

Toelichting op de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2009

vastgesteld 29 oktober 2008
1^e herziening 17 december 2008
2^e herziening 30 juni 2010

I ALGEMENE TOELICHTING

1. Inleiding

Deze toelichting hoort bij de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2009, hierna de verordening genoemd, en geeft een algemene, en artikelgewijze toelichting op de beleidsmatige achtergronden.

De verordening is op 29 oktober 2008 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland en is de opvolger van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2005 die 1 januari 2006 is ingegaan en dus 3 jaar van kracht is geweest. Het betreft een aangepaste verordening naar aanleiding van:

- voortschrijdend inzicht en veranderingen op de woonmarkt.
- de evaluatie van de effecten van het huisvestingsbeleid en de uitvoering daarvan die door RIGO eind 2007 zijn geanalyseerd.
- de uitkomsten van de discussie over deze evaluatie in de verschillende bestuurlijke gremia.
- de verschillende commentaren van diverse betrokken organisaties.

Deze verordening dient in nauwe samenhang te worden gezien met het "Convenant Woonruimteverdeling Holland Rijnland 2009" (verder aangehaald als: het convenant). De verordening bevat de regels voor de verdeling van woonruimte en vergunningvereisten; het convenant stelt de randvoorwaarden voor de uitvoering in de praktijk.

Bij de fusie van de regio's Duin- en Bollenstreek en Leidse regio tot de regio Holland Rijnland is een Programma van Afspraken gemaakt tussen de voormalige samenwerkingsorganen en de provincie Zuid-Holland. Een van de afspraken betreft de aanzet voor een gemeenschappelijke woonruimteverdeling, dat recht deed aan één open regionale woningmarkt in Holland Rijnland. De basis hiervoor is gelegd met de vaststelling van het "Beleidskader Woonruimteverdeling Holland Rijnland" in juni 2004. Tegelijkertijd hebben de betrokken gemeenteraden ingestemd met de vorming van het huidige samenwerkingsorgaan Holland Rijnland waarin tegenwoordig 12 gemeenten zijn vertegenwoordigd: Alkemade, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude.

In nauwe samenwerking met de woningcorporaties en huurderorganisaties in de regio is in maart 2005 het "Beslisdocument Woonruimteverdeling" vastgesteld. Dit document bevat de uitgangspunten voor het woonruimteverdelingsysteem en vormt de beleidsinhoudelijke basis voor de verordening en convenant.

De Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2009 is niet rechtsgeldig in alle Holland Rijnland-gemeenten. De gemeenten Noordwijk en Noordwijkerhout hebben hun bevoegdheden op het terrein van woonruimteverdeling (nog) niet overgedragen aan de regio. De intentie is om alsnog te bezien of overdracht van bevoegdheden inzake woonruimteverdeling gewenst is. Voor de genoemde gemeenten geldt dat de desbetreffende raden een (op basis van een door het Algemeen Bestuur op 29 oktober 2008 vastgestelde modelverordening) lokale huisvestingsverordening vaststelt, die inhoudelijk gelijk is aan de verordening. Het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland is door de desbetreffende colleges gemandateerd om namens hen de uitvoering van deze lokale verordeningen op zich te nemen.

2. Uitgangspunten

De belangrijkste uitgangspunten van de verordening zijn:

- de regio heeft één open woningmarkt, waarbinnen (voor elke gemeente) dezelfde regels voor woonruimteverdeling gelden;
- de regionale woningtoewijzing betreft alle bestaande en nieuwbouwwoningen vallend onder de maximale huurprijsgrens, en nieuwbouwwoningen onder de koopprijsgrens;
- de woonruimteverdeling moet de dynamiek op de woningmarkt bevorderen en niet tegengaan;
- woonconsumenten dienen een zo groot mogelijke keuzevrijheid te hebben. Leidraad is: zo min mogelijk regels, zo groot mogelijke transparantie, zo veel mogelijk keuzevrijheid;
- op lokaal niveau geldt het belang van een evenwichtige bevolkingssamenstelling en behoud van de sociale cohesie;
- er zijn waarborgen ingebouwd die het mogelijk maken een lokale verstoring van de woningmarkt op te vangen met aanvullende regels;
- bij de toewijzing van woonruimte dient een koppeling gelegd te worden met de (beoogde) effecten van de regionale bouw- en herstructureringsopgave;
- bij een wijziging van de verordening mogen de kansen van doelgroepen als starters en senioren niet achteruit gaan;
- binnen de wettelijke mogelijkheden worden regionale bindingseisen gehanteerd, die er toe dienen te leiden dat alle woningzoekenden gelijke kansen op woonruimte hebben;
- de ontwikkelingen op de woningmarkt worden voortdurend gevolgd waardoor snelle ingrepen mogelijk zijn om een eerlijke en evenredige verdeling van woonruimte te waarborgen.

