor zover die woonruimte geen eigendom is van een corporatie en niet via een aanbodinstrument te huur is aangeboden.
5. Na beëindiging van een inschrijving als bedoeld in het tweede lid kan een woningzoekende zich opnieuw inschrijven in een in de regio gebruikt aanbodinstrument.

Artikel 2.4.6 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument
Door of namens de corporatie die verantwoordelijk is voor een aanbodinstrument kunnen voorwaarden aan de in artikel 2.4.5 eerste lid bedoelde inschrijving worden verbonden. De voorwaarden zijn openbaar en te raadplegen via de website van het aanbodinstrument.

Artikel 2.4.7 Toewijzing woonruimte op basis van punten
1. Vanaf de datum van inschrijving bij een eerste aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.4.5 bouwt een woningzoekende woonpunten op die relevant zijn voor de volgorde van toewijzing van woonruimte.
2. Woonpunten worden opgebouwd in de volgende categorieën:

type punt en opbouw	*voorwaarden voor opbouw punten en inzet punten*
Wachtpunten: opbouw één punt per jaar, bij deel van een jaar naar rato berekend. Er geldt geen maximum aantal punten.	Woningzoekende heeft een geldige inschrijving bij een aanbodinstrument.
Zoekpunten: opbouw één punt per kalendermaand met een maximum van dertig punten. Een woningzoekende kan punten opbouwen en verliezen.	Woningzoekende reageert in een kalendermaand tenminste vier keer op een conform artikel 2.7.1. passende woon-ruimte.
Situatiepunten: opbouw één punt per verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring ‘opbouw situatiepunten’. Situatiepunten kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten.
Situatiepunten voor jongeren: opbouw één punt per verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring ‘opbouw situatiepunten voor jongeren’. Situatiepunten voor jongeren kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten.

Artikel 2.4.8 Opbouw en afname van zoekpunten
1. Zoekpunten worden opgebouwd met één punt per kalendermaand indien een woningzoekende in de betreffende kalendermaand ten minste vier keer op een conform artikel 2.7.1 passende woonruimte heeft gereageerd, tot een maximum van dertig zoekpunten
2. Op opgebouwde zoekpunten komen zoekpunten in mindering als volgt:
a. Voor iedere maand waarin een woningzoekende niet reageert op passende woonruimte volgt één punt aftrek;
b. Bij weigering van- of niet reageren op een uitnodiging voor bezichtiging van een woonruimte waarop een woningzoekende heeft gereageerd volgt één punt aftrek;

c. Bij afmelding van een afgesproken bezichtiging vóór het tijdstip van de bezichtiging, volgt één punt aftrek;
d. Bij weigering van- of niet reageren op een aangeboden woning door een woningzoekende volgt één punt aftrek;
e. Bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende trekken burgemeester en wethouders alle zoekpunten in;
f. Bij de tweede weigering van een aangeboden woning door een woningzoekende trekken burgemeester en wethouders alle zoekpunten in.
3. In afwijking van het tweede lid wordt een zoekpuntensaldo niet lager dan nihil.

Artikel 2.4.9. Nadere regels en hardheid.
1. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van artikel 2.4.8.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van artikel 2.4.8 naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken.

Paragraaf 5 Opbouw situatiepunten

Artikel 2.5.1 Aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten
1. Een verklaring opbouw situatiepunten wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
3. De aanvraag wordt schriftelijk ingediend bij het college met behulp van een door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier.

Artikel 2.5.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten
1. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor een verklaring opbouw situatiepunten indien hij verkeert in een van de volgende situaties:
a. hij woont met zijn huishouden sinds ten minste een jaar voorafgaand aan de datum van aanvraag, in bij een persoon die rechthebbende is op de woning en die geen deel uitmaakt van het huishouden van woningzoekende; of,
b. hij verkeert in een situatie van echtscheiding of relatiebreuk en kan niet in de voormalig gezamenlijke woning blijven wonen en kan niet over zelfstandige woonruimte beschikken,
2.De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid onder a. dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio; en,
b. de woningzoekende vormt een huishouden met ten minste één minderjarig kind; en,
c. de woningzoekende staat ten minste één jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de Basisregistratie Personen op het adres van de persoon bij wie hij inwoont.
3. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid onder b. dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio; en,
b. de woningzoekende heeft in de drie jaren voorafgaand aan de datum van de aanvraag, ten minste twee jaar aaneensluitend ingeschreven gestaan in de Basisregistratie Personen op het adres van de gezamenlijke woning; en,
c. de woningzoekende heeft (mede)gezag over en de zorg voor ten minste 1 dag per week voor ten minste één minderjarig kind.

Artikel 2.5.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten
1. Situatiepunten worden opgebouwd met één punt per verstreken maand vanaf de eerste van de kalendermaand volgend op de datum toekenning verklaring opbouw situatiepunten, met een maximum van twaalf situatiepunten
2. burgemeester en wethouders trekken opgebouwde situatiepunten in de volgende gevallen in:
a. Bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende;
b. Bij de tweede weigering van een aangeboden woning.

Artikel 2.5.4 Geldigheidsduur en verlenging situatiepunten
1. De verklaring opbouw situatiepunten heeft een geldigheidsduur van drie jaar vanaf de datum waarop deze is afgegeven.
2. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten tot verlenging van de verklaring situatiepunten opbouw voor een tweede termijn van drie jaar indien de aanvrager nog steeds aan de criteria voldoet op grond waarvan de verklaring opbouw situatiepunten is verleend.
3. Een aanvraag tot verlenging wordt ingediend voordat de geldigheidstermijn van de verklaring is verstreken maar niet eerder dan twee jaar en zes maanden nadat de verklaring is verleend.

Artikel 2.5.5 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten
1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.5.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

Paragraaf 6 Opbouw situatiepunten voor jongeren

Artikel 2.6.1 Van overeenkomstige toepassingsverklaring
Op een aanvraag om een verklaring situatiepunten-opbouw voor jongeren zijn de artikelen 2.5.1, 2.5.3 en 2.5.4 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.6.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren
Om in aanmerking te komen voor een verklaring situatiepunten-opbouw voor jongeren dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:
1. De woningzoekende verkeert in een van de volgende situaties:
a. hij is opgenomen in een pleeggezin of gezinshuis; of,
b. hij beschikt over een WMO indicatie voor ambulante ondersteuning, met een looptijd van tenminste 2 jaar, waarvan er één is verstreken voor de datum van de aanvraag; en:
2. De woningzoekende is op de datum van aanvraag meerderjarig maar heeft nog niet de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt; en
3. De woningzoekende staat ten minste twee jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de Basisregistratie Personen op het adres van de ouder, pleegouder of het gezinshuis; en
4. De woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio; en
5. Een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren wordt niet verstrekt naast een verklaring opbouw situatiepunten als bedoeld in artikel 2.5.2.

Artikel 2.6.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten voor jongeren
1. Situatiepunten voor jongeren kunnen worden opgebouwd tot de datum dat de woningzoekende de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt.
2. Burgemeester en wethouders trekken de verklaring situatiepunten en de opgebouwde situatiepunten voor jongeren in als de woningzoekende niet langer voldoet aan de criteria als bedoeld in artikel 2.6.2.

Artikel 2.6.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren
1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.6.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

Paragraaf 7 Passendheidscriteria, bindingscriteria en volgorde bij toewijzing van woonruimte.

Artikel 2.7.1 Passendheidscriteria: voorrang gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte
1. Als categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet worden aangewezen de categorieën woonruimte beschreven in kolom 1 van de in het tweede lid opgenomen tabel.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die behoort tot een in kolom 1 genoemde categorie woonruimte wordt voorrang gegeven aan de categorieën woningzoekenden genoemd in kolom 2 achter de desbetreffende categorie woonruimte.

Kolom 1: Categorie woonruimte (labels)	*Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)*
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren	huishoudens waarvan één lid tenminste de leeftijd van 55 jaar of ouder heeft bereikt. Indien er geen huishouden dat voldoet aan het in de eerste zin bepaalde voor de woonruimte in aanmerking komt, wordt voorrang gegeve aan het huishouden met een lid dat de leeftijd van 55 jaar het dichtst benadert.
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren	Jongeren tussen de twee leeftijdsgrenzen van 18 tot en met 22 jaar en 23 tot en met 27 jaar.
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met verminderde zelfredzaamheid	Huishoudens in het bezit van een indicatie waaruit blijkt dat de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan de verminderde zelfredzaamheid van één of meerdere leden van het huishouden.
Woonruimte gelet op de huurprijs in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van huishoudens met een laag inkomen	Huishoudens met een laag inkomen als bedoeld in lid 3.
Woonruimte gelet op de	Huishoudens met een hoger inkomen

huurprijs in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van huishoudens met een hoger inkomen	als bedoeld in lid 3

3. Huishoudens met een laag inkomen zijn huishoudens met een inkomen tot een nader, bij het te huur aanbieden van woonruimte, door burgemeester en wethouders te bepalen hoogte. Huishoudens met een hoog inkomen zijn huishoudens met een inkomen boven een nader, bij het te huur aanbieden van woonruimte, door burgemeester en wethouders te bepalen hoogte.
4. Voorts wordt bij het verlenen van een huisvestingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in onderstaande tabel (bezettingsnorm) voorrang verleend. Van deze bezettingsnorm kan worden afgeweken in het belang van een snelle huisvesting van urgente woningzoekenden en label van de woning.

Woning met aantal kamers	Huishoudens met minimaal	Huishoudens met maximaal
1 kamer	1 persoon	1 persoon
2 kamer	1 persoon	2 personen, geen kinderen
3 kamers of meer kleiner dan 60 m2	1 persoon	2 personen met 2 kinderen
3 kamers of meer ten minste 60 m2	2 personen	-
4 kamers of meer ten minste 70 m2	2 kinderen	-

5. Als categorie woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet wordt voorts aangewezen: woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van grote huishoudens.
6. Een minderjarig kind behoort voor de toepassing van dit artikel tot het huishouden van woningzoekende als het als ingezetene op het woonadres van woningzoekende staat ingeschreven in de basisregistratie personen of, in geval van co-ouderschap, aantoonbaar tenminste drie hele dagen per week bij woningzoekende woont.

Artikel 2.7.3 Algemene volgordebepaling
1. Indien een woonruimte te huur wordt aangeboden via een aanbodinstrument wordt de volgorde waarin de woningzoekenden die op het aanbod gereageerd hebben en in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning bepaald overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.7.1 en 2.7.2.
2. Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:
a. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria als bedoeld in artikel 2.7.1 en de bindingscriteria als bedoeld in artikel 2.7.2;
b. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria;
c. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria, zo lang het maximum percentage als bedoeld in artikel 2.7.2 niet is bereikt;
d. de overige woningzoekenden.
3. Binnen de categorieën als genoemd in het tweede lid komt de woningzoekende met het hoogste aantal woonpunten als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.7.4 Bijzonder volgorde voor houders van een SV-urgentieverklaring
1. Van de woningzoekenden die zijn ingedeeld in één van de in artikel 2.7.1 bedoelde groepen, komen als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning de houders van een SV-urgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.9.8 tweede lid indien de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.
2. Indien op grond van het eerste lid meerdere houders van een SV-urgentieverklaring als eerste in aanmerking zouden komen voor een huisvestingsvergunning, komt als eerste in aanmerking het huishouden waarvan de SV-urgentieverklaring als eerste is verleend of

waarvoor voorziening in de behoefte aan woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders het meest dringend noodzakelijk is.
3. In afwijking van artikel 2.7.3. gaan de houders van een SV-urgentieverklaring voor op woningzoekenden die voldoen aan de bindingscriteria als bedoeld in artikel 2.7.2.

Artikel 2.7.5 Bijzondere volgorde in geval van loting
1. In afwijking van artikel 2.7.3 kan de volgorde waarin woningzoekenden die op het aanbod hebben gereageerd worden bepaald door loting.
2. Bij loting wordt door de corporatie op elektronische of andere geschikte wijze bepaald in welke volgorde de aan de loting deelnemende woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen. Daarbij heeft elk deelnemende woningzoekende een gelijke kans op elke plek in de totale rangorde.
3. Per kalenderjaar wordt in de gehele regio op ten hoogste 15 % en per gemeente op ten hoogste 20 % van door corporaties te huur aangeboden woonruimten het rangordecriterium loting toegepast.

Artikel 2.7.6 Directe bemiddeling
1. Houders van een urgentieverklaring als bedoeld in paragraaf 9, met uitzondering van houders van een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing als bedoeld in artikel 2.9.8, eerste lid, onderdeel c, krijgen een woning via directe bemiddeling.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de procedure bij directe bemiddeling.

Artikel 2.7.7 Bijzondere gevallen
Op verzoek van corporaties kan bij de huisvesting van huishoudens in bijzondere gevallen die voldoen aan de volgende voorwaarden, direct bemiddeld worden:
a. het betreft de huisvesting van huishoudens wier specifieke situatie vraagt om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het bepaalde in deze verordening;
b. het aantal huisvestingen op grond van dit artikel bedraagt per regiogemeente per kalenderjaar ten hoogste vijf procent van de met toepassing van het bepaalde in deze verordening te verhuren woonruimte;
c. de huisvestingen op grond van dit artikel worden geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan de Stuurgroep Wonen. Daarbij wordt de Stuurgroep Wonen in ieder geval medegedeeld hoeveel gevallen het per regiogemeente betrof.

<u>Paragraaf 8 Experimenten woonruimteverdeling</u>

Artikel 2.8.1 Algemeen
1. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimte, welke niet in of op grond van deze verordening is geregeld maar wel in een op grond van de Huisvestingswet 2014 vast te stellen verordening geregeld zou kunnen worden.2. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.

Artikel 2.8.2 Experimenten met woonruimten van corporaties
1. Corporaties en één of meer regiogemeenten kunnen een experiment organiseren. Zij stellen daartoe de opzet van het experiment vast, 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.

2. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en betreft per jaar maximaal tien procent van de in dat jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn.

3. Een experiment vangt pas aan nadat de Stuurgroep Wonen de experimentenopzet heeft goedgekeurd. Bij zijn beslissing tot goed- dan wel afkeuring van de experimentenovereenkomst neemt de Stuurgroep Wonen de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht.

Artikel 2.8.3 Experiment met overige aangewezen woonruimten
1. Andere verhuurders dan corporaties kunnen in samenwerking met één of meer regiogemeenten een experiment organiseren. Het bepaalde in artikel 2.5.2, eerste lid, is hierop van overeenkomstige toepassing.
2. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en vangt pas aan nadat burgemeester en wethouders, na raadpleging van de Stuurgroep Wonen, de experimentenopzet hebben goedgekeurd. Bij hun beslissing omtrent goedkeuring nemen zij de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht.

Paragraaf 9 Urgentie

Artikel 2.9.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring
Op een aanvraag om een urgentieverklaring beslissen burgemeester en wethouders bij wie de aanvraag ingevolge artikel 2.9.2, eerste lid, wordt ingediend.