3. Het woonruimteverdelingsysteem "Aanbod op maat"

Het regionaal woonruimteverdelingsysteem is gebaseerd op het "aanbod op maat"-principe. Hier volgt een korte beschrijving van de eigenschappen van het systeem:

- *Keuzevrijheid:*
de woningzoekende bepaalt zoveel mogelijk zelf welke woning in zijn of haar geval gewenst is. Om die reden is ervoor gekozen om in beginsel geen onderscheid meer te maken tussen woningen voor starters of doorstromers. Indien de ontwikkelingen op de woningmarkt daartoe aanleiding geven kunnen (eventueel tijdelijk) woningen voor de benoemde groepen worden gelabeld of specifiek worden toegewezen. Passendheidscriteria worden niet meer gehanteerd, tenzij woningmarktontwikkelingen daartoe aanleiding geven (bijvoorbeeld als er verdringing van categorieën woningzoekenden plaatsvindt). Een uitzondering vormen urgenten: zij behouden in alle gevallen een voorrangpositie.
- *Doelgericht:*
woningzoekenden kunnen op ieder moment zoeken naar een bepaald type woning (middels een zoekopdracht). Alle bezit van de aan het covenant deelnemende woningaanbieders wordt in een overzichtelijk systeem geordend naar herkenbare woonprofielen. Alle beschikbare woningen worden regulier geadverteerd. Dit met uitzondering van een beperkt aantal woningen dat direct wordt toegewezen aan urgenten of bijzondere doelgroepen. Personen die een zoekopdracht hebben opgegeven, worden op de hoogte gebracht van de aanbiedingen die binnen hun opdracht passen.

- *Doorstroming:*
het woonruimteverdelingsysteem is gericht op een zo groot mogelijke doorstroming, waardoor woningzoekenden sneller “wooncarrière” kunnen maken. Woningen worden (bij voorkeur) toegewezen op grond van inschrijfwaarde, een combinatie van inschrijfduur en zogeheten woonwaarde. Woonwaarde is de gemiddelde inschrijftijd (wachttijd) die voor een betreffende woning geldt om deze te verkrijgen (ofwel de populariteit van een woning). Of, als deze berekeningsmethode (nog) niet mogelijk is, een berekening op basis van de WOZ-waarde van een woonruimte. In geval van splitsing van een groter gebouw in meerdere zelfstandige woonruimten is de woonwaarde gelijk aan het gemiddelde van de laagste woonwaarde voor zelfstandige corporatiewoningen in elk van de deelnemende regiogemeenten, tenzij de WOZ-waarde is bepaald.
Wanneer een persoon een woning accepteert verliest hij zijn opgebouwde inschrijftijd, maar krijgt direct de woonwaarde van de woning die betrokken wordt. Hierdoor wordt voorkomen dat doorstromers “weer op nul komen te staan”.
- *Lokaal maatwerk:*
regionale of lokale bindingeisen worden zo min mogelijk toegepast. Toch kunnen er zich situaties voordoen waarbij het wenselijk is om woningen (altijd tijdelijk) met voorrang toe te wijzen aan lokaal woningzoekenden. Het behoud of verbetering van de sociale cohesie in een complex, buurt of wijk kunnen daar bijvoorbeeld aanleiding voor geven. De mogelijkheid van lokaal maatwerk bestaat alleen na instemming van het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland en Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

II ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk I Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

De meeste van de begrippen in het artikel spreken voor zich. Dat geldt echter niet voor lid:

i. economische binding aan een gebied:

Het betreft een algemene omschrijving die is afgeleid van de Huisvestingswet (HW), artikel 1, sub I. De woningzoekende moet "met het oog op voorziening in het bestaan, een redelijk belang hebben zich in dat gebied te vestigen". Economische binding geldt in elk geval voor personen die duurzaam arbeid verricht binnen of vanuit de desbetreffende regio. De definitieve toetsing vindt plaats op het moment van toewijzing. De overlegde stukken moeten op dat moment actueel en rechtsgeldig zijn.

De omschrijving "met het oog op de voorziening in het bestaan" impliceert dat het hier wel een substantieel deel van de inkomensverwerving zal moeten betreffen. Er mag daarbij niet worden uitgaan van een bepaald aantal arbeidsuren. Parttimers die minder uren werken maar daarin wel hun hoofdbron van inkomsten hebben worden dan ten onrechte uitgesloten. Uitgangspunt is dat tenminste 50% van het belastbaar huishoudeninkomen – ongeacht de bron van het inkomen, uit arbeid of uitkering – wordt verworven in of vanuit de regio. Verder moet sprake zijn van een duurzaam karakter van de arbeid als zodanig. Een contract of interim-overeenkomst van tenminste één jaar kan in elk geval als duurzaam worden beschouwd. "Binnen of vanuit de desbetreffende gemeente" impliceert dat het bedrijf (of de vestiging) van de woningzoekende in een van de regiogemeenten is gevestigd. *Economische binding en maatschappelijk binding (1 sub t) zijn van belang bij de toekenning van urgenties en kunnen van belang zijn bij de toepassing van lokaal maatwerk.*

m. huurprijs:

Het gaat hier om de kale of netto huurprijs, dus zonder servicekosten en zonder aftrek van huurtoeslag.

o. ingezetene:

De toevoeging "en feitelijk in de regio hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte" sluit bewoners van recreatiewoningen en tweede woningen waar een deel van het jaar verbleven wordt, uit van het ingezetenschap.

p. inkomen:

Het gaat hier om het verzamelinkomen zijnde het belastbaar inkomen uit de boxen 1 ("werk en woning"), 2 ("aanmerkelijk belang") en 3 ("sparen en beleggen").

t. maatschappelijke binding aan een gebied:

Verondersteld wordt dat deze binding geldt voor iemand die "een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang" heeft of er tenminste twee jaar woonachtig is.

Iemand is in elk geval maatschappelijk gebonden als:

- hij (of zij) in de voorafgaande tien jaren tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de gemeente waar hij zich inschrijft;
- hij tenminste twee jaar woonachtig is in een gemeente in de regio.

De definitieve toetsing vindt plaats op het moment van toewijzing. De overlegde stukken moeten rechtsgeldig en op dat moment actueel zijn.

w. regionaal gebundene:

Regionale binding is vereist om in aanmerking te kunnen komen voor urgentie. Dit wordt toegepast om te voorkomen dat woningzoekenden vanuit een andere regio voorrang krijgen op die uit de regio Holland Rijnland. Personen uit die andere regio's hebben immers het alternatief om een urgentieverklaring aan te vragen in hun huidige regio.

bb. starter:

Is een ingeschreven woningzoekende die op het moment van toewijzen van een woning geen zelfstandige woning achterlaat in de regio Holland Rijnland, dus ook een ingeschrevene woningzoekende die op het moment van toewijzen woonachtig is buiten de regio.

ii. woonduur:

Het gaat hier om de onafgebroken woonduur op één adres en niet om de woonduur in de gemeente of de regio. De "zelfstandige bewoning" impliceert dat het gaat om de volwassen hoofdbewoner van een woonruimte, die beschikt over de volledige eigendomsrechten of het huurderschap, en niet om de inwonende kinderen.

jj. woonruimte:

Het gaat hier om een zelfstandige woonruimte, dat wil zeggen met een eigen toegang die door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat wezenlijke voorzieningen als keuken, toilet en badruimte hoeven worden gedeeld met andere huishoudens.

kk. woonwaarde:

De waarde die de populariteit van de woning weergeeft in de voor die woning benodigde wachttijd. Of indien de populariteit van de woning (nog) niet gemeten kan worden, wordt de woonwaarde bepaald aan de hand van de OZB voor woningen of RRB (Roerende Ruimte Belasting) voor woonwagens en woonschepen. In geval van splitsing van een groter gebouw in meerdere zelfstandige woonruimten is de woonwaarde gelijk aan het gemiddelde van de laagste woonwaarde voor zelfstandige corporatiewoningen in elk van de deelnemende regiogemeenten, tenzij de WOZ-waarde is bepaald. De woonwaarde vormt samen met de inschrijftijd het rangordecriterium inschrijfwaarde. De woonwaarde wordt onder andere bepaald door over een periode van een jaar de gemiddelde wachttijd te bepalen van een vergelijkbare cluster van woningen. Een cluster wordt vastgesteld aan de hand van de indicatoren woningtype, woninggrootte, huurprijs, locatie. De woonwaarde is woonruimte-gebonden en niet persoonsgebonden. In geval van scheiding kan alleen aanspraak gemaakt worden op de woonwaarde als de betreffende woonruimte ook daadwerkelijk en aantoonbaar vrij komt voor verhuur of verkoop.

Slechts zij die een woonruimte in de regio achterlaten (ook wel doorstromers genoemd) kunnen woonwaarde inbrengen.

De grondslag van de woonwaarde voor de particuliere sector wordt gevonden in de WOZ-waarde, zoals nu ook tijdelijk gebeurt voor de sociale huurwoningen. Om te voorkomen dat onevenredig gewicht wordt toegekend aan de marktwaarde van een particuliere woning boven de huur en kooprijsgrens, is een maximum gesteld aan de woonwaarde. Hiermee wordt bereikt dat iedereen die een woning achterlaat in de regio aan de voorkant gelijk wordt gesteld (vooraf worden niet al bepaalde groepen uitgesloten). Hier is gekozen voor een maximum woonwaarde die gelijkstaat aan de gemiddelde woonwaarde van de woningen van

de bij het convenant aangesloten verhuurders. Deze grens wordt jaarlijks vastgesteld door het Dagelijks Bestuur volgens de normale besluitvormingsprocedure. Alle woningen boven de sociale huur en kooprijsgrens krijgen dus dezelfde (maximale) woonwaarde toegewezen.

Artikel 2 Werkingsgebied

1. Overeenkomstig de Huisvestingswet is de reikwijdte van de verordening beperkt tot woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens of nieuwbouw koopwoningen, danwel MGE-woningen met een koopprijs beneden de kooprijsgrens. Jaarlijks zal door het Dagelijks Bestuur bekend worden gemaakt of en zo ja, hoe deze kooprijsgrens wijzigt. Als bij een project sprake is van een bijzondere situatie en een specifieke doelgroep dan kan Gedeputeerde Staten een hogere kooprijsgrens toestaan. In het kader van het regionaal bouwprogramma zullen dergelijke projecten worden geïnventariseerd opdat een verzoek aan GS voor een hogere kooprijsgrens per project kan worden onderbouwd.

De verordening is ook van toepassing op standplaatsen voor woonwagens, maar niet op onzelfstandige woonruimten zoals studentenkamers of verzorgingstehuizen. Ook is zij niet van toepassing op het verlenen van ligplaatsen voor woonschepen, omdat hier geen sprake is van regionale schaarste.