Artikel 2.9.2 Aanvraag om een urgentieverklaring
1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd:
a. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager blijkens diens inschrijving in de basisregistratie zijn woonadres heeft; of,
b. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager wil gaan wonen, als de aanvrager niet in de woningmarktregio woont.
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
3. De aanvraag gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in een aanbodinstrument;
b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en
c. informatie over het inkomen en het vermogen van het huishouden van aanvrager.
4. Het bepaalde in het vorige lid, aanhef en onder a, is niet van toepassing op een aanvraag die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.9.6 inhoudt.

Artikel 2.9.3 Inhoud van de urgentieverklaring
1. De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte.
2. Het zoekprofiel bevat het qua ligging, grootte, en aard meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen, naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk voor het oplossen van het huisvestingsprobleem.
3. Het zoekprofiel bevat voorts het zoekgebied waarvoor de urgentieverklaring geldig is.
4. De urgentieverklaring bevat verder de volgende informatie:
a. de naam, het adres en de woonplaats van aanvrager;
b. de geboortedatum van aanvrager;
c. het dossiernummer van de aanvraag;

d. de termijn gedurende welke de urgentieverklaring geldig is.

Artikel 2.9.4 Het zoekgebied
1. Het zoekgebied omvat de gemeente van burgemeester en wethouders die de urgentieverklaring hebben verleend.
2. Het bepaalde in de volgende leden is uitsluitend van toepassing op een urgentieverklaring waarmee de woningzoekende is ingedeeld in een in artikel 2.9.8 genoemde urgentiecategorie.
3. Indien de houder van de urgentieverklaring wil verhuizen naar een andere regiogemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven, kunnen burgemeester en wethouders van de ontvangende regiogemeente:
a. het zoekgebied wijzigen zodat het hun gemeente omvat. Met de wijziging van het zoekgebied komt een eerder in het zoekprofiel opgenomen zoekgebied te vervallen; en,
b. de in het zoekprofiel opgenomen woningtypen wijzigen in het voor de ontvangende gemeente, gelet op de toepasselijke urgentiecategorie, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid, gangbare woningtype of woningtypen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de in het tweede lid bedoelde wijziging van het zoekgebied weigeren indien naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte daartoe nopen.
5.Burgemeester en wethouders beslissen binnen een termijn van vier weken op een verzoek om wijziging van het zoekgebied, bedoeld in het tweede lid.

Artikel 2.9.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring
1. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring indien naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:
a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.2.1 genoemde eisen;
b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem;
c. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;
d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening;
e. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn huishouden;
f. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar zelfstandige woonruimte of andere zelfstandige woonruimte;
g. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 2.9.9 of 2.9.10;
h. de aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien;
i. de aanvrager in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag blijkens diens inschrijving in de basisregistratie niet tenminste twee jaar onafgebroken in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd woonachtig was;
j. het huishoudinkomen de DAEB-norm overschrijdt.
2. Indien de aanvraag betrekking heeft op indeling in een urgentiecategorie bedoeld in artikel 2.9.8, eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders vervolgens het aangevraagde weigeren indien de aanvrager gedurende de in het vorige lid, onder i, bedoelde termijn niet heeft gewoond in een zelfstandige en krachtens een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor permanente bewoning bestemde woonruimte.
3. Burgemeester en wethouders weigeren eveneens het aangevraagde indien de aanvrager niet valt onder één van de in artikel 2.9.6 tot en met 2.9.8 opgenomen urgentiecategorieën.

Artikel 2.9.6 Wettelijke urgentiecategorieën en vergunninghouders
1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.9.5, eerste lid, aanhef en onder a tot en met h en j genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, indien de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;
b. woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor aanvrager dringend noodzakelijk is.
2. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een vergunninghouder die, gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling, gehuisvest moet worden door het college van burgemeester en wethouders waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. de woningzoekende is niet door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers bij een andere gemeente voorgedragen voor huisvesting; en,
b. de woningzoekende heeft niet eerder aangeboden woonruimte geweigerd.

Artikel 2.9.7 Urgentiecategorie: uitstroom
1. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling, indien:
a. de aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkens de inschrijving in de basisregistratie woonachtig was in de woningmarktregio;
b. geen van de in artikel 2.9.5, eerste lid, aanhef en onder a, c, d, f, h of j genoemde omstandigheden zich voordoet; en,
c. de aanvrager, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.
2. Indien een urgentieverklaring als bedoeld in het eerste lid wordt aangevraagd door een woningzoekende die verblijft in een in de woningmarktregio gelegen instelling als bedoeld in het eerste lid, zijn de volgende leden van toepassing.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.9.1. en artikel 2.9.2, eerste lid, wordt op een aanvraag om een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in het vorige lid, besloten door burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de locatie van de opvanginstelling waar de woningzoekende verblijft resideert.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.9.4, eerste lid, omvat het in de urgentieverklaring op te nemen zoekgebied de regiogemeente waarin aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkens de inschrijving in de basisregistratie woonachtig was, tenzij burgemeester en wethouders gelet op de problematiek van aanvrager een andere regiogemeente in het zoekgebied opnemen.
5. Het college van burgemeester en wethouders van de regiogemeente die tot het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied behoort, stelt het in de urgentieverklaring op te nemen woningtype vast, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid.

Artikel 2.9.8 Overige regionale urgentiecategorieën
1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.9.5, eerste en tweede lid, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
a. woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren;

b. woningzoekenden, met inbegrip van de situatie waarin dit slechts geldt voor één lid van het huishouden van een woningzoekende, die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte in een levensontwrichtende woonsituatie verkregen die naar het oordeel van burgemeester en wethouders alleen opgelost kan worden door verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte, voor zover zij niet behoren tot de in artikel 2.9.7 bedoelde urgentiecategorie;
c. woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid aangewezen complex;
d. woningzoekenden waarvan de binnen de gemeente gelegen zelfstandige woonruimte als gevolg van een calamiteit naar het oordeel van burgemeester en wethouders duurzaam ongeschikt is voor bewoning.
2. Burgemeester en wethouders kunnen complexen aanwijzen waarvan de bewoners in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied waarin de complexen zijn gelegen, redelijkerwijs binnen twee jaar niet meer in hun huidige woonruimte kunnen blijven wonen. Burgemeester en wethouders stellen daarbij een datum vast met ingang waarvan de bewoners van de aangewezen complexen een SV-urgentieverklaring kunnen aanvragen.
3. Op de urgentiecategorieën bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder a en c, is het bepaalde in artikel 2.9.5, eerste lid aanhef en onder j en het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid, niet van toepassing.

Artikel 2.9.8a Sociaal medische urgentie
1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.9.5, eerste en tweede lid, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager, het huishouden van aanvrager of een lid van dat huishouden zich naar het oordeel van burgemeester en wethouders op grond van medische of sociale omstandigheden in een levensontwrichtende woonsituatie bevindt, welke alleen beëindigd kan worden door verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte.
2. Van een levensontwrichtende woonsituatie als bedoeld in het eerste lid is sprake:
a. indien een of meerdere leden van het huishouden van aanvrager ernstige medische beperkingen heeft;
b. bij dakloosheid of dreigende dakloosheid van een huishouden waarvan minderjarige kinderen deel uitmaken;
c. indien een of meerdere leden van het huishouden van aanvrager met geweld bedreigd wordt of het slachtoffer is van geweld; of,
d. indien het huishouden naar het oordeel van burgemeester en wethouders onevenredig hoge woonlasten heeft.

Artikel 2.9.9 Geldigheid van de urgentieverklaring
1. Het bepaalde in het tweede lid, aanhef en onder b, en in het derde en vierde lid van dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring en de urgentieverklaringen waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.9.6, tweede lid, of artikel 2.9.7, eerste lid.
2. De urgentieverklaring vervalt:
a. nadat de houder ervan niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring; of,
b. na verloop van een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring.
3. Burgemeester en wethouders van de gemeente die tot het in de urgentieverklaring vermelde zoekgebied behoort kunnen besluiten dat de urgentieverklaring een langere termijn dan die bedoeld in het tweede lid geldig blijft indien:
a. de omstandigheden bedoeld in artikel 2.9.5, eerste lid, zich niet voordoen;
b. de houder van de urgentieverklaring nog steeds valt in de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.

4. Met inbegrip van de in het vorige lid bedoelde verlenging vervalt een urgentieverklaring na het verstrijken van een periode van 52 weken na het moment waarop zij verleend is.

Artikel 2.9.10 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring
1. Burgemeester en wethouders trekken de urgentieverklaring in indien:
a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring zou zijn geweigerd;
b. de houder van de urgentieverklaring niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring of zich één of meer toepasselijke, in artikel 2.9.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentiecategorie toepasselijke weigeringsgronden voordoen;
c. de houder van de urgentieverklaring daartoe verzoekt; of,
d. de houder van de urgentieverklaring passende woonruimte heeft geweigerd of zich anderszins onvoldoende heeft ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen indien:
a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring niet zou zijn geweigerd maar anders op de aanvraag zou zijn besloten; of
b. de houder van de urgentieverklaring behoort tot een andere urgentiecategorie dan die welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.
3. Ter voorbereiding van een besluit tot intrekking of wijziging van de urgentieverklaring kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een ter zake deskundig persoon.
4. Indien burgemeester en wethouders een voorwaarde aan de urgentieverklaring hebben verbonden, treedt de urgentieverklaring pas in werking als aan de voorwaarde is voldaan.

Artikel 2.9.11 Hardheidsclausule
1. Burgemeester en wethouders zijn, indien toepassing van deze verordening zou leiden tot weigering van een urgentieverklaring, bevoegd om toch een urgentieverklaring toe te kennen indien:
a. weigering van een urgentieverklaring leidt tot een schrijnende situatie; en,
b. sprake is van bijzondere omstandigheden die gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch een grond voor de verlening van een urgentieverklaring zouden kunnen zijn.
2. Burgemeester en wethouders registreren de gevallen waarin met toepassing van het in het eerste lid bepaalde een urgentieverklaring wordt verleend. De registratie bevat tenminste de datum waarop de urgentieverklaring wordt verleend en de specifieke omstandigheden van het geval die leiden tot de verlening van de urgentieverklaring. De registraties worden tenminste eenmaal per jaar besproken in de Stuurgroep Wonen.

Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad

Artikel 3.1 Woonruimte
Als woonruimte bedoeld in artikel 30 van de wet, wordt aangemerkt:
a. alle woonruimte ongeacht huur- of koopprijs voor zover het betreft onttrekking aan de bestemming tot bewoning;
b. woonruimte onder de huur- of koopprijsgrens voor zover het betreft met andere woonruimte samenvoegen of van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte omzetten.

Artikel 3.2 Reikwijdte vergunningsplicht
Het is verboden om woonruimte aangewezen in artikel 3.1 zonder vergunning aan bestemming tot bewoning te onttrekken, met andere woonruimte samen te voegen of van zelfstandig in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

Paragraaf 3 Procedure aanvraag onttrekkingsvergunning

Artikel 3.3.1 Aanvraag vergunning
1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
    a. naam en adres van de eigenaar;
    b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
    c. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
    d. de namen en de adressen van de bewoners van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
    e. de maximaal redelijke huurprijs van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
    f. in geval van samenvoeging: de naam van de toekomstige bewoner, de omvang van diens huishouden en de maximaal redelijke huurprijs van de samen te voegen woonruimte;
    g. de motivering van het verzoek.

Artikel 3.3.2 In te dienen bescheiden
Bij de aanvraag worden de volgende bescheiden overgelegd:
    a. één of meer tekeningen van de plattegrond op schaal van iedere verdieping van het gebouw, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de aanvraag betrekking heeft, met een aanduiding van de beoogde bestemming;
    b. een situatietekening waaruit de situering blijkt van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken;
    c. een compensatievoorstel;
    d. de laatste WOZ-waardebeschikking;
    e. bescheiden betreffende eventueel verleende subsidies ten behoeve van woningverbetering.

Artikel 3.3.3 Samenloop onttrekking en bouwen
1. Indien voor het gebouw of de gebouwgedeelten waarop de aanvraag betrekking heeft, tevens een omgevingsvergunning is aangevraagd, kan bij de aanvraag voor overeenkomstige gegevens en bescheiden worden verwezen naar de coördinatiebepaling voor vergunningaanvragen uit de gemeentelijke bouwverordening voor zover die is opgenomen.
2. In de situatie als bedoeld in het eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders de beslissing over een aanvraag voor de onttrekkingsvergunning aanhouden.
3. De aanhouding eindigt uiterlijk twee weken na de beslissing op de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Artikel 3.3.4 Beschikkingsvereisten
De onttrekkingsvergunning bevat tenminste de volgende gegevens:
    a. de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer of de kadastrale ligging, waarbij voor het overige

kan worden verwezen naar de bijgevoegde bescheiden als bedoeld in artikel 3.2.2; en
   b. de geboden reële compensatie of de verlangde financiële compensatie;
   c. de overige opgelegde voorwaarden genoemd in artikel 3.3.2, eerste lid;
   d. de mededeling dat binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden van de vergunning moet worden gebruikgemaakt dan wel de termijn in geval van een tijdelijke vergunning.

Paragraaf 4 Vergunningverlening

Artikel 3.4.1 Criteria voor vergunningverlening

1. Indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het belang dat met de onttrekking, samenvoeging of omzetting is gediend even groot is of groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, wordt de vergunning verleend.
2. Indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang wordt de vergunning verleend onder het stellen van voorwaarden en voorschriften behoudens het bepaalde in het derde lid.
3. Indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang en dit belang niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend, wordt de vergunning geweigerd.
4. Indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat met de onttrekking, samenvoeging of omzetting geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand was.

Artikel 3.4.2 Voorwaarden en voorschriften

1. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning de volgende voorwaarden en voorschriften verbinden:
   a. het toevoegen van een of meer naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad (reële compensatie);
   b. het betalen van een financiële compensatie bij onttrekking van ten hoogste 12% van de WOZ-waarde van de woonruimte waarvoor de onttrekkingsvergunning is aangevraagd;
   c. de samenvoeging levert een woonruimte op met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens;
   d. een te krap wonend huishouden woont na de samenvoeging van woonruimte overeenkomstig artikel 2.4.4 lid 5 passend;
   e. het waarborgen van een geordend woon- en leefmilieu waaronder in ieder geval wordt verstaan een veilige woon- en leefomgeving.
2. Indien burgemeester en wethouders de voorwaarde genoemd in het eerste lid onder b. aan een vergunning willen verbinden, stellen zij de hoogte van de financiële compensatie vast.
3. Burgemeester en wethouders kunnen beslissen tot:
   a. geheel of gedeeltelijke vrijstelling van compensatie zoals bedoeld in het eerste lid onder b.;
   b. het verlenen van een vrijstelling bij samenvoeging indien door de eigenaar-bewoner een investering is gedaan ten behoeve van noodzakelijk bouwkundige herstel.