Op 1 januari 2009 ontstaat de nieuwe gemeente Kaag en Braassem als Alkemade en Jacobswoude in elkaar opgaan. Pas als de nieuwe gemeente de gemeenschappelijke regeling van Holland Rijnland heeft onderschreven en haar bevoegdheden ten aanzien van woonruimteverdeling heeft overgedragen aan het Algemeen Bestuur, is deze verordening op het hele grondgebied van toepassing. Tot die tijd geldt de verordening voor het grondgebied van de gemeente Alkemade.

2. Het Dagelijks Bestuur maakt geen gebruik van de bevoegdheden tot sloop, splitsing of samenvoeging dit zijn gemeentelijke aangelegenheden.

Hoofdstuk II Inschrijving woningzoekenden

Artikel 3 Register van woningzoekenden

1. Een register van woningzoekenden wordt bijgehouden door de Vereniging Woningcorporaties Holland Rijnland (VWHR), gemandateerd door het Dagelijks Bestuur.

Artikel 4 Verzoek om inschrijving

1. Bij het verzoek om inschrijving zal de woningzoekende gevraagd worden een formulier in te vullen, waarop de nodige gegevens worden vastgelegd. Hiermee kunnen de ontwikkeling van de vraag en van de slaagkans van groepen woningzoekenden worden gemonitord.
Een woningzoekende kan slechts eenmaal ingeschreven staan en dus niet zowel alleen als met een medeaanvrager.
7. De inschrijving is 1 jaar geldig. De valutadatum waarop het inschrijfgeld is ontvangen is de inschrijfdatum.

9. De woningzoekende is verantwoordelijk voor het tijdig aanleveren van de juiste actuele gegevens over inkomen, vermogen, huishoudengrootte en andere zaken die van belang zijn. Men moet binnen 30 dagen inschrijfgeld hebben betaald. Hiermee wordt voorkomen dat personen die niet daadwerkelijk op zoek zijn naar een woning zich inschrijven. De woningzoekende zal na het verzoek tot betaling eenmaal een herinnering tot betaling ontvangen. Hierna volgt bij niet betalen uitschrijving.
10. Dit lid maakt het mogelijk dat scheidende partners de inschrijfwarde verdelen waarbij de knip in de verdeling alleen kan plaats vinden tussen de woonwaarde en de inschrijftijd. De woonwaarde blijft altijd object gebonden en komt alleen vrij als de huidige woning aantoonbaar vrijkomt. De woonwaarde kan dus alleen verzilverd worden (m.a.w. het huurcontract voor de nieuwe woning kan alleen getekend worden) als aangetoond is dat van de te verlaten woonruimte de huur is opgezegd of het voorlopige verkoopcontract definitief is.

Hoofdstuk III Huisvestingsvergunning

Artikel 5 Vergunningvereiste

Zonder huisvestingsvergunning is het verboden de aangewezen woonruimte in gebruik te nemen. Ook is het verboden de woonruimte in gebruik te geven aan personen die niet in het bezit van een vergunning zijn. Hieruit spreekt wederzijdse verantwoordelijkheid van huurder en verhuurder.

Artikel 6 Aanvraag van een huisvestingvergunning

In naam van het Dagelijks Bestuur stelt de verhuurder een aanvraagformulier voor de huisvestingsvergunning beschikbaar. Voor het particuliere huursegment stelt de gemeente een formulier beschikbaar stellen. In een toelichting van het formulier staat een beknopte beschrijving/toelichting van de procedure. De gemeente handhaaft de rechtmatige bewoning. 2.e Een huisvestingsvergunning wordt niet verleend als een eigenaar-bewoner zelf een woning gaat huren en zijn eigen woning aanhoudt om te verhuren.

Artikel 7 Criteria voor vergunningverlening

5. Expliciet geldt dat het Dagelijks Bestuur *kan* besluiten tot het hanteren van lokale bindingseisen. De ontwikkeling van de vraag, in het bijzonder de slaagkans (de verhouding tussen het aantal toewijzingen en actief woningzoekenden van een bepaalde categorie woningzoekenden) en het toewijzingsresultaat, is enkel een aanleiding voor gemeenten om zo'n verzoek aan het Dagelijks Bestuur te richten. Deze zal echter ook het huidige en het verwachte aanbod bij diens besluit dienen te betrekken.
9. Weigering, alsmede de intrekking van een huisvestingsvergunning zijn voor bezwaar vatbaar besluiten. De overwegingen moeten schriftelijk aan de aanvrager worden meegedeeld, als ook waar en binnen welke termijn bezwaar kan worden aangetekend. Dit bezwaar kan schriftelijk worden ingediend bij het Dagelijks Bestuur.

Artikel 9 Intrekken vergunning

- a. Dit lid dient om te vermijden dat woningen onnodig lang leegstaan. Redelijkerwijs mag de ingangsdatum van het huurcontract worden aangehouden en niet de datum van de fysieke ingebruikname van de verhuureenheid.