4. Indien op grond van het derde lid onder b vrijstelling wordt verleend hangt de vrijstelling af van de hoogte van de investering in relatie tot de economische waarde van de kleinste woning.
5. De te ontvangen compensatie als bedoeld in eerste lid onder b., wordt gestort in het lokale volkshuisvestingsfonds, dat wordt gebruikt voor het realiseren van nieuwe woonruimte.

Artikel 3.4.3 Intrekken vergunning
Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning intrekken indien:
a. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking;
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;
c. niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften.

Artikel 3.4.4 Tijdelijke onttrekking
1. Burgemeester en wethouders kunnen een tijdelijke onttrekkingsvergunning verlenen als het belang van de aanvrager slechts voor een bepaalde tijd aanwezig is.
2. Een tijdelijke onttrekkingsvergunning kan worden verleend voor ten hoogste vijf jaar.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning voor tijdelijke onttrekking de voorwaarde van financiële compensatie verbinden.
4. Deze compensatie bedraagt ten hoogste 1,2 % van de WOZ-waarde van de betreffende woonruimte.

Artikel 3.4.5 Weigeringsgronden
Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:
a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

Paragraaf 1 Wijzigingen

Artikel 4.1.1 Overleg bij wijziging
Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening plegen burgemeester en wethouders overleg met burgemeester en wethouders van de andere regiogemeenten, met de in de woningmarktregio werkzame corporaties en met andere daarvoor naar zijn oordeel in aanmerking komende organisaties die binnen de woningmarktregio werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting.

Paragraaf 2 Verslaglegging en monitoring

Artikel 4.2.1 Verstrekken van inlichtingen
Burgemeester en wethouders verstrekken op het portefeuillehoudersoverleg de inlichtingen, die nodig zijn voor een juiste afstemming over de wijze waarop burgemeester en wethouders deze verordening uitvoeren.

Artikel 4.2.2 Verslaglegging
Jaarlijks, in de eerste helft van het jaar, dragen corporaties die werkzaam zijn in Landsmeer er zorg voor dat op heldere en toegankelijke wijze aan burgemeester en wethouders de gegevens kenbaar worden gemaakt over de verhuringen van afgelopen jaar.

Paragraaf 3 Handhaving en toezicht

Artikel 4.3.1 Handelen zonder of in strijd met een vergunning
1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 of 21 van de wet of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet.
2. De bestuurlijke boete voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet bedraagt:
a. voor de eerste overtreding en voor een herhaalde overtreding na een periode van 12 maanden: € 405,-;
b. voor een herhaalde overtreding binnen een periode van 12 maanden: € 405,-.
3. De bestuurlijke boete voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 8, tweede lid, van de wet bedraagt:
a. voor de eerste overtreding en voor een herhaalde overtreding na een periode van 12 maanden: € 6000,-;
b. voor een herhaalde overtreding binnen een periode van 12 maanden: € 9000,-.
4. De bestuurlijke boete voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 21 van de wet, of voor handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, bedraagt:
a. voor de eerste overtreding en voor een herhaalde overtreding na een periode van 12 maanden: € 12000,-;
b. voor een herhaalde overtreding binnen een periode van 12 maanden: € 18500,-

Paragraaf 4 Restbepalingen

Artikel 4.4.1 Hardheidsclausule
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 5.1 Overgangsbepalingen beschikkingen
1. Vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening verleend, gelden als vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen en indicaties, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften als bedoeld in deze verordening.
2. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor 1 januari 2016 blijft van toepassing op een huisvestingsvergunning, een onttrekkingsvergunning of een splitsingsvergunning of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.

3. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor 1 januari 2016 blijft van toepassing op een beschikking tot toepassing van een bestuurlijke sanctie, genomen wegens de overtreding van het bepaalde bij of krachtens de Huisvestingswet, of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
4. De voor inwerkingtreding van deze verordening vastgestelde beleidsregels blijven onverkort van toepassing indien ze door de inwerkingtreding van deze verordening niet worden gewijzigd.

Artikel 5.2 Overgangsbepalingen omzetten inschrijfduur naar wachtpunten

1. De inschrijfduur van een woningzoekende als bedoeld in artikel 2.2.4 tweede lid van de Huisvestingsverordening Landsmeer 2020 wordt bij de inwerkingtreding van deze wijzigingsverordening omgezet naar wachtpunten in de verhouding 1:1.
2. Wachtpunten als gevolg van omgezette woonduur gelden uitsluitend als de kandidaat nog woont in de woonruimte waar de woonduur is opgebouwd en deze leeg oplevert bij verhuizing.
3. De wachtpunten die zijn ontstaan door in inschrijfduur omgezette woonduur vervallen op 1 juli 2030.

Artikel 5.3 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening gemeente Landsmeer 2021.

Artikel 5.4 Inwerkingtreding

1. De Huisvestingsverordening gemeente Landsmeer 2020 wordt ingetrokken op het moment dat deze verordening in werking treedt.
2. Deze verordening treedt op 1 juli 2021 in werking en vervalt op 1 juli 2025.

Aldus besloten in de openbare vergadering

van de Raad der gemeente Landsmeer,

gehouden op 24 juni 2021

de griffier, de voorzitter,

Bijlage 1
Behorende bij artikel 2.3.3

Woning met aantal kamers	Huishouden met minimaal
1	1 persoon
2	1 persoon
3	1 persoon
4	2 personen
5	3 personen

Toelichting

1. Algemene toelichting

1.1. Aanleiding

De Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 (hierna: HVV) is met ingang van 1 juli 2015 gewijzigd. Deze wijzigingen betreffen alleen onderdelen van de regels over woonruimteverdeling: de regels over woonruimtevoorraadbeheer zijn ongewijzigd gelaten.

Ingevolge artikel XXIII van de Wet afschaffing plusregio's komt de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 op 1 januari 2016 te vervallen. Dit betekent dat voor die datum nieuwe regels over de verdeling van woonruimte en, desgewenst, over woonruimtevoorraadbeheer door de gemeenteraden van de regiogemeenten vastgesteld moeten zijn zodat zij per 1 januari 2016 in werking kunnen treden.

In regionaal verband is ervoor gekozen om de gemeenteraden van de afzonderlijke regiogemeenten te verzoeken de woonruimteverdeelregels uit de meest recente versie van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 vast te stellen. Stadsregio Amsterdam heeft hiervoor een modeltekst aangeleverd. Op enkele punten verschilt de modeltekst van de tot 1 januari 2016 geldende woonruimteverdeelregels: deze punten betreffen wijzigingen die doorgevoerd zijn in verband met de gewijzigde rol van Stadsregio Amsterdam. Daarnaast zijn nog enkele wijzingen van ondergeschikte aard doorgevoerd.

Deze toelichting is in belangrijke mate gebaseerd op de toelichting bij de meest recente versie van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013. Ook voor de toelichting geldt dat de ten opzichte van de regionale toelichting doorgevoerde wijzingen het gevolg zijn van aangepaste rol van Stadsregio Amsterdam.

1.2. Waarom regels over woonruimteverdeling?

Binnen de woningmarktregio die gevormd wordt door het gebied van de voormalige Stadsregio Amsterdam overschrijdt de vraag naar sociale huurwoningen elk jaar het aanbod in ruime mate. Dit wordt veroorzaakt door het grote beroep dat woningzoekenden op dit deel van de voorraad doen en de gemiddeld lage mutatiegraad in dit deel van de voorraad. Als gevolg van deze schaarste zitten diverse groepen woningzoekenden in de knel. Om in termen van de Huisvestingswet 2014 - en in zekere zin ook in termen van de oude Huisvestingswet - te spreken: zij ervaren de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van de schaarste aan goedkope woonruimte.

De lokale overheid kan proberen de schaarste aan goedkope woonruimte te beperken door te sturen op beschikbaarheid. Daarvoor kan zij planologische instrumenten inzetten, maar ook de in de HVV opgenomen regels over woonruimtevoorraadbeheer. Verder kan de overheid samen met corporaties in de prestatieafspraken afspraken maken over de omvang van de voorraad aan betaalbare huurwoningen.

Net als de oude Huisvestingswet biedt de Huisvestingswet 2014 daarnaast de mogelijkheid om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste aan goedkope woonruimte te bestrijden door in een huisvestingsverordening regels te stellen over de verdeling van woonruimte. Deze regels beschrijven, kort gezegd, welke groepen woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor welke

categorieën betaalbare huurwoningen. Ook kan een huisvestingsverordening regels bevatten over de wijze waarop verhuurders hun betaalbare huurwoningen te huur aanbieden.
Voor een verdere toelichting op de aan de HVV ten grondslag liggende beleidsmatige keuzes wordt verwezen naar het *Beleidsvoorstel actualisatie regels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad.*

1.3. De regionale Intentieovereenkomst betaalbare voorraad
De Huisvestingswet 2014 stelt dat de regels over woonruimteverdeling gesteld in een verordening tijdelijk van aard zijn. De regels kunnen de schaarste aan sociale huurwoningen niet oplossen, zij kunnen alleen tijdelijk nadelige effecten hiervan beperken. Bij de onderbouwing van nut en noodzaak wordt daarom opgenomen welke maatregelen genomen worden om schaarste op te heffen. In de Woningmarktregio wordt hierbij verwezen naar o.a. de intentieovereenkomst betaalbare voorraad.

In deze overeenkomst hebben partijen de gezamenlijke intentie vastgelegd om te zorgen voor beschikbaarheid van een substantiële betaalbare voorraad. De omvang van de betaalbare voorraad is geen vast gegeven, maar afhankelijk van een aantal factoren, waaronder de doelgroep die daarop is aangewezen, de doelmatige benutting van de voorraad, de mate van doorstroming in die betaalbare voorraad en de kansen van andere groepen op de markt, waaronder de huishoudens met een (lager) middeninkomen tot € 43.000. Daarbij is betaalbaarheid van woonlasten voor de minima een aandachtspunt. Uitgangspunt bij de overeenkomst is een evenwichtige spreiding van het aanbod sociale huurwoningen over de woningmarktregio, waarbij de verschillen in de omvang tussen het noordelijk en zuidelijk deel van de woningmarktregio niet verder toe zullen nemen.

1.4. De huisvestingsvergunningplicht
In artikel 2.1.1. van de verordening is het deel van de huurmarkt aangewezen dat onder de huisvestingsvergunningplicht valt. In alle regiogemeenten geldt de huisvestingsvergunningplicht in ieder geval voor de zelfstandige huurwoningen van corporaties, met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens.

Rekenhuur is de prijs die bij huur en verhuur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte zoals omschreven in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag. De liberalisatiegrens is het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag (het maximale huurbedrag waarvoor, als het huishoudinkomen daartoe aanleiding geeft, huurtoeslag kan worden verkregen).

Als een woning onder de huisvestingsvergunningplicht valt, is het verboden deze woning in gebruik te geven of te nemen zonder een door burgemeester en wethouders af te geven huisvestingsvergunning. Dat verbod, in de verordening opgenomen in artikel 2.1.2, richt zich tot zowel de verhuurder van de woning (die geeft immers in gebruik) als de bewoner/huurder (die neemt immers in gebruik). Om voor een huisvestingsvergunning in aanmerking te komen, moet de woningzoekende achtereenvolgens aan een aantal eisen voldoen.

1.5. Huurwoningen van corporaties en de huisvestingsvergunningplicht
Betreft het een huisvestingsvergunningplichtige huurwoning van corporaties, dan gelden de volgende eisen:

a. de woningzoekende moet toegelaten worden tot het deel van de woningmarkt waarvoor de huisvestingsvergunningplicht geldt. Om toegelaten te kunnen worden, moet de woningzoekende voldoen aan de toelatingscriteria opgenomen in artikel 2.2.1 van de HVV;
b. de woningzoekende moet op grond van de regels opgenomen in paragraaf 4 van hoofdstuk 2 de HVV als eerste voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen;
c. de corporatie moet bereid zijn om met de woningzoekende een huurovereenkomst te sluiten;
d. er moeten zich geen andere (dan de bovenstaande) weigeringsgronden voordoen.

ad a.
De toelatingscriteria zijn opgenomen in artikel 2.2.1 van de HVV. Deze criteria houden in dat tenminste één van de leden van het huishouden bevoegd is een huurovereenkomst te sluiten (het onder a van artikel 2.2.1 genoemde criterium) en dat alle leden van het huishouden in Nederland mogen verblijven (het onder b van artikel 2.2.1 genoemde criterium). Voldoet een kandidaat-woningzoekende niet aan de toelatingscriteria, dan kan hij geen huisvestingsvergunning krijgen. Anders dan de passendheids- of bindingscriteria zijn de toelatingscriteria daarmee weigeringsgronden en geen voorrangsgronden.

ad b.
Paragraaf 4 van hoofdstuk 2 van de HVV bevat de regels aan de hand waarvan kan worden bepaald of een woningzoekende inderdaad als eerste in aanmerking komt voor de huisvestingsvergunning. Er zijn twee routes waarlangs dat bepaald wordt:

1. de route van het openbaar aanbod. Deze route houdt in dat de corporatie een huurwoning adverteert op een *aanbodinstrument* (bijvoorbeeld: WoningNet). Woningzoekenden die zich in een in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument hebben ingeschreven, reageren vervolgens op een via een in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument aangeboden huurwoning. Vervolgens wordt beoordeeld wie van hen als eerste voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt. Daarbij wordt altijd getoetst aan een *algemeen volgordecriterium* (inschrijfduur of loting) en eventueel ook op de desbetreffende woning van toepassing zijnde *passendheidscriteria* en *bindingscriteria*.
2. de route van de directe bemiddeling, zie de artikelen 2.4.9 en 2.4.10 van de HVV. Deze route houdt in dat de corporatie een huurwoning rechtstreeks aan een woningzoekende te huur aanbiedt, zonder dat deze woningzoekende gereageerd hoeft te hebben op een aanbod van de woning op een aanbodinstrument. Vaak wordt in dat geval een woning niet eens aangeboden op een aanbodinstrument. Ook bij directe bemiddeling kunnen passendheidscriteria en bindingscriteria van toepassing zijn op een woning.

ad c.
Het is belangrijk dat de woningzoekende met wie de corporatie een huurovereenkomst wil sluiten, dezelfde woningzoekende is aan wie een huisvestingsvergunning verleend kan worden. Artikel 2.4.2, eerste lid, aanhef en onder f bevat daarom een grond waarop de vergunning geweigerd kan worden als de corporatie om goede redenen niet bereid is om de huurovereenkomst aan te gaan. Het kan daarbij gaan om de volgende situaties:

- de woningzoekende heeft een overlast verleden of heeft zich in zijn vorige woning gevaarlijk gedragen (bijvoorbeeld door wiet te telen). Op deze situatie slaat de zinsnede "*gelet (...) op haar belang als verhuurder, daaronder mede begrepen haar verantwoordelijkheid voor de bescherming van de overige huurders en de waarborging van het woongenot*";
- de corporatie kan, gelet op de met de aanstaande wijziging van de Woningwet, in te voeren passendheidstoets voor corporaties redelijkerwijs niet gehouden worden met deze woningzoekende een huurovereenkomst te sluiten omdat het huishoudinkomen te hoog is. Op deze situatie slaat de zinsnede *"gelet op haar taak als toegelaten instelling"*;
- de woningzoekende heeft een huurschuld en daarvoor geen betalingsregeling getroffen of een getroffen betalingsregeling niet nageleefd.

ad d.
Artikel 2.4.2 bevat naast de hiervoor behandelde weigeringsgronden nog andere weigeringsgronden. Zie daarvoor de artikelsgewijze toelichting.