Artikel 10, 11 en 12 Passendheid

Artikel 2, tweede lid van de Huisvestingswet bepaalt dat bij het in gebruik geven van woonruimten met een verhoudingsgewijs lage prijs zoveel mogelijk voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder op die woonruimten zijn aangewezen. Het passend huisvesten van met name de doelgroep als omschreven in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) is een regionale doelstelling. Daarnaast is het vergroten van de keuzevrijheid van woningzoekenden uitgangspunt van het nieuwe woonruimteverdelingsysteem. Het loslaten van de passendheidseisen vergroot de keuze van woningzoekenden. Woningzoekenden betrekken doorgaans die woning die past bij de prijs/kwaliteitverhouding die geschikt is voor hun inkomen en huishoudensgrootte. Daarbij geldt als uitgangspunt dat er geen of nauwelijks verdringing van de doelgroepen mag plaatsvinden.

Het Dagelijks Bestuur kan alsnog besluiten tot het instellen van de in artikelen 10, 11 en 12 opgenomen passendheidscriteria. Daarvoor is aanleiding als bijvoorbeeld uit monitoring blijkt dat huishoudens met lagere inkomens wordt verdrongen door hogere inkomensgroepen, of als blijkt dat de slaagkans van grote huishoudens significant afneemt terwijl grote woningen worden toegewezen aan alleenstaanden.

Artikel 11 Financiële passendheid

5. Dit "kan" artikel maakt het mogelijk om, indien het DB hiertoe aanleiding ziet, in speciale situaties een financiële passendheids toets in te voeren.

Artikel 12 Passendheid van de woninggrootte

Ook dit artikel kan in voorkomende gevallen door het DB als aanvullend criterium worden ingevoerd.

1. Voor de bepaling van de passendheid kan zowel het maximum aantal kamers als de maximale woninggrootte worden gehanteerd. Doel hiervan is kleinere huishoudens meer mogelijkheden te geven voor de doorstroming. De woningaanbieder kan zelf bepalen met welk criterium hij adverteert cq. hij de woning toewijst, zolang eerder genoemde doelstelling daarmee niet in het geding is.
4. Zolderruimten die tot vertrek zijn bestemd, mogen slechts als vertrek gewaardeerd worden, indien deze bereikbaar zijn via een vaste trap en indien de vloer begaanbaar en het dak beschoten is.

Artikel 13 Onderscheid naar doelgroep

Voor genoemde categorieën woningzoekenden kan het Dagelijks Bestuur woningen labelen en bij voorrang toewijzen of direct aan de doelgroep toewijzen. Op deze manier wordt

geprobeerd het schaarse aanbod zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de fysieke of sociale mogelijkheden van woningzoekenden. Daarom zullen seniorenwoningen ook beschikbaar worden gesteld aan gehandicapten jonger dan 55-jaar.

De 65+ grens is opgenomen om toewijzing aan oudere senioren zonder medische indicatie mogelijk te maken van sterk aangepaste seniorenwoningen bijvoorbeeld seniorenwoningen in de buurt van een verzorgingshuis. Hierdoor kunnen deze woningen als eerste toegewezen worden aan de doelgroep die het meeste gebruik maken van de voorzieningen. Senior is men vanaf 55 jaar.

In overleg met de corporaties en huurders zal worden bepaald aan welke criteria een woning voor een bepaalde doelgroep exact moet voldoen. Daarbij zullen zowel woning- als omgevingskenmerken van belang zijn.

Van de toewijzing van woningen aan onderscheiden doelgroepen zal jaarlijks verslag worden gedaan.

Artikel 14 Specifieke toewijzing en lokaal maatwerk

1. Als een gemeente voor bepaalde complexen of (groepen) woningzoekenden aanvullende en/of afwijkende toewijzingsregels of lokale bindingseisen wil hanteren, dan kan zij een gemotiveerd verzoek indienen bij het Dagelijks Bestuur. Aanleiding om specifieke maatregelen te treffen zijn bijvoorbeeld om:
 - a. regionale imperfecties van het woonruimteverdelingsstelsel op te lossen;
 - b. meer dynamiek op de woningmarkt tot stand te brengen;
 - c. sociale netwerken en stabiliteit in buurten te behouden.

4. De studentenpopulatie vormt een specifieke doelgroep met een eigen dynamiek in een min of meer gescheiden woningmarkt. Mede door de grote tekorten aan huisvestingsmogelijkheden voor deze doelgroep geldt dat hiervoor (vooralsnog) afwijkende toewijzingsregels gesteld kunnen worden.

Hoofdstuk IV Rangorde

Artikel 15 Rangordebepaling

Het woonruimteverdelingsstelsel is gericht op een zo groot mogelijke doorstroming, waardoor woningzoekenden sneller "wooncarrière" kunnen maken. Woningen worden (bij voorkeur) toegewezen op grond van inschrijfwarde, een combinatie van inschrijfduur en "woonwaarde". Woonwaarde is de gemiddelde inschrijftijd (wachttijd) die voor een betreffende woning geldt om deze te verkrijgen (ofwel de populariteit van een woning) en of een omrekening van de OZB/RRB waarde van de betreffende woonruimte, vertaald in inschrijftijd. Bij acceptatie van een woning verliest de consument zijn of haar opgebouwde inschrijftijd, maar krijgt direct de woonwaarde van de woning die betrokken wordt. Daarmee wordt beoogd een drempel om te verhuizen weg te nemen.