1.5.1. Inschrijving als woningzoekende en inschrijfduur
Bij woningen die via een aanbodinstrument te huur worden aangeboden, geldt een algemeen volgordecriterium. Aan de hand van het algemeen volgordecriterium wordt beoordeeld welke woningzoekende als eerste in aanmerking komt voor de huisvestingsvergunning. Het meest gebruikte algemene volgordecriterium is *inschrijfduur.*

Inschrijving als woningzoekende en inschrijfduur zijn geregeld in artikel 2.2.4. Iedereen van 18 jaar en ouder kan zich als woningzoekende inschrijven. Die inschrijving vindt plaats in een aanbodinstrument (bijvoorbeeld: WoningNet). De inschrijfduur is gelijk aan de periode dat men als woningzoekende staat ingeschreven. De inschrijfduur eindigt:
- nadat een woningzoekende als huurder een corporatiewoning waarvoor de huisvestingsvergunningplicht geldt in gebruik heeft genomen; of
- wanneer men huisgenoot (niet-zijnde een meeverhuizende inwonend kind) is van zo'n woningzoekende, maar dan alleen als voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning voor de betrokken woning het meeverhuizen noodzakelijk was. Dit slaat op de situatie dat een huishouden een minimale omvang moet hebben om met voorrang voor een woning van een bepaalde grootte in aanmerking te komen. In dat geval verliest een meerderjarig, inwonend persoon (niet-zijnde een kind) zijn of haar inschrijving als de nieuwe woning is betrokken.

Het aanbodinstrument wordt door of onder verantwoordelijkheid van een corporatie beheerd. Aan de inschrijving als woningzoekenden kunnen door of namens die corporatie voorwaarden worden verbonden zoals de betaling van inschrijfgeld en een periodieke verlengingsvergoeding. Artikel 2.2.5 bevat hier een regeling voor.

1.5.2. Passendheidscriteria (labels inzake passendheid)
Passendheidscriteria zijn een instrument waarmee woningzoekenden die aan bepaalde eisen voldoen, voorrang krijgen bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woning die in het bijzonder voor hen geschikt is. Een voorbeeld is: een woningzoekende met verminderde zelfredzaamheid kan voorrang krijgen bij de verlening van een huisvestingsvergunning voor een gelijkvloers, met een lift toegankelijk, appartement.

In de Huisvestingswet 2014 biedt artikel 11 de juridische grondslag voor de toepassing van passendheidscriteria in de huisvestingsverordening. Blijkens het artikel moet het gaan om passendheid in verband met "de aard, grootte of prijs" van een woning.

In artikel 2.4.4, tweede lid, is beschreven welke categorieën woningen (het artikel spreekt in navolging van de oude Huisvestingswet en de Huisvestingswet 2014 over "woonruimte") gelet op hun aard, grootte of prijs met voorrang aan welke categorieën woningzoekenden moeten worden aangeboden.

Passendheidscriteria zijn voorrangsregelingen, geen uitsluitingsgronden. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde passendheidseis (die de vorm heeft van een “label” dat bij het te huur aanbieden van de woning kenbaar wordt gemaakt), ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen *met voorrang* in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een passendheidseis, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wél aan de passendheidseis voldoen.

1.5.3. Bindingscriteria
Artikel 2.4.5 van de HVV bevat een voorrangsregeling voor woningzoekenden met lokale of regionale binding. Aan de hand van het bepaalde in artikel 14, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 kan nagegaan worden wanneer een woningzoekende lokale of regionale binding heeft:

- een woningzoekende is economisch gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen.
- een woningzoekende is maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij:
  1°. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, of
  2°. ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of die kern.

In artikel 2.4.5, eerste lid, van de HVV is bepaald dat maximaal 50% van de verleende huisvestingsvergunningen met voorrang verleend mag worden aan woningzoekenden met regionale binding. Uit het tweede lid volgt dat maximaal 25% van de verleende huisvestingsvergunningen met voorrang verleend mag worden aan woningzoekenden met lokale binding.

Het ligt voor de hand om per kalenderjaar te sturen op het niet-overschrijden van deze percentages. In uitzonderingssituaties kan een langere periode gekozen worden, waarbij het, gelet op de maximale levensduur van een huisvestingsverordening, voor de hand ligt om deze periode niet langer dan vier jaar te laten zijn. Een uitzonderingssituatie is bijvoorbeeld een grote herstructureringsopgave waarbij het wenselijk wordt geacht om de als gevolg daarvan te herhuisvesten huishoudens nabij hun oorspronkelijke woonomgeving te huisvesten. In die situatie kan het voorkomen dat de percentages in een bepaald kalenderjaar overschreden worden, maar dat deze overschrijding in de daarop volgende kalenderjaren gecompenseerd wordt.

De in artikel 2.4.5 opgenomen percentages zijn maximumpercentages: bindingseisen mogen dus altijd in mindere mate toegepast worden. Daarbij wordt opgemerkt dat het in mindere mate gebruiken van het toegestane percentage voor regionale binding niet tot gevolg heeft dat het maximale percentage voor lokale binding neerwaarts bijgesteld moet worden. Daarmee wordt bedoeld dat de situatie waarin bijvoorbeeld in 30% van de gevallen met voorrang huisvestingsvergunningen worden verleend aan huishoudens omdat zij regionale binding hebben, niet tot gevolg heeft dat slechts in 15% van de gevallen met voorrang huisvestingsvergunningen verleend mogen worden aan huishoudens met lokale binding.

Bindingscriteria zijn, net als passendheidscriteria, voorrangsregelingen, geen uitsluitingsgronden. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde bindingseis (die de vorm heeft van een “label” dat bij het te huur aanbieden van de woning kenbaar wordt gemaakt), ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen *met voorrang* in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een bindingseis, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wél aan de bindingseis voldoen.

Opgemerkt wordt dat de woningzoekenden in het bezit van een urgentieverklaring verleend in verband met mantelzorg, uitstroom uit een blijf-van-mijn-lijfhuis of vergunninghouders (statushouders) die de gemeente gelet op de taakstelling moet huisvesten, de bindingscriteria niet tegengeworpen mogen krijgen, zie lid 3 van artikel 2.4.7 van de HVV en artikel 16 van de Huisvestingswet 2014.

1.5.4. Openbaar aanbod via een aanbodinstrument
Corporaties bieden hun voor verhuur beschikbare woningen aan via een aanbodinstrument of eventueel via meerdere aanbodinstrumenten. Artikel 2.2.3 lid 1 van de HVV bepaalt dat dit eenduidig en transparant dient te gebeuren. Bij het aanbod moet worden vermeld aan welke eisen de woningzoekenden moet voldoen. Het gaat daarbij in ieder geval om de op de woning van toepassing zijnde passendheidscriteria en bindingscriteria en of loting dan wel inschrijfduur wordt toegepast als algemeen volgordecriterium.

Het is denkbaar dat de corporatie zelf ook nog aanvullende eisen kan en mag stellen. Ook die moeten vermeld worden bij de aanbieding van de woning via het aanbodinstrument. Het gaat bijvoorbeeld om de situatie dat een woningzoekende moet verklaren dat hij zich aan de in een complex geldende huisregels zal houden.

1.5.5. Openbaar aanbod: rangordebepaling
Op een via een aanbodinstrument aangeboden woning reageren woningzoekenden. Op grond van de regels in paragraaf 4 van hoofdstuk 2 van de HVV wordt bepaald welke woningzoekende als eerste voor een huisvestingsvergunning voor de aangeboden woonruimte in aanmerking komt. Dat gebeurt, met uitzondering van woningen die met voorrang voor grote huishoudens (het passendheidscriterium bedoeld in artikel 2.4.4, vierde lid) te huur worden aangeboden, door een aantal stappen te doorlopen:

Stap 1: verdeel de woningzoekenden in groepen
De woningzoekenden worden in vier groepen verdeeld, zie artikel 2.4.6 van de HVV:

- groep 1 bestaat uit de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheids- en bindingscriteria.
- groep 2 bestaat uit woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria.
- groep 3 bestaat uit woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria.
- groep 4 bestaat uit de overige woningzoekenden.

Opgemerkt wordt dat de woningzoekenden in het bezit van een urgentieverklaring verleend in verband met mantelzorg, uitstroom uit een blijf-van-mijn-lijfhuis of vergunninghouders (statushouders) die de gemeente gelet op de taakstelling moet huisvesten, de bindingscriteria niet tegengeworpen mogen krijgen, zie lid 3 van artikel 2.4.7 van de HVV.

Stap 2: voorrang van de houders van een urgentieverklaring
Uitgangspunt is dat eerst de woningzoekenden uit groep 1 in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, dan die uit groep 2, dan die uit groep 3 en tot slot die uit groep 4.

Vaak bestaat een groep uit meerdere woningzoekenden. In dat geval komen eerst de houders van een urgentieverklaring in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, zie artikel 2.4.7, eerste lid, van de HVV. Echter, dit geldt alleen als de aangeboden woning voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.

Zitten er in één groep meer houders van een urgentieverklaring die op grond van artikel 2.4.7, eerste lid, van de HVV als eerste in aanmerking zouden komen voor de huisvestingsvergunning, dan komt als eerste in aanmerking de woningzoekende:
- waarvan de urgentieverklaring als eerste is verleend; of
- waarvan de huisvesting naar het oordeel van burgemeester en wethouders het meest dringend noodzakelijk is.

Stap 3: rangorde van de overige woningzoekenden
Zijn er geen houders van een urgentieverklaring die (omdat zij een urgentieverklaring hebben) met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, dan wordt aan de hand van loting of inschrijfduur bepaald welke andere woningzoekende in aanmerking komt voor de huisvestingsvergunning. Dit volgt uit artikel 2.4.8 van de HVV.

Voor woningen die met voorrang aan grote huishoudens worden aangeboden komen op grond van artikel 2.4.6a, kort gezegd, achtereenvolgens de volgende groepen in aanmerking:
1. Urgent groot gezin met binding;
2. Urgent gezin met binding;
3. Urgent groot gezin;
4. Urgent gezin;
5. Groot gezin met binding;
6. Gezin met binding;
7. Groot gezin;
8. Gezin;
9. overige woningzoekenden

Een groot gezin bestaat (mede) uit drie inwonende kinderen jonger dan 18 jaar, een gezin bestaat (mede) uit tenminste één inwonend kind jonger dan 18 jaar.

De bijzondere volgordebepaling van artikel 2.4.6a is opgenomen om de specifieke volgorderegels die gemeenten tot nu toe hanteren, en in WoningNet geprogrammeerd zijn, zo goed als mogelijk te kunnen voortzetten.

1.5.6. Directe bemiddeling
Bij directe bemiddeling biedt de corporatie een huurwoning rechtstreeks aan een woningzoekende te huur aan, zonder dat deze woningzoekende gereageerd hoeft te hebben op een aanbod van de woning op een aanbodinstrument. Vaak wordt in dat geval een woning niet eens aangeboden op een aanbodinstrument.

Ook bij directe bemiddeling kunnen passendheidscriteria en bindingscriteria van toepassing zijn op een woning. Als passendheidscriteria of bindingscriteria (of beide) van toepassing zijn op een woning, moet een corporatie de woning aanbieden aan een woningzoekende die aan de passendheidscriteria of bindingscriteria voldoet, tenzij zo'n woningzoekende er niet is. De toelatingscriteria zijn altijd van toepassing bij directe bemiddeling.

Directe bemiddeling is op grond van artikel 2.4.9 toegestaan voor de huisvesting van woningzoekenden bij wie het niet doelmatig is om hen via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken. Dit betreft in ieder geval:
a. vergunninghouders;
b. houders van een urgentieverklaring;
c. woningzoekenden bij wie het niet doelmatig is om hen via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken; of,
d. huishoudens bedoeld in artikel 2.4.10.

Bij de onder c. bedoelde categorie woningzoekenden gaat het om mensen die als gevolg van bijzondere, persoonlijke omstandigheden vrijwel altijd met een specifieke maatwerkoplossing aan woonruimte gematcht moeten worden. Bijvoorbeeld mensen met een bijzondere zorgvraag en daarmee samenhangende specifieke woonbehoeften.

Op grond van artikel 2.4.10 betreft het, op verzoek van corporaties, de bijzondere gevallen, zolang aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
a. het betreft de huisvesting van huishoudens wier specifieke situatie vraagt om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het bepaalde in deze verordening;
b. het aantal huisvestingen op grond van dit artikel bedraagt per regiogemeente per kalenderjaar ten hoogste vijf procent van de met toepassing van het bepaalde in deze verordening te verhuren woonruimte;
c. de huisvestingen op grond van dit artikel worden geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan de Stuurgroep Wonen. Daarbij wordt de Stuurgroep Wonen in ieder geval medegedeeld hoeveel gevallen het per regiogemeente betrof.

1.5.7. Beslissing op de aanvraag om een huisvestingsvergunning
Een huisvestingsvergunning, of de beslissing tot weigering of intrekking daarvan, is een beschikking als bedoeld in artikel 1:3, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Tegen een besluit kan een belanghebbende (in ieder geval: de aanvrager maar ook een woningzoekende die meent ten onrechte de

huisvestingsvergunning niet gekregen te hebben[1]) bestuursrechtelijke rechtsmiddelen aanwenden. Deze rechtsmiddelen zijn: bezwaar, beroep, hoger beroep en, parallel aan bezwaar, beroep of hoger beroep, de indiening van een verzoek om een voorlopige voorziening.

Burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de woning gelegen is, zijn bevoegdheid om een huisvestingsvergunning te verlenen, te weigeren of in te trekken.
De huisvestingsvergunning wordt verleend op aanvraag. Artikel 2.2.6 van de HVV bevat regels voor het doen van zo'n aanvraag:

- de aanvraag moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de woning gelegen is;
- de aanvraag moet vergezeld gaan van diverse stukken met nadere informatie;
- de aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle leden van het huishouden te tonen;
- burgemeester en wethouders kunnen nog andere, niet in dit artikel genoemde, informatie opvragen bij aanvrager.

Overigens bevat afdeling 4.1 van de Awb een algemene, ook voor de huisvestingsvergunning geldende, regeling over beschikkingen. De voor de praktijk belangrijkste artikelen uit dit deel van de Awb zijn:

- artikel 4:5 Awb. Dit artikel schrijft voor hoe omgegaan moet worden met een onvolledige aanvraag;
- artikel 4:8 Awb. Dit artikel schrijft voor dat in bepaalde gevallen aanvrager moet kunnen reageren op een voorgenomen, voor hem negatief, besluit;
- artikel 4:13 tot en met 4:15 Awb. Deze artikelen bevatten de regeling over de beslistermijn en de opschorting daarvan. Zie daarvoor ook artikel 2.2.7 van de HVV.

Voor de goede orde wordt hier vermeld dat naast een reactie van de woningzoekende op een via een aanbodinstrument aangeboden woning óók een aanvraag om een huisvestingsvergunning noodzakelijk is: zonder die aanvraag kan de woningzoekende in ieder geval geen huisvestingsvergunning krijgen.

Burgemeester en wethouders kunnen hun bevoegdheid om te beslissen op aanvragen om een huisvestingsvergunning mandateren aan corporaties. Stadsregio Amsterdam heeft in 2015 een in samenwerking met corporaties en regiogemeenten opgestelde model-mandaatregeling aangeleverd. Die kan aangepast worden voor het verlenen van mandaat voor de behandeling van aanvragen om een huisvestingsvergunning op basis van de nieuwe HVV.

Gaan burgemeester en wethouders over tot mandatering en accepteert een corporatie het mandaat, dan kan de corporatie namens burgemeester en wethouders de huisvestingsvergunning verlenen. Het is praktisch om het moment waarop de corporatie dat doet, te laten samenvallen met het moment waarop de huurovereenkomst ondertekend wordt. De model-mandaatregeling waaraan nu in regionaal verband gewerkt wordt, voorziet ook in deze werkwijze.

1.6. Huurwoningen in particulier bezit en de huisvestingsvergunningplicht

[1] Voor zover deze woningzoekende een belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht is.

De relatie tussen verhuurder en woningzoekende wordt beheerst door het verbintenissenrecht. Daarbinnen geldt contractvrijheid als belangrijk beginsel: het is aan verhuurder en woningzoekende om wel of niet te komen tot een huurovereenkomst. Die contractvrijheid wordt door een aantal regels beperkt: allereerst zijn dat de aanvullende regels voor het huurrecht, zoals deze zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, maar ook publiekrechtelijke huurregels. De HVV maakt van die laatste regels deel uit.

Betreft het een huisvestingsvergunningplichtige huurwoning van een particuliere verhuurder, dan gelden de volgende eisen:

a. de woningzoekende moet toegelaten worden tot het deel van de woningmarkt waarvoor de huisvestingsvergunningplicht geldt. Om toegelaten te kunnen worden, moet de woningzoekende voldoen aan de toelatingscriteria opgenomen in artikel 2.2.1 en artikel 2.2.2 van de HVV;
b. de verhuurder moet op grond van de eventueel van toepassing zijnde bezettingsnormen in aanmerking komen voor de huisvestingsvergunning;
c. er moeten zich geen (andere dan de bovenstaande) weigeringsgronden voordoen.

ad a.
De voor alle huisvestingsvergunningplichtige huurwoningen toepasselijke toelatingscriteria zijn opgenomen in artikel 2.2.1 van de HVV. Deze criteria houden in dat tenminste één van de leden van het huishouden bevoegd is een huurovereenkomst te sluiten (het onder a van artikel 2.2.1 genoemde criterium) en dat alle leden van het huishouden in Nederland mogen verblijven (het onder b van artikel 2.2.1 genoemde criterium). Voor huurwoningen in particulier bezit geldt een aanvullend toelatingscriterium, genoemd in artikel 2.2.2. Voldoet een kandidaat-woningzoekende niet aan de toelatingscriteria, dan kan hij geen huisvestingsvergunning krijgen.

ad b.
In bepaalde gemeenten zijn voor dit deel van de huurmarkt bezettingsnormen van toepassing. Deze zijn vermeld in bijlage 3 bij de verordening. De bezettingsnormen vormen een voorrangsregeling, geen uitsluitingsgrond. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde bezettingsnorm, ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen *met voorrang* in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een bezettingsnorm, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wél aan de bezettingsnorm voldoen.

ad c.
Artikel 2.3.2 bevat naast de hiervoor behandelde weigeringsgronden nog andere weigeringsgronden. Zie daarvoor de artikelsgewijze toelichting.

1.7. Experimenten
De artikelen 2.5.1 tot en met 2.5.3 bevatten een regeling voor experimenten op het gebied van woonruimteverdeling. Belangrijk is het om vast te stellen dat experimenten weliswaar niet mogelijk zijn op grond van de (overige) bepalingen van de HVV, maar wel, gelet op de Huisvestingswet 2014, in een huisvestingsverordening opgenomen zouden kunnen worden. Het is dus zo dat experimenten niet in strijd mogen zijn met de uitgangspunten van de Huisvestingswet 2014 zelf.

Artikel 2.5.2 regelt de experimenten die corporaties en gemeenten samen kunnen organiseren. Een experiment duurt maximaal 2 jaar en betreft ten hoogste 10% van de per jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn. Een experiment mag pas starten als de Stuurgroep Wonen de opzet ervan heeft goedgekeurd.

Ook andere verhuurders dan corporaties kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 2.5.3, samen met gemeenten experimenten organiseren. Deze experimenten behoeven de goedkeuring van burgemeester en wethouders van de desbetreffende regiogemeente. Voorafgaand aan een besluit over de goedkeuring van een experiment, raadplegen burgemeester en wethouders de stuurgroep Wonen.

1.8. De urgentieregeling

De urgentieregels maken het mogelijk dat woningzoekenden waarvoor, zoals artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 dat noemt "voorziening in de woonruimte dringend noodzakelijk is" met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Zie voor de werking van die voorrang artikel 2.4.7. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat het oplossen van het huisvestingsprobleem dat de woningzoekende zelf niet kan oplossen centraal staat, en niet het inwilligen van eventuele huisvestingswensen van de woningzoekende. Dit komt onder meer tot uiting uit het feit dat voor alle houders van een urgentieverklaring met uitzondering van de SV-urgentieverklaring en de urgentieverklaring in verband met calamiteiten (de urgentiecategorie genoemd in artikel 2.6.8, eerste lid, aanhef en onder a) geldt dat hun voorrang beperkt is tot het meest sobere woningtype waarmee hun huisvestingsprobleem opgelost is, zie artikel 2.6.3, tweede lid, van de HVV. Een tweede belangrijk uitgangspunt is dat de urgentieregeling een uiterste, laatste, redmiddel voor de oplossing van een huisvestingsprobleem is. Dit komt onder meer tot uiting in de algemene weigeringsgronden, opgenomen in artikel 2.6.5 van de HVV.

Uit artikel 12, eerste en tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 volgt dat áls een gemeenteraad een urgentieregeling wil instellen, hij in de huisvestingsverordening de criteria opneemt aan de hand waarvan de urgent-woningzoekenden ingedeeld worden in urgentiecategorieën. In de HVV zijn die urgentiecategorieën en criteria opgenomen in artikel 2.6.6 tot en met 2.6.8. In de regionaal afgestemde beleidsregels wordt beschreven hoe bij de uitvoering aan die criteria invulling wordt gegeven.

Artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 bepaalt verder dat áls een gemeenteraad besluit tot instelling van een urgentieregeling, hij in ieder geval de volgende groepen onder de reikwijdte van de urgentieregeling moet laten vallen:

- woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten;
- woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen;
- vergunninghouders (vroeger ook wel "statushouders" genaamd).

Deze groepen worden ook wel aangeduid met de term "wettelijke urgenten" (immers: hun urgentiestatus volgt expliciet uit de Huisvestingswet 2014 zelf).

De indeling van urgent-woningzoekenden in urgentiecategorieën geschiedt bij besluit door (of namens) burgemeester en wethouders. Dit volgt uit artikel 13, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014. Zo'n besluit wordt ook wel een "urgentieverklaring" genoemd. De Huisvestingswet 2014 noemt het woord

"urgentieverklaring" niet. Om te voorkomen dat telkens in plaats van "urgentieverklaring" een zinsnede als "het besluit waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie" moet worden gebruikt, is in het eerste artikel van de HVV het begrip "urgentieverklaring" gedefinieerd. Ook weigering, wijziging en intrekking van de urgentieverklaring geschiedt bij besluit van burgemeester en wethouders.

De route naar een urgentieverklaring is te verdelen in ruwweg vier stappen:
1. indiening en volledigheid van de aanvraag (zie 1.8.1)
2. toetsing aan de algemene weigeringsgronden (zie 1.8.2)
3. toetsing aan de urgentiecategorieën (zie 1.8.3)
4. verlening of weigering van de urgentieverklaring (zie 1.8.4)

Vervolgens kan een urgentieverklaring ingetrokken of gewijzigd worden (zie 1.8.5).

1.8.1. De aanvraag om een urgentieverklaring
De HVV is een regionale huisvestingsverordening. Dat betekent dat de verordening werking heeft in meerdere gemeenten. Het is daarom dat artikel 2.6.1. en 2.6.2 van de HVV bepalen welk college van burgemeester en wethouders bevoegd zijn om op de aanvraag om een urgentieverklaring te beslissen:
- woont aanvrager binnen de woningmarktregio, dan vraagt hij de urgentieverklaring aan bij burgemeester en wethouders van zijn woonplaats;
- woont aanvrager niet binnen de woningmarktregio, dan vraagt hij de urgentieverklaring aan bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar hij wil gaan wonen.

Deze laatste situatie (een aanvrager van buiten de woningmarktregio) doet zich in het bijzonder voor bij de zogenoemde "wettelijke urgentiegronden": deze woningzoekenden zullen vaak niet in de woningmarktregio woonachtig zijn.

Eén urgentiegrond kent een afwijkende bevoegdheidsregeling: dit betreft de in artikel 2.6.7 van de HVV geregelde urgentiegrond "uitstroom", zie daarvoor paragraaf 1.8.3 van de algemene toelichting en de artikelsgewijze toelichting.

Op een aanvraag wordt, gelet op het bepaalde in artikel 2.6.2, tweede lid, van de HVV, binnen acht weken besloten. Deze termijn kan met ten hoogste vier weken verlengd worden. Uiteraard is een behandeltermijn van acht weken respectievelijk 12 weken langer dan in de meeste gevallen, gelet op het urgente karakter van veel huisvestingsproblemen, wenselijk is.

Het derde lid van artikel 2.6.2 van de HVV somt op welke gegevens en bescheiden in ieder geval bij de aanvraag ingediend moeten worden:
a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in het aanbodinstrument;
b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en
c. informatie over het inkomen en het vermogen van het huishouden van aanvrager.

Desgewenst kunnen burgemeester en wethouders ook andere gegevens en bescheiden opvragen, voor zover deze nodig zijn voor de behandeling van de aanvraag en voor zover aanvrager redelijkerwijs over deze gegevens kan beschikken. Dit volgt uit artikel 4:2, tweede lid, van de Algemene wet

bestuursrecht. Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat afdeling 4.1.1 van de Algemene wet bestuursrecht diverse bepalingen bevat over de indiening en de behandeling van aanvragen. De belangrijkste zijn:

- artikel 4:5 Awb. Dit artikel schrijft voor hoe omgegaan moet worden met een onvolledige aanvraag;
- artikel 4:8 Awb. Dit artikel schrijft voor dat in bepaalde gevallen aanvrager moet kunnen reageren op een voorgenomen, voor hem negatief, besluit;
- artikel 4:13 tot en met 4:15 Awb. Deze artikelen bevatten de regeling over de beslistermijn en de opschorting daarvan.

Het in artikel 2.6.2, derde lid aanhef en onder a van de HVV genoemde vereiste dat aanvrager ingeschreven moet zijn in een aanbodinstrument is niet van toepassing op de wettelijke urgentiecategorieën.

1.8.2. De algemene weigeringsgronden

Als de aanvraag volledig en te beoordelen is, wordt getoetst of er zich één of meerdere algemene weigeringsgronden voordoen. Deze zijn opgenomen in artikel 2.6.5, eerste en tweede lid, van de HVV. Niet elke algemene weigeringsgrond is van toepassing op elke urgentiecategorie, zoals blijkt uit onderstaand schema.

Algemene weigeringsgrond in 2.6.5		Urgentiecategorie					
		2.6.6 lid 1	2.6.6 lid 2	2.6.7	2.6.8 lid 1 a	2.6.8 lid 1 b	2.6.8 lid 1 c
lid 1 a	voldoet niet aan eisen uit 2.2.1.	ja	ja	ja	ja	ja	ja
lid 1 b	geen urgent huisvestings-probleem	ja	ja	nee	ja	ja	ja
lid 1 c	huisvestings-probleem is op andere wijze oplosbaar	ja	ja	ja	ja	ja	ja
lid 1 d	voorliggende voorziening	ja	ja	ja	ja	ja	ja
lid 1 e	aanwezigheid verwijtbaarheid	ja	ja	nee	ja	ja	ja
lid 1 f	verhuizing naar zelfstandige woonruimte lost niets op	ja	ja	ja	ja	ja	ja
lid 1 g	eerdere verklaring is ingetrokken	ja	ja	nee	ja	ja	ja
lid 1 h	zelfstandige woonruimte te duur	ja	ja	ja	ja	ja	ja
lid 1 i	minder dan 2 jaar woonachtig in gemeente	nee	nee	nee	ja	ja	ja

Algemene weigeringsgrond in 2.6.5		Urgentiecategorie					
		2.6.6 lid 1	2.6.6 lid 2	2.6.7	2.6.8 lid 1 a	2.6.8 lid 1 b	2.6.8 lid 1 c
lid 1 j	overschrijding inkomensnorm	ja	ja	nee	nee	ja	nee
lid 2	niet woonachtig in legale, permanente zelfstandige woonruimte	nee	nee	nee	ja	ja	ja

De weigeringsgronden genoemd in het eerste lid zijn, voor zover ze toepasselijk zijn op de desbetreffende urgentiecategorie, verplichtend voor burgemeester en wethouders: als er zich één of meerdere van deze weigeringsgronden voordoen, moet de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden.

De weigeringsgrond in het tweede lid heeft een facultatief karakter: indien zich deze weigeringsgrond voordoet, kan de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden.

Het derde lid van artikel 2.6.5 van de HVV bevat de koppeling met de in de artikelen 2.6.7 tot en met 2.6.8 opgenomen urgentiecategorieën: valt aanvrager niet onder één van die urgentiecategorieën, dan dient de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd te worden.

Voor een verdere inhoudelijke toelichting op de algemene weigeringsgronden van artikel 2.6.5 wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting.

1.8.3. De urgentiecategorieën
Er zijn verdeeld over drie artikelen zeven urgentiecategorieën opgenomen in de HVV:

De wettelijke urgentiecategorieën van artikel 2.6.6

- een urgentiecategorie voor woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, indien de behoefte aan woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is (artikel 2.6.6, eerste lid, aanhef en onder a);
- een urgentiecategorie voor woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor aanvrager dringend noodzakelijk is (artikel 2.6.6, eerste lid, aanhef en onder b);
- een urgentiecategorie voor een vergunninghouder die, gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling, gehuisvest moet worden door het college van burgemeester en wethouders waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd (artikel 2.6.6, tweede lid).