Artikel 16 Weigeren van aangeboden woonruimte

Het is niet wenselijk dat schaarse woonruimte, waar zo veel woningzoekenden vaak vanuit slechte of niet passende woonruimte op wachten, onnodig leeg blijft staan doordat te veel woningzoekenden vaak zonder opgaaf van relevante redenen weigeren, of zelfs helemaal geen reactie meer geven op de aangeboden woonruimte. Voor een schaars goed mag

verwacht worden van de consument dat ook zij bewust is of wordt gemaakt van het feit dat er zorgvuldig mee moet worden omgegaan. Dit impliceert dat van de woningzoekenden verwacht mag worden alleen na zorgvuldige overwegingen te reageren op een woning. Indien een woningzoekende op de eerste 10 plaatsen terecht komt betekent dit eigenlijk een optie op deze woning. Met een optie op een gewild en schaars product moet zorgvuldig omgegaan worden. Dit betekent dat indien onverhoopt geen prijs gesteld wordt op de betreffende woning dit snel en voldoende beargumenteerd wordt gemeld. Zoniet dan is het volstrekt logisch, en ook marktconform, dat hier consequenties aan vast zitten. Het bewust maken van een consument is een proces dat in veel andere (markt) sectoren ook gebeurt. Dit betekent de consument informeren, waarschuwen, en monitoren of deze acties het gewenste effect hebben. Indien alle zachte dwang niet helpt heeft het DB door dit artikel de mogelijkheid (kan bepaling) om aanvullende maatregelen of sancties te treffen. Pas na raadpleging van de beleidscommissie kan dit instrument worden geëffectueerd.

Hoofdstuk V Urgentie

Artikel 18 Taken en bevoegdheden

Het Dagelijks Bestuur geeft de urgentiecommissie mandaat om namens haar de bevoegdheden uit te oefenen zoals omschreven in hoofdstuk V en artikel 28 van de verordening.

Artikel 19 Urgentieverklaring

Een woningzoekende kan urgent worden verklaard, als er een dringende noodzaak bestaat voor andere woonruimte binnen zes maanden en er geen voorliggende voorziening is. De woningzoekende krijgt alleen een urgentieverklaring wanneer hij een economische en/of maatschappelijke binding met de regio heeft en niet is gehuisvest in een sloopwoning met een tijdelijk huurcontract.

Een urgentieverklaring betekent voor de woningzoekende, dat deze zes maanden de tijd krijgt om binnen een door de urgentiecommissie vast te stellen zoekprofiel passende woonruimte in de regio te vinden. De woningzoekende is niet in staat zelf te voorzien in zijn (her) huisvesting met andere woorden de woningzoekende is niet zelfredzaam. De woningzoekende wordt geacht zelfredzaam te zijn in drie gevallen:

- financiële zelfredzaamheid: het belastbaar jaarinkomen en het vermogen van de aanvrager is voldoende om zelf een huur-of koopwoning te betrekken op de particuliere markt. De hoogte van het inkomen, het vermogen en een rekenmodel hiervoor worden jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld door het Dagelijks Bestuur.
- zelfstandigheid op basis van inschrijfwarde: De positie op de woningmarkt (inschrijfwarde) van de aanvrager is zodanig dat deze zelf binnen een redelijke termijn een woning binnen de regio kan vinden.
- zelfredzaamheid door het bewonen van onzelfstandige woonruimte (woonprofiel): De mogelijkheid om het woonprobleem op te lossen door (tijdelijke) bewoning van onzelfstandige woonruimte. Een inschatting van deze vorm van zelfredzaamheid hangt af van de individuele omstandigheden van de aanvrager. Aan dit criterium wordt voldaan indien is vastgesteld dat er geen contra-indicatie is voor kamerbewoning.

Artikel 20 Aanvraag van een urgentieverklaring

2. Het is denkbaar dat het wenselijk is om in aanvulling op schriftelijke informatie de aanvrager zelf te horen. Bij veelvuldige toepassing vraagt dit echter meer tijd en ondersteuning. Het is daarom aan de urgentiecommissie zelf om te beoordelen of het horen van een aanvrager in gevallen gewenst en werkbaar is.

Artikel 21 Criteria voor toekenning van urgentie

1. Een urgentie kan zowel worden toegekend op grond van lichamelijke als psychosociale beperkingen. De beperkingen moeten dan wel gerelateerd zijn aan de woonruimte in die zin dat ze in een periode van zes maanden waarschijnlijk verergeren of het wonen in de huidige woonruimte onmogelijk maken. Als de urgentiecommissie het noodzakelijk acht dient een onafhankelijk medisch deskundige (dit zal veelal de GGD zijn), dus niet de eigen behandelend (huis)arts of psycholoog, te toetsen of de klachten gerelateerd zijn aan de woning. Vóór afgifte wordt, voor zover van toepassing, eerst beoordeeld of het probleem van de aanvrager niet kan worden verholpen met woningaanpassingen.
2. Door de algemene omschrijving van de noodzaak tot herhuisvesting op financiële indicatie (te hoge woonlasten in relatie tot het inkomen) wordt voorkomen dat door een limitatieve opsomming bepaalde situaties (ongewenst) uitdrukkelijk worden uitgesloten. In elk geval kan een woningzoekende in aanmerking komen voor een urgentieverklaring op basis van een financiële indicatie als er sprake is van financiële problemen door:
 - a. gedwongen verkoop eigen woning zonder eigen schuld op verzoek van hypotheekverstrekker;
 - b. problemen met huurbetaling door inkomsten derving (met eventueel gevolg ontruiming van de woning) buiten eigen schuld;
 - c. gedwongen verhuizing in verband met wegvallen huurtoeslag of woonkostentoeslag buiten eigen verantwoordelijkheid.