De regionale urgentiecategorieën van artikel 2.6.7 en 2.6.8

- een urgentiecategorie voor woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling (artikel 2.6.7, eerste lid aanhef en onder a);
- een urgentiecategorie voor woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren (artikel 2.6.8, eerste lid, aanhef en onder a);
- een urgentiecategorie voor woningzoekende die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte nodig hebben en niet behoren tot de in artikel 2.6.7 bedoelde urgentiecategorie (artikel 2.6.8, eerste lid, aanhef en onder b);
- een urgentiecategorie voor woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid aangewezen complex waaruit zij moeten verhuizen in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied (artikel 2.6.8, eerste lid, aanhef en onder c).

Een aangevraagde urgentieverklaring kan pas verleend worden, als de aanvrager valt onder één van deze urgentiecategorieën (en geen van de relevante algemene weigeringsgronden zich voordoet). Uit artikel 2.6.5, derde lid, van de HVV volgt dat de aangevraagde urgentieverklaring wordt geweigerd als de aanvrager in geen van de urgentiecategorieën ingedeeld kan worden.

De in artikel 2.6.11 opgenomen hardheidsclausule biedt de mogelijkheid om in bijzondere gevallen een urgentieverklaring te verlenen, ook al doet zich één of meer van de weigeringsgronden voor.

Voor een meer gedetailleerde toelichting op de afzonderlijke urgentiecategorieën wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting.

1.8.4. Verlening of weigering van de urgentieverklaring
Als bij de beoordeling van de aanvraag blijkt dat er zich geen algemene weigeringsgrond voordoet en aanvrager ingedeeld kan worden in één van de in de HVV opgenomen urgentiecategorieën, kan de urgentieverklaring worden verleend. Doet zich wel een algemene weigeringsgrond voor of is aanvrager niet in te delen in één van de urgentiecategorieën, dan wordt de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd.

De beslissing op een aanvraag is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen een besluit kan een belanghebbende (in ieder geval: de aanvrager) bestuursrechtelijke rechtsmiddelen aanwenden. Deze rechtsmiddelen zijn: bezwaar, beroep, hoger beroep en, parallel aan bezwaar, beroep of hoger beroep, de indiening van een verzoek om een voorlopige voorziening.

In artikel 2.6.3 van de HVV wordt beschreven welke gegevens de urgentieverklaring zelf dient te bevatten:
- de urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte. Het zoekprofiel bestaat uit een woningtype en het zoekgebied waarop de voorrangswerking van de urgentieverklaring van toepassing is.
- de urgentieverklaring bevat informatie over aanvrager, het dossier van de aanvrager en de termijn gedurende welke de urgentieverklaring geldig is.

Het in het woningtype op te nemen zoekprofiel bevat qua ligging, grootte, en aard meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen dat naar het oordeel

van burgemeester en wethouders noodzakelijk is voor het oplossen van het huisvestingsprobleem. Dit meest sobere woningtype kan per regiogemeente verschillen: wat "meest sober" is, hangt immers af van de samenstelling van de woningvoorraad. Op gemeentelijk niveau kan daarom beleid opgesteld worden aan de hand waarvan bij de behandeling van concrete aanvragen het in het zoekprofiel op te nemen woningtype bepaald kan worden.

Het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied omvat de gemeente van het college van burgemeester en wethouders dat de urgentieverklaring heeft verleend, zie artikel 2.6.4, eerste lid, van de HVV.

Artikel 2.6.9 van de HVV bevat een regeling voor de geldigheidsduur van de urgentieverklaring. Deze regeling is niet van toepassing op:

- zogenoemde SV-urgentieverklaringen (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategorie opgenomen in artikel 2.6.8, eerste lid, aanhef en onder c, van de HVV);
- de aan vergunninghouders verleende urgentieverklaringen (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategorie opgenomen in artikel 2.6.6, tweede lid); en,
- de urgentieverklaringen verleend wegens uitstroom (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategorie opgenomen in artikel 2.6.7, eerste lid).

Elke verleende urgentieverklaring is geldig:

- totdat de woningzoekende niet meer behoort tot de urgentiecategorie waarin hij was ingedeeld bij de beslissing op de aanvrager. Hiervan is onder meer sprake wanneer de woningzoekende woonruimte heeft betrokken en als gevolg daarvan het huisvestingsprobleem geëindigd is;
- tot het moment waarop een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring eindigt. Binnen die 26 weken moet het huisvestingsprobleem in beginsel opgelost zijn. Is dat niet het geval, dan kunnen burgemeester en wethouders de geldigheidsduur van de urgentieverklaring verlengen met ten hoogste 26 weken.

1.8.5. Regionale werking van de urgentieverklaring

De urgentieverklaring verleend wegens de toepasselijkheid van een in artikel 2.6.8 van de HVV opgenomen urgentiecategorie heeft regionale werking. Dit betekent dat een woningzoekende onder bepaalde omstandigheden de urgentieverklaring kan inzetten bij het verkrijgen van woonruimte, gelegen in een andere regiogemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven. Het tweede tot en met vijfde lid van artikel 2.6.4 van de HVV bevat hiervoor de volgende regeling:

- de houder van een urgentieverklaring meldt zich bij de regiogemeente waar hij naar toe wil verhuizen. Deze regiogemeente wordt in het artikel aangeduid als "de ontvangende gemeente". De houder van de urgentieverklaring verzoekt burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente om het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel aan te passen.
- burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente beoordelen het verzoek. Het vierde lid van artikel 2.6.4 van de HVV geeft aan welke belangen burgemeester en wethouders daarbij in acht nemen: zij kunnen het verzoek weigeren indien naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte daartoe nopen. Daarmee grijpt het vierde lid terug op het motief om een huisvestingsverordening vast te stellen: het bestrijden van de effecten van

onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.
- als burgemeester en wethouders gelet op het vierde lid geen reden zien om het verzoek te weigeren, wijzigen zij het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel. Het zoekgebied wijzigen zij in hun gemeente. Het woningtype wijzigen zij in het woningtype dat voor hun gemeente in het geval van deze woningzoekende als meest sobere woningtype geldt.
- burgemeester en wethouders kunnen ook, gelet op het bepaalde in het vierde lid, tot de conclusie komen dat het verzoek geweigerd moet worden.

Het ligt voor de hand om op gemeentelijk niveau beleid vast te stellen waarin beschreven wordt hoe invulling wordt gegeven aan de toets van verzoeken aan het bepaalde in het vierde lid.

Zowel een toekenning van het verzoek als een weigering van het verzoek is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht.

1.8.6. Intrekking en wijziging van de urgentieverklaring
Onder bepaalde omstandigheden kunnen urgentieverklaringen worden gewijzigd of ingetrokken. Artikel 2.6.10 van de HVV bevat hiervoor een regeling. Dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring.

Het tweede lid van artikel 2.6.10 bevat de intrekkingsgronden. Deze zijn voor burgemeester en wethouders verplichtend geformuleerd, hetgeen betekent dat indien zich een intrekkingsgrond voordoet, de urgentieverklaring ingetrokken dient te worden. Er zijn de volgende intrekkingsgronden:

a. bij de aanvraag zijn onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt. Deze grond leidt tot intrekking indien volledigheid of juistheid had geleid tot weigering van de aangevraagde urgentieverklaring. Als bij volledigheid of juistheid een andere urgentieverklaring - of bijvoorbeeld een ander woningtype - zou zijn verleend, is dat een reden om de urgentieverklaring te wijzigen, zie het derde lid.
b. de houder van de urgentieverklaring behoort niet meer tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring of er doen zich één of meer toepasselijke, in artikel 2.6.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentiecategorie toepasselijke weigeringsgronden voor;
c. de houder van de urgentieverklaring verzoekt om intrekking van de urgentieverklaring;
d. de houder van de urgentieverklaring heeft aangeboden passende woonruimte geweigerd of heeft zich anderszins onvoldoende ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen. Van dat laatste is onder meer sprake als hij niet heeft gereageerd op via een aanbodinstrument aangeboden woonruimte, voor zover die woonruimte paste binnen zijn zoekprofiel.

Het derde lid van artikel 2.6.10 bevat de wijzigingsgronden. Deze zijn facultatief geformuleerd. Doet zich een wijzigingsgrond voor, dan kunnen burgemeester en wethouders de urgentieverklaring wijzigen. Er zijn de volgende wijzigingsgronden:

a. bij de aanvraag zijn onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt en de urgentieverklaring zou, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, niet zijn geweigerd maar anders op de aanvraag besloten; en

b. de houder van de urgentieverklaring tot een andere urgentiecategorie behoort dan die welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.

Intrekken en wijzigen van een urgentieverklaring is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht.

1.8.7. Overgangsrecht urgentieverklaringen
Artikel 2.6.12 van de HVV bevat het overgangsrecht voor urgentieverklaringen die verleend zijn voor de inwerkingtreding van de nieuwe HVV: deze urgentieverklaringen blijven ook na inwerkingtreding van de nieuwe HVV gewoon geldig.

Voor de overige gevallen zijn de regels in de nieuwe HVV onverkort van toepassing, juist omdat er in artikel 2.6.12 niets geregeld wordt voor die situaties. Dat betekent het volgende:

- urgentieverklaringen aangevraagd voor 1 januari 2016 worden, als op die aanvragen op 1 januari 2016 nog niet beslist is, afgehandeld met toepassing van de nieuwe HVV. Inhoudelijk maakt dat geen verschil: de regels voor weigering en toekenning zijn immers niet gewijzigd.
- Als er voor 1 januari 2016 bezwaar is ingesteld tegen een urgentieverklaring of een besluit tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, en op dat bezwaar is nog niet beslist op 1 januari 2016, dan zijn de regels uit de nieuwe HVV van toepassing op het te nemen besluit op bezwaar.

4.2.1 Verstrekken van inlichtingen
Ten behoeve van verslaglegging en monitoring was een artikel opgenomen om het dagelijks bestuur van de stadsregio te informeren, zodat deze de wijze van uitvoering van de verordening door de gemeenten kan beoordelen. In deze lokaal vast te stellen verordening is dit gewijzigd in het plegen van afstemming in het portefeuillehoudersoverleg.

2. Artikelsgewijze toelichting
Dit hoofdstuk van de toelichting bevat een artikelsgewijze toelichting op de verordening. In bepaalde andere gevallen wordt volstaan met een verwijzing naar de algemene toelichting of wordt een gedeelte van algemene toelichting herhaald.

Artikel 1 Definities
Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 2.1.1 Werkingsgebied
Dit artikel bepaalt het werkingsgebied van afdeling I (de artikelen 2.1.1 tot en met 2.6.12) van de HVV. Het eerste lid bevat een geografische beschrijving van het werkingsgebied. De daarop volgende leden beschrijven de omvang van de woonruimtevoorraad die binnen dat geografische werkingsgebied onder de werking van afdeling I valt.

Artikel 2.1.2 Reikwijdte vergunningplicht
Dit artikel bevat de op artikel 7 van de wet gebaseerde beschrijving van de huisvestingsvergunningplicht.
Artikel 2.2.1 Toelatingscriteria
Dit artikel bevat twee criteria waaraan een huishouden moet voldoen om toegelaten te worden tot het aangewezen deel van de woningmarkt:

- ten minste één van de leden van het huishouden is niet minderjarig als bedoeld in artikel 1:233 van het Burgerlijk Wetboek;
- alle leden van het huishouden mogen rechtmatig in Nederland verblijven.

Deze toelatingscriteria zijn, via artikel 2.3.2, eerste lid, en artikel 2.4.2, eerste lid, tevens weigeringsgronden voor de huisvestingsvergunning.

Artikel 2.2.2 Aanvullend toelatingscriterium particuliere huurvoorraad
Dit artikel bevat een aanvullend toelatingscriterium voor het aangewezen deel van de particuliere huurvoorraad. Ook dit toelatingscriterium is via artikel 2.3.2, eerste lid, een weigeringsgrond voor de huisvestingsvergunning.

Artikel 2.2.3 Aanbieden van woonruimte
Dit artikel regelt de wijze waarop corporaties hun voor verhuur beschikbare woonruimte aanbieden. Deze aanbieding geschiedt, gelet op het bepaalde in het eerste lid, eenduidig en transparant via een aanbodinstrument of via meerdere aanbodinstrumenten.

Het tweede lid heeft tot doel te waarborgen dat het voor de woningzoekende duidelijk is aan welke voorwaarden hij dient te voldoen om in aanmerking te komen voor de via een aanbodinstrument aangeboden woonruimte.

Als woonruimte via directe bemiddeling wordt aangeboden, is het bepaalde in het eerste en tweede lid niet van toepassing.

Verwezen wordt verder naar paragraaf 1.5.4.

Artikel 2.2.4 Woningzoekenden en inschrijving
Een woningzoekende kan zich vanaf het moment waarop hij de leeftijd van 18 jaar bereikt, inschrijven als woningzoekende. Dat doet hij in een aanbodinstrument. De inschrijving in één aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument. Zo wordt bewerkstelligt dat de woningzoekende in de hele woningmarktregio dezelfde inschrijfduur opbouwt.

Ingevolge het bepaalde in het tweede lid is de inschrijfduur gelijk aan de periode dat men als woningzoekende staat ingeschreven. Ingevolge het bepaalde in het derde lid eindigt de inschrijving nadat een woningzoekende als huurder aangewezen woonruimte in gebruik heeft genomen.

Als eventueel huisgenoten (niet-zijnde meeverhuizende inwonende kinderen) ook zelfstandig als woningzoekende zijn ingeschreven én hun medeverhuizing is noodzakelijk voor het verkrijgen van de huisvestingsvergunning voor de bewoning van de desbetreffende woonruimte (bijvoorbeeld: in verband met passendheid gelet op de grootte van de woning), eindigt ook hun inschrijving als woningzoekende, zo volgt uit het vierde lid.

Artikel 2.2.5 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument
Aan de inschrijving als woningzoekende via een aanbodinstrument kunnen voorwaarden worden verbonden. Te denken valt aan inschrijfgeld of per jaar dat men ingeschreven staat te betalen verlengingsgeld.

Artikel 2.2.6 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden

Burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de woning gelegen is, zijn bevoegdheid om een huisvestingsvergunning te verlenen, weigeren of intrekken.
De huisvestingsvergunning wordt verleend op aanvraag. Artikel 2.2.6 van de HVV bevat regels voor het doen van zo'n aanvraag:

- de aanvraag moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de woning gelegen is;
- de aanvraag moet vergezeld gaan van diverse stukken met nadere informatie;
- de aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle leden van het huishouden te tonen;
- burgemeester en wethouders kunnen nog andere, niet in dit artikel genoemde, informatie opvragen bij aanvrager;

in bepaalde gevallen moet de aanvrager over een indicatie beschikken, waaruit blijkt dat de woning waarvoor hij een huisvestingsvergunning wil verkrijgen, bij uitstek geschikt is voor hem.