Bovendien wordt een urgentieverklaring op basis van een financiële indicatie afgegeven als een woonkostentoeslag in het kader van de Wet Werk en Bijstand is toegekend.

3.
 - a. Nadrukkelijk kan alléén als er een daadwerkelijke relatie is tussen de woonruimte en het probleem van de woningzoekende een urgentieverklaring worden verleend;
 - b. Alleen als de woningzoekende onvoldoende middelen heeft om tijdelijk andere passende woonruimte te betrekken, kan een urgentieverklaring worden verleend
 - c. Met dit lid wordt beoogd uit te sluiten dat urgentie wordt verleend aan woningzoekenden die ook in een andere regio aanspraak kan maken op urgentie.
 - d. Er dient naar het oordeel van de urgentiecommissie onbetwist sprake zijn van een noodsituatie die buiten eigen schuld of invloed is ontstaan waarin naar algemene maatschappelijke maatstaven niet geduld kan worden dat deze zich nog een half jaar of langer voortsleept. Het initiatief om deze omstandigheden naar voren te brengen en aan te tonen ligt bij de aanvrager.

Artikel 23 Toekenning, geldigheidsduur en intrekking van een urgentieverklaring

1. De woningcorporatie of gemeente waar de aanvraag is ingediend beoordeelt de volledigheid van de aanvraag. Zonodig kan de urgentiecommissie de woningcorporatie om extra informatie vragen.
2. Urgenten komen niet in aanmerking voor elke willekeurige woning. Voorkomen moet worden dat woningzoekenden urgentie aangrijpen om wooncarrière te maken. De urgentiecommissie stelt een zoekprofiel op met eisen waaraan een woning voor de urgente moet voldoen. Alleen de redenen voor de verlening van urgentie kunnen aanleiding zijn om een woning aan te bieden die ruimer is dan onder gunste van de passendheidscriteria in aanmerking zou komen. Voor woningen die buiten het zoekprofiel vallen, geldt geen recht op voorrang als urgente.
3. De urgentie mogelijkheid is beperkt tot de echte noodsituatie, waarin de enige oplossing is een ongewilde, ongeplande verhuizing. Hiervoor is het niet reëel indien deze urgente in zijn noodsituatie verhuist naar een (soberdere) woning met minder woonwaarde, deze ook nog gestraft wordt in de opbouw van de wooncarrière. Voor deze specifieke situaties is het mogelijk gemaakt de eerder verworven woonwaarde van de oude woning te behouden, waardoor de wooncarrière niet nodeloos stagneert. In de meeste gevallen zal, door het opgestelde woonprofiel van de urgentiecommissie, een gelijkwaardige woning betrokken worden. Daar waar snel verhuisd moet worden voorkomt het behoud van de oude woonwaarde een extra straf.
- 4/7. Indien, ondanks aantoonbare inspanningen van de urgente, binnen 6 maanden nog geen passende woonruimte is gevonden kan deze nog éénmaal een verlenging aanvragen van maximaal 6 maanden.
Heeft de urgente binnen vier maanden nog geen passende woonruimte gevonden, dan zal de corporatie maximaal één keer een binnen het zoekprofiel passende woning aanbieden.
7. a. Een urgentieverklaring wordt ingetrokken als de urgente zonder goede gronden een aangeboden passende woning weigert. Theoretisch zouden er geen goede gronden kunnen worden aangeduid, aangezien de aangeboden woning immers moet voldoen aan de (passendheids)criteria omschreven in het zoekprofiel. Indien echter in de praktijk afdoende blijkt dat de woning in werkelijkheid niet overeenkomt met het zoekprofiel of de schriftelijke aanbieding, dan kan deze worden geweigerd. Het is aan de woningzoekende om de weigering van de aangeboden woning te onderbouwen.
8. Een woningzoekende met bijvoorbeeld huurschuld kan een huisvestingsvergunning worden geweigerd. Op bijvoorbeeld medische redenen zou die persoon misschien wel met voorrang moeten verhuizen. De urgentiecommissie kan besluiten een urgentieverklaring af te geven als na overleg met de corporatie blijkt dat er mogelijkheden zijn om ondanks het verleden van huurschuld toch een huisvestingsvergunning te verlenen. Dit kan het geval zijn als de woningzoekende door de corporatie aangeboden begeleiding aanvaardt.