Overigens bevat afdeling 4.1 van de Awb een algemene, ook voor de huisvestingsvergunning geldende, regeling over beschikkingen. De voor de praktijk belangrijkste artikelen uit dit deel van de Awb zijn:

- artikel 4:5 Awb. Dit artikel schrijft voor hoe omgegaan moet worden met een onvolledige aanvraag;
- artikel 4:8 Awb. Dit artikel schrijft voor dat in bepaalde gevallen aanvrager moet kunnen reageren op een voorgenomen, voor hem negatief, besluit;
- artikel 4:13 tot en met 4:15 Awb. Deze artikelen bevatten de regeling over de beslistermijn en de opschorting daarvan. Zie daarvoor ook artikel 2.2.7 van de HVV.

Artikel 2.2.7 Beslistermijn
Het eerste lid van dit artikel bepaalt de reguliere beslistermijn op acht weken. Het tweede lid bepaalt dat die termijn eenmalig met vier weken verlengd kan worden.

Artikel 2.2.8 Gegevens op de vergunning
Deze bepaling spreekt voor zich.

Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 3
Als gevolg van het bepaalde in dit artikel is paragraaf 2.3 alleen van toepassing op de ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte, voor zover die geen eigendom is van een corporatie.

Artikel 2.3.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning
Dit artikel bevat de gronden waarop een huisvestingsvergunning voor een particuliere huurwoning die aangewezen is ingevolge artikel 2.1.1 wordt geweigerd. Alle vier genoemde weigeringsgronden vormen een zelfstandige weigeringsgrond. De huisvestingsvergunning wordt geweigerd indien:
a. het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria;
b. het huishouden al in het bezit is van een geldige huisvestingsvergunning;
c. het huishouden op grond van bezettingsnormen bedoeld in artikel 2.3.3 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of,
d. niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen.

Zie overigens ook paragraaf 1.6.

Artikel 2.3.3 Bezettingsnorm
In bepaalde gemeenten zijn voor dit deel van de huurmarkt bezettingsnormen van toepassing. Deze zijn vermeld in bijlage 3 bij de verordening. De bezettingsnormen vormen een voorrangsregeling, geen uitsluitingsgrond. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde bezettingsnorm, ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen *met voorrang* in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een bezettingsnorm, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wél aan de bezettingsnorm voldoen.

Artikel 2.3.4 Intrekking vergunning
Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn (zie artikel 2.2.8, eerste lid, aanhef en onder d) in gebruik heeft genomen. In het belang van een doelmatig beheer van schaarse woonruimte is het immers van belang dat vrijkomende woonruimte zo spoedig mogelijk weer in gebruik genomen wordt.
b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 2.4.1 Reikwijdte paragraaf 4
Op grond van dit artikel is het bepaalde in paragraaf 4 uitsluitend van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie.

Artikel 2.4.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning
Ingevolge het bepaalde in het eerste lid wordt de huisvestingsvergunning geweigerd indien:

a. het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria genoemd in artikel 2.2.1..Deze criteria houden in dat tenminste één van de leden van het huishouden bevoegd is een huurovereenkomst te sluiten (het onder a van artikel 2.2.1 genoemde criterium) en dat alle leden van het huishouden in Nederland mogen verblijven (het onder b van artikel 2.2.1 genoemde criterium).
b. het huishouden al in het bezit is van een huisvestingsvergunning;
c. het huishouden op grond van het bepaalde in artikel 2.4.6 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt. Dit is de koppeling naar de regels over toewijzing van corporatiewoningen via het aanbodinstrument of via directe bemiddeling.
d. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als aannemelijk is dat het huishouden zelf niet in de woning gaat wonen maar deze (illegaal) zal onderverhuren; of,
e. de corporatie, gelet op haar taak als toegelaten instelling of haar belang als verhuurder, daaronder mede begrepen haar verantwoordelijkheid voor de bescherming van de belangen van de overige huurders en voor de waarborging van het woongenot, redelijkerwijs het sluiten van een huurovereenkomst met aanvrager heeft kunnen weigeren. Deze weigeringsgrond maakt het mogelijk om bij de beslissing over het al dan niet verlenen van de huisvestingsvergunning rekening te houden met de

specifieke positie die een corporatie heeft ten gevolge van de Woningwet en haar positie als verhuurder *sec*.

Alle genoemde weigeringsgronden vormen een zelfstandige weigeringsgrond.

Zie overigens ook paragraaf 1.5.

Artikel 2.4.3 Intrekking vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen. In het belang van een doelmatig beheer van schaarse woonruimte is het immers van belang dat vrijkomende woonruimte zo spoedig mogelijk weer in gebruik genomen wordt.
b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 2.4.4 Passendheidscriteria: voorrang gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte

Artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 geeft de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening te bepalen dat bepaalde categorieën woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor bepaalde categorieën woonruimte. Dit, gelet op de aard, grootte of prijs van die woonruimte. Artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 biedt dus niet de mogelijkheid om woningzoekenden uit te sluiten van de mogelijkheid om een huisvestingsvergunning te krijgen. Zie daarvoor overigens ook de tweede alinea van paragraaf 1.5 van deze toelichting.

Passendheidscriteria zijn voorrangsregelingen, geen uitsluitingsgronden. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde passendheidseis, ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen *met voorrang* in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een passendheidseis, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wél aan de passendheidseis voldoen.

Het eerste lid van artikel 2.4.4 beschrijft dat de categorieën woonruimte genoemd in kolom 2 van de in het tweede lid opgenomen tabel, categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 zijn. Deze categorieën woonruimte zijn als het ware gematcht met de in kolom 1 van de tabel genoemde, categorieën woningzoekenden. Het tweede lid van artikel 2.4.4 bepaalt dan ook dat de woningzoekenden uit kolom 2 met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte uit kolom 1, uiteraard voor zover categorie woningzoekende en categorie woonruimte in dezelfde rij van de kolom staan.

Het met voorrang in aanmerking laten komen voor een huisvestingsvergunning maakt onderdeel uit van de voorbereiding van de beslissing tot verlening van een huisvestingsvergunning en is daarmee een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het is daarom dat de nadere invulling van de inkomenseis op grond van het derde lid van artikel 2.4.4 door burgemeester en wethouders geschiedt. Voor de volledigheid wordt hier opgemerkt dat het voorrang op basis van inkomen,

gelet op de prijs van de woonruimte, betreft en geen uitsluiting op basis van inkomen.

Artikel 2.4.5 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding
Artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 geeft de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening te bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor ten hoogste 50% van één of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte, voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio.

Voor ten hoogste de helft van dat percentage mag bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern, aldus de tweede zin van artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.

Beschut Wonen
Voor Beschut Wonen geldt dat een deel van de behoefte aan extramurale zorg geleverd kan worden in reguliere woningen in het bezit van De Zorgcirkel. De nultredenwoningen en specifieke zorgwoningen (Beschut Wonen) van De Zorgcirkel kunnen hierin voorzien. Om er voor te zorgen dat inwoners van Landsmeer met een zorgindicatie voorrang hebben op een kandidaat met een gelijke zorgindicatie vanuit een andere gemeente in de juiste woning terecht kan, worden hiervoor specifieke regels opgesteld in deze verordening.

De uit te nodigen personen dienen 55 jaar of ouder te zijn, een behoefte aan zorg en/of nabijheid van welzijnsactiviteiten te hebben, en te voldoende aan de volgende toewijzingscriteria die zijn opgesteld door De Zorgcirkel, waarbij de volgende doelgroepen worden onderscheiden:

- Kandidaten met een voor minimaal 1 jaar afgegeven zorgindicatie ‘Huishoudelijke verzorging, ‘Verpleging’ of Persoonlijke verzorging (op volgorde van zorgzwaarte);
- Kandidaten met een indicatie voor een aanleunwoning (op volgorde van urgentie); en
- Kandidaten van 55 jaar en ouder (op volgorde van leeftijd, oudste eerst)

Voorrang wordt verleend bij de toewijzing van woningen aan personen uit de gemeente Landsmeer boven personen uit een andere gemeente met één of meerdere van de volgende zorgindicatie(s):

- Thuiszorg, deze kan verkregen worden via de wijkverpleegkundige van De Zorgcirkel. De wijkverpleegkundige kan de zorgbehoefte bepalen en deze vastleggen in een zorgplan;
- Huishoudelijke zorg. Deze indicatie wordt afgegeven door het Wmo-loket van de gemeente;
- Een indicatie van de Wet langdurige zorg (Wlz) welke verstrekt wordt door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ).

Bindingscriteria zijn, net als passendheidscriteria, voorrangsregelingen, geen uitsluitingsgronden. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde bindingseis, ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen *met voorrang* in aanmerking komt voor een

huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een bindingseis, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wél aan de bindingseis voldoen.

In artikel 2.4.5 is van de HVV is van de in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 geboden mogelijkheid gebruikgemaakt. Dat betekent dat ten hoogste 50% van de huisvestingsvergunningen verleend met voorrang aan woningzoekenden met regionale binding verleend mag worden. In de helft van die gevallen, dus: in 25% van de gevallen, mag een huisvestingsvergunning met voorrang verleend worden aan woningzoekenden met lokale binding.

Let wel, alleen gevallen waarbij de huisvestingsvergunning daadwerkelijk verleend wordt omdat sprake is van binding, tellen mee in de bovengenoemde percentages.

Opgemerkt wordt verder dat de woningzoekenden in het bezit van een urgentieverklaring verleend in verband met mantelzorg, uitstroom uit een blijf-van-mijn-lijfhuis of vergunninghouders (statushouders) die de gemeente gelet op de taakstelling moet huisvesten, de bindingscriteria niet tegengeworpen kunnen krijgen, zie lid 3 van artikel 2.4.7 van de HVV en artikel 16 van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 2.4.6 Algemene volgordebepaling
Zie paragraaf 1.5.5.

Artikel 2.4.6a Bijzondere volgordebepaling
Deze volgordebepaling geldt als de woonruimte te huur wordt aangeboden met toepassing het label "grote huishoudens" zoals dat is opgenomen in artikel 2.4.4, vierde lid. De volgordebepaling treedt, wanneer de woonruimte wordt aangeboden via het aanbodinstrument, in de plaats van de algemene volgordebepaling opgenomen in artikel 2.4.6.

Artikel 2.4.7 Volgorde van de houders van de urgentieverklaring
Zie paragraaf 1.5.5.

Artikel 2.4.8 Volgorde overige woningzoekenden
Zie paragraaf 1.5.5.

Artikel 2.4.9 Directe bemiddeling
Zie paragraaf 1.5.6.

Artikel 2.4.10 Bijzondere gevallen
Zie paragraaf 1.5.6.

Artikel 2.5.1 Algemeen
De artikelen 2.5.1 tot en met 2.5.3 bevatten een regeling voor experimenten op het gebied van woonruimteverdeling. Belangrijk is het om vast te stellen dat experimenten weliswaar niet mogelijk zijn op grond van de (overige) bepalingen van de HVV, maar wel, gelet op de Huisvestingswet 2014, in een huisvestingsverordening opgenomen zouden kunnen worden. Het is dus zo dat experimenten niet in strijd mogen zijn met de uitgangspunten van de Huisvestingswet 2014 zelf.

Artikel 2.5.2 Experimenten met woonruimten van corporaties

Dit artikel regelt de experimenten die corporaties en gemeenten samen kunnen organiseren. Een experiment duurt maximaal 2 jaar en betreft ten hoogste 10% van de per jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn. Een experiment mag pas starten als de Stuurgroep Wonen de opzet ervan heeft goedgekeurd.

Artikel 2.5.3 Experimenten met overige aangewezen woonruimten
Ook andere verhuurders dan corporaties kunnen samen met gemeenten experimenten organiseren.

Artikel 2.6.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring
Dit artikel bepaalt dat burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgentieverklaring moet worden aangevraagd, beslissen op de aanvraag Artikel 2.6.2 bepaalt waar de aanvraag ingediend moet worden.

Eén urgentiegrond kent een eigen bevoegdheidsregeling: dit betreft de in artikel 2.6.7 van de HVV geregelde urgentiegrond "uitstroom", zie daarvoor paragraaf 1.8.3 van de algemene toelichting en de artikelsgewijze toelichting.

Artikel 2.6.2 Aanvraag om een urgentieverklaring
Het eerste lid van dit artikel bevat een regeling voor het indienen van de aanvraag om een urgentieverklaring:
- woont aanvrager binnen de woningmarktregio, dan vraagt hij de urgentieverklaring aan bij burgemeester en wethouders van zijn woonplaats;
- woont aanvrager niet binnen de woningmarktregio, dan vraagt hij de urgentieverklaring aan bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar hij wil gaan wonen.

Deze laatste situatie (een aanvrager van buiten de woningmarktregio) doet zich in het bijzonder voor bij de zogenoemde "wettelijke urgentiegronden": deze woningzoekenden zullen vaak niet in de woningmarktregio woonachtig zijn.
Op een aanvraag wordt, gelet op het bepaalde in artikel 2.6.2, tweede lid, van de HVV, binnen acht weken besloten. Deze termijn kan met ten hoogste vier weken verlengd worden. Uiteraard is een behandeltermijn van acht weken respectievelijk 12 weken langer dan in de meeste gevallen, gelet op het urgente karakter van veel huisvestingsproblemen, wenselijk is.

Het derde lid van artikel 2.6.2 van de HVV somt op welke gegevens en bescheiden in ieder geval bij de aanvraag ingediend moeten worden:
a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in het aanbodinstrument;
b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en
c. informatie over het inkomen en het vermogen van het huishouden van aanvrager.

Artikel 2.6.3 Inhoud van de urgentieverklaring
In artikel 2.6.3 van de HVV wordt beschreven welke gegevens de urgentieverklaring zelf dient te bevatten:
- de urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte. Het zoekprofiel bestaat uit een woningtype en het zoekgebied waarop de voorrangswerking van de urgentieverklaring van toepassing is.
- de urgentieverklaring bevat informatie over aanvrager, het dossier van de aanvrager en de termijn gedurende welke de urgentieverklaring geldig is.

Het in het woningtype op te nemen zoekprofiel bevat qua ligging, grootte, en aard het meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is voor het oplossen van het huisvestingsprobleem. Dit meest sobere woningtype kan per regiogemeente verschillen: wat "meest sober" is, hangt immers af van de samenstelling van de woningvoorraad. Op gemeentelijk niveau kan daarom beleid opgesteld worden aan de hand waarvan bij de behandeling van concrete aanvragen het in het zoekprofiel op te nemen woningtype bepaald kan worden. Dit geldt voor urgentieverklaringen met uitzondering van de SV-urgentieverklaring en de urgentieverklaring in verband met calamiteiten (de urgentiecategorie genoemd in artikel 2.6.8, eerste lid, aanhef en onder a). Verder wordt opgemerkt dat binnen de gemeente Amsterdam de houders van een wegens een calamiteit verleende urgentieverklaring zelf in WoningNet kunnen zoeken en reageren op woningen die zijn gelabeld voor voorrangskandidaten. De woningcorporaties labelen in hun ogen geschikte woningen voor de urgenten.

Zie voor de bepaling van het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied artikel 2.6.4 van de HVV.
Artikel 2.6.4 Het zoekgebied
Het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied omvat de gemeente van het college van burgemeester en wethouders dat de urgentieverklaring heeft verleend, aldus eerste lid.

De urgentieverklaring verleend wegens de toepasselijkheid van een in artikel 2.6.8 van de HVV opgenomen urgentiecategorie heeft regionale werking. Dit betekent dat een woningzoekende onder bepaalde omstandigheden de urgentieverklaring kan inzetten bij het verkrijgen van woonruimte, gelegen in een andere regiogemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven. Het tweede tot en met vijfde lid van artikel 2.6.4 van de HVV bevat hiervoor de volgende regeling:

- de houder van een urgentieverklaring meldt zich bij de regiogemeente waar hij naar toe wil verhuizen. Deze regiogemeente wordt in het artikel aangeduid als "de ontvangende gemeente". De houder van de urgentieverklaring verzoekt burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente om het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel aan te passen.
- burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente beoordelen het verzoek. Het vierde lid van artikel 2.6.4 van de HVV geeft aan welke belangen burgemeester en wethouders daarbij in achtnemen: zij kunnen het verzoek weigeren indien naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte daartoe nopen. Daarmee grijpt het vierde lid terug op het motief om een huisvestingsverordening vast te stellen: het bestrijden van de effecten van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Opgemerkt wordt dat burgemeester en wethouders in deze situatie niet opnieuw beoordelen of de urgentieverklaring zelf terecht is verleend.
- als burgemeester en wethouders gelet op het vierde lid geen reden zien om het verzoek te weigeren, wijzigen zij het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel. Het zoekgebied wijzigen zij in hun gemeente. Het woningtype wijzigen zij in het woningtype dat voor hun gemeente in het geval van deze woningzoekende als meest sobere woningtype geldt.
- burgemeester en wethouders kunnen ook, gelet op het bepaalde in het vierde lid, tot de conclusie komen dat het verzoek geweigerd moet worden.

Het ligt voor de hand om op gemeentelijk niveau beleid vast te stellen waarin beschreven wordt hoe invulling wordt gegeven aan de toets van verzoeken aan het bepaalde in het vierde lid.

Zowel een toekenning van het verzoek als een weigering van het verzoek is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 2.6.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring
Als de aanvraag volledig en te beoordelen is, wordt getoetst of er zich één of meerdere algemene weigeringsgronden voordoen. Deze zijn opgenomen in artikel 2.6.5, eerste en tweede lid, van de HVV. Niet elke algemene weigeringsgrond is van toepassing op elke urgentiecategorie, zie het schema in paragraaf 1.8.2.

De weigeringsgronden genoemd in het eerste lid zijn, voor zover ze toepasselijk zijn op de desbetreffende urgentiecategorie, verplichtend voor burgemeester en wethouders[2]: als er zich één of meerdere van deze weigeringsgronden voordoen, moet de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden. Het betreft de volgende weigeringsgronden:

a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.2.1 genoemde eisen. Dit betekent dat tenminste één lid van het huishouden van aanvrager niet minderjarig is en dat alle leden van het huishouden in Nederland mogen verblijven.
b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem. Uit deze weigeringsgrond volgt dat sprake moet zijn van een urgent huisvestingsprobleem.
c. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen. In bepaalde gevallen is wel sprake van een urgent huisvestingsprobleem, maar had aanvrager dit redelijkerwijs zelf kunnen voorkomen. Bijvoorbeeld door in verband met een voorzienbare beperking tijdig te verhuizen naar meer geschikte woonruimte. Of door met eigen vermogen geschikte woonruimte te kopen.
d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening. Het begrip 'voorliggende voorziening' is gedefinieerd in artikel 1 en kan eventueel in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden.
e. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn huishouden. Van deze weigeringsgrond is bijvoorbeeld sprake als aanvrager zijn vorige woning heeft moeten verlaten in verband met door hem ondernomen wietteelt of als aanvrager met zijn gezin is gaan inwonen, terwijl het redelijkerwijs voorzienbaar was dat dit tot problemen zou leiden.
f. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte. Deze weigeringsgrond doet zich bijvoorbeeld voor indien aanvrager als gevolg van specifieke problematiek een urgent huisvestingsprobleem heeft gekregen en redelijkerwijs te verwachten is dat die problematiek hem nog steeds belet om zelfstandig woonruimte te

[2] Tenzij burgemeester en wethouders hiervan afwijken met toepassing van de in artikel 2.6.11 opgenomen pa.

bewonen. Het kan daarbij gaan om problematiek van sociaal-medische aard.

g. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is ingetrokken met toepassing van artikel 2.6.10, tweede lid, aanhef en onder a en d. Bij intrekking wegens de toepasselijkheid van deze intrekkingsgronden (a. onvolledige of onjuiste gegevens verstrekt en d. aangeboden woonruimte geweigerd dan wel zich onvoldoende ingespannen) kan gezegd worden dat aanvrager het ontstane of voortdurende huisvestingsprobleem in belangrijke mate aan zichzelf te wijten heeft.
h. de aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien. Indien aanvrager niet in de kosten van bestaan of de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte kan voorzien, is het, via een urgentieverklaring verkrijgen van zelfstandige woonruimte, geen duurzame oplossing van het huisvestingsprobleem.
i. de aanvrager in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag blijkens diens inschrijving in de basisregistratie niet tenminste twee jaar onafgebroken in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd woonachtig was. Deze weigeringsgrond spreekt voor zich.
j. het huishoudinkomen de DAEB-norm overschrijdt. Huishoudens met een inkomen boven de DAEB-norm worden verondersteld in beginsel zelf voor hun huisvesting te kunnen zorgen.

De weigeringsgrond in het tweede lid heeft een facultatief karakter: indien zich deze weigeringsgrond voordoet, kan de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden. Deze weigeringsgrond stelt burgemeester en wethouders in staat om een urgentieverklaring te weigeren indien het huisvestingsprobleem veroorzaakt wordt door het

- bewonen van onzelfstandige woonruimte;
- bewonen van voor tijdelijke bewoning geschikte woonruimte; of
- in een in strijd met een bestemmingsplan permanent bewonen van een bouwwerk.

Aanvrager kon immers bij de start van deze vormen van bewoning verwachten dat op een zeker moment als gevolg daarvan een huisvestingsprobleem zou gaan ontstaan. Het ligt overigens voor de hand dat gemeenten die voornemens zijn om van deze weigeringsgrond gebruik te maken, ter zake beleid ontwikkelen.

Artikel 2.6.6 Wettelijke urgentiecategorieën
Artikel 2.6.6 bevat de zogenoemde wettelijke urgentiecategorieën. Dit zijn de urgentiecategorieën waarvan in artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 is bepaald dat áls een gemeenteraad besluit tot instelling van een urgentieregeling, hij in ieder geval die categorieën onder de reikwijdte van de urgentieregeling moet laten vallen. Concreet gaat het om:

a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten;
b. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen;
c. vergunninghouders (vroeger ook wel "statushouders" genaamd).

In het eerste lid zijn de onder a. en b. genoemde categorieën opgenomen. Er wordt op gewezen dat op deze categorieën de algemene weigeringsgronden van artikel 2.6.5, eerste lid, aanhef en onder a tot en met h en j van toepassing zijn. Over de onder a. genoemde categorie wordt opgemerkt dat deze urgentiegrond zich, naast

de overige in het eerste lid onder a genoemde omstandigheden, pas voordoet als "de behoefte aan *in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte*" naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is.

Over de onder b. genoemde categorie wordt opgemerkt dat het enkele bestaan van een mantelzorgrelatie tussen een inwoner van de regiogemeente en een woningzoekende van elders, geen grond is voor toekenning van een urgentieverklaring. Het verlenen of ontvangen van mantelzorg moet een dusdanige impact op het leven van aanvrager hebben, dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders sprake is van een voor aanvrager dringend noodzakelijke behoefte aan andere woonruimte.

De onder c. genoemde categorie is opgenomen in het tweede lid van artikel 2.6.6. Een vergunninghouder (statushouder) komt pas in aanmerking voor een urgentieverklaring als:

- de vergunninghouder, gelet op de op burgemeester en wethouders rustende taakstelling, gehuisvest moet worden in de desbetreffende regiogemeente;
- de vergunninghouder door het COA niet bij een andere gemeente is voorgedragen; en,
- de vergunninghouder niet reeds eerder aangeboden woonruimte heeft geweigerd.

Artikel 2.6.7 Regionale urgentiegrond "uitstroom"
De woningzoekenden die tot deze urgentiecategorie behoren stromen uit een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling uit naar de gemeente waar zij voorafgaand aan hun verblijf in die instelling tenminste twee van de drie jaar woonachtig waren. Burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar zo'n instelling staat, beslissen op de aanvraag om een urgentieverklaring. Vervolgens wordt de houder van de urgentieverklaring door burgemeester en wethouders doorgeleid naar de regiogemeente waar hij tenminste twee van de drie jaar direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling woonachtig was of, als dat eerste gelet op de problematiek niet wenselijk is, een andere regiogemeente. Burgemeester en wethouders van die gemeente bepalen het voor de woningzoekende passende woningtype.

Artikel 2.6.8 Overige regionale urgentiecategorieën
De regionale urgentiecategorieën genoemd in artikel 2.6.8 van de HVV betreffen:

- een urgentiecategorie voor woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren (artikel 2.6.8, eerste lid, aanhef en onder a);
- een urgentiecategorie voor die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte nodig hebben en niet behoren tot de in artikel 2.6.7 bedoelde urgentiecategorie (artikel 2.6.8, eerste lid, aanhef en onder b); en,
- een urgentiecategorie voor woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid aangewezen complex waaruit zij moeten verhuizen in verband met met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied (artikel 2.6.8, eerste lid, aanhef en onder c).

Ten aanzien van de de eerste twee genoemde urgentiecategorieën is regionaal afgestemd beleid tot stand gekomen.

Voor de derde genoemde urgentiecategorie betreft de zogenoemde SV-urgenten.

Dit zijn huishoudens die een, in het kader van stedelijke herstructurering, te slopen of ingrijpend te renoveren complexen bewonen. Om hen in aanmerking te laten komen voor een urgentieverklaring, moeten burgemeester en wethouders eerst het complex aanwijzen. Het tweede lid van artikel 2.6.8 van de HVV bevat hier een regeling voor. Zo'n aanwijzing kan pas plaatsvinden als aannemelijk is dat de huidige bewoners van het complex binnen twee jaar moeten verhuizen. Na zo'n aanwijzing komen de bewoners in aanmerking voor een urgentieverklaring, gelet op het bepaalde in het eerste lid, aanhef en onder c.

Artikel 2.6.9 Geldigheid van de urgentieverklaring
Dit artikel van de HVV bevat een regeling voor de geldigheidsduur van de urgentieverklaring. Deze regeling is niet van toepassing op:

- zogenoemde SV-urgentieverklaringen (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategorie opgenomen in artikel 2.6.8, eerste lid, aanhef en onder c, van de HVV);
- de aan vergunninghouders verleende urgentieverklaringen (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategorie opgenomen in artikel 2.6.6, tweede lid); en,
- de urgentieverklaringen verleend wegens uitstroom (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategorie opgenomen in artikel 2.6.7, eerste lid).

Een verleende urgentieverklaring is geldig:

- totdat de woningzoekende niet meer behoort tot de urgentiecategorie waarin hij was ingedeeld bij de beslissing op de aanvrager. Hiervan is onder meer sprake wanneer de woningzoekende woonruimte heeft betrokken en als gevolg daarvan het huisvestingsprobleem geëindigd is;
- tot het moment waarop een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring eindigt. Binnen die 26 weken moet het huisvestingsprobleem in beginsel opgelost zijn. Is dat niet het geval, dan kunnen burgemeester en wethouders de geldigheidsduur van de urgentieverklaring verlengen met ten hoogste 26 weken.

Artikel 2.6.10 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring
Dit artikel van de HVV bevat een regeling voor wijziging en intrekken van de urgentieverklaring. Dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring.

Het tweede lid van artikel 2.6.10 bevat de intrekkingsgronden. Deze zijn voor burgemeester en wethouders verplichtend geformuleerd, hetgeen betekent dat indien zich een intrekkingsgrond voordoet, de urgentieverklaring ingetrokken dient te worden.[3] Er zijn de volgende intrekkingsgronden:

a. bij de aanvraag zijn onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt. Deze grond leidt tot intrekking indien volledigheid of juistheid had geleid tot weigering van de aangevraagde urgentieverklaring. De omstandigheid dat bij volledigheid of juistheid een andere urgentieverklaring - of bijvoorbeeld een ander woningtype - zou zijn verleend, is gelet op het derde lid een reden om de urgentieverklaring te wijzigen.
b. de houder van de urgentieverklaring behoort niet meer tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring of er doen zich één of meer toepasselijke, in artikel 2.6.5,

[3] [3] Tenzij burgemeester en wethouders hiervan afwijken met toepassing van de in artikel 2.6.11 opgenomen hardheidsclausule.

eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentiecategorie toepasselijke weigeringsgronden voor;
c. de houder van de urgentieverklaring verzoekt om intrekking van de urgentieverklaring;
d. de houder van de urgentieverklaring heeft aangeboden passende woonruimte geweigerd of heeft zich anderszins onvoldoende ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen. Van dat laatste is onder meer sprake als hij niet heeft gereageerd op via een aanbodinstrument aangeboden woonruimte, voor zover die woonruimte paste binnen zijn zoekprofiel.

Het derde lid van artikel 2.6.10 bevat de wijzigingsgronden. Deze zijn facultatief geformuleerd. Doen er zich een wijzigingsgrond voor, dan kunnen burgemeester en wethouders de urgentieverklaring wijzigen. Er zijn de volgende wijzigingsgronden:
a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring niet zou zijn geweigerd maar anders op de aanvraag zou zijn besloten; en
b. de houder van de urgentieverklaring behoort niet meer tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.

Artikel 2.6.11 Hardheidsclausule
Het eerste lid van deze bepaling spreekt voor zich. Het tweede lid bevat een registratie en verantwoordingsverplichting voor burgemeester en wethouders. Het doel hiervan is onder meer na te gaan of in bepaalde gevallen relatief vaak de hardheidsclausule wordt toegepast en of naar aanleiding daarvan de HVV aangepast dient te worden.

Artikel 2.6.12 Overgangsrecht urgentieverklaringen
Verwezen wordt naar de artikelsgewijs toelichting.

Artikel 5.1
Dit artikel bevat de overgangsrechtelijke bepalingen voor een aantal beschikkingen op grond van de HVV. Zie voor de urgentieverklaringen ook artikel 2.6.12.

Artikel 5.2
Dit artikel bevat de overgangsrechtelijke bepaling voor de overgang van woonduur naar inschrijfduur. Op de website van WoningNet is informatie te vinden over de voorwaarden waaronder de op grond van de Tijdelijke Regeling en Tijdelijke Regeling Behoud Woonduur tot 1 juli 2015 opgebouwde inschrijf- en woonduur ingezet kan worden.