Artikel 24 Criteria voor toekenning van stadsvernieuwingsurgentie

1. In praktijk zal het besluit voor stadsvernieuwingsurgentie tenminste 12 maanden voor de daadwerkelijk sloop worden genomen.
3. Het recht op behoud van inschrijfwaarde vervalt wanneer een stadsvernieuwingsurgent een woning heeft geaccepteerd. Als gebruik wordt gemaakt van terugkeergarantie, zijn deze rechten dus vervallen (zie ook art. 25 lid 5: intrekking stadsvernieuwingsurgentie)

Artikel 25 Toekenning, geldigheidsduur en intrekking van een stadsvernieuwingsurgentie

2. Het aangeboden zoekprofiel beperkt zich tot een jaar voor sloop van of ingrijpende verbetering aan de bestaande woning tot de gemeente waar de ingreep plaatsvindt. Een jaar voor de ingreep wordt het zoekprofiel uitgebreid naar de gehele regio. De ervaring leert dat de meeste zo niet alle stadsvernieuwingsurgenten een nieuwe woning in de desbetreffende gemeente kunnen betrekken. Gezien het feit dat een huishouden met een verleende stadsvernieuwingsurgentie niet vrijwillig de woning moet verlaten, mag deze er in woonsituatie niet op achteruitgaan.
4. De verantwoordelijkheid voor het vinden van de woonruimte en het vragen van hulp daarbij ligt in principe bij de stadsvernieuwingsurgente zelf.
6. Het is onwenselijk dat één gemeente meer dan evenredig veel stadsvernieuwingsurgenten van een andere gemeente opvangt. Het Dagelijks Bestuur kan hier dus passende, afwijkende toewijzingsregels voor opstellen.

Artikel 26 Bezwaarschriftencommissie

1. De commissie adviseert het Dagelijks Bestuur over bezwaren op beslissingen van het bestuur. Klachten en vragen over de uitvoering worden behandeld door de gezamenlijke corporaties. Vragen over het beleid worden behandeld door het regiokantoor van het samenwerkingsorgaan.

Hoofdstuk VII Overige bepalingen

Artikel 28 Hardheidsclausule

De aard en de strekking van de hardheidsclausule zijn zodanig dat deze slechts met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast. Bij de toetsing van de bijzondere gevallen dient in elk geval beoordeeld te worden of het Dagelijks Bestuur in eerdere, vergelijkbare situaties heeft besloten tot toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 29 Handhaving

In de uitvoering van de verordening is voorzien in het toezicht op onrechtmatige bewoning door gemeenten. Bovendien zijn bij mandaat van het Dagelijks Bestuur door regiogemeenten aangewezen ambtenaren tot de uitvoering van de bevoegdheden als bedoeld in hoofdstuk 3 van de Huisvestingswet te mandateren.

Artikel 31 Overleg

Overeenkomstig de Huisvestingswet worden bij de voorbereiding van deze verordening en bij het voorbereiden van wijzigingen de relevante organisaties betrokken. Dit zijn in elk geval de partijen vertegenwoordigd in de beleidscommissie.

Hoofdstuk VIII **Overgangs- en slotbepalingen**

Artikel 32 Overgangsbepaling

Dit artikel beoogt een vergelijkbare aan de positie van alle inwoners en regionaal gebondenen van de oude naar de nieuwe woonruimteverdeling in 2005. Effecten als versterkte achteruitgang van de kansen van bepaalde doelgroepen door vestiging van buiten de regio zullen daarmee zich waarschijnlijk niet voordoen. In het onverwachte geval daar toch aanleiding toe bestaat kan het Dagelijks Bestuur na inwerkingtreding van de verordening alsnog maatregelen nemen om ongewenste effecten tegen te gaan, bijvoorbeeld door labeling of loting.

Uitgangspunt is dat de overgangsregeling de opgebouwde rechten zo veel mogelijk in stand houdt, en de verhouding tussen de kansen van doelgroepen in de oude situatie min of meer benadert. Het is echter onvermijdelijk dat dit per individueel geval mogelijk tot een verslechterde positie leidt. Het Dagelijks Bestuur acht dit binnen de intenties van de overgangsbepaling te billijken. Voor de relatief grote groep van 25-30 jaar is een extra onderscheidend volgordecriterium op basis van leeftijd opgenomen (artikel 32 lid 1 sub b).

Dat geldt ook voor ouderen van 60 jaar of ouder met een lange woonduur in een minder populaire huurwoning van een van de corporaties (lage woonwaarde). Zij hebben veelal bewust hun verhuizing uitgesteld om op grond van opgebouwde woonduur te kunnen verhuizen naar een adequate seniorenwoning. Als ze zich per 1 januari 2005 inschrijven, dan zouden ze te weinig inschrijftijd opbouwen om binnen redelijke (noodzakelijke) termijn die stap te kunnen maken. Daarom is een overgangsbepaling opgenomen (art.32 1 sub d). In die overgangperiode krijgt de betreffende woningzoekende de woonduur als woonwaarde toegekend als blijkt dat de woonduur groter is dan de woonwaarde.

Voor urgentieverzoeken geldt dat niet altijd direct een besluit kan worden genomen, omdat de juiste informatie (buiten de schuld van de aanvrager) nog niet voorhanden is. De aanvragen zullen voor een beperkte periode worden beoordeeld o.g.v. de oude criteria.

Artikel 33 Einddatum overgangsregeling

Uit de door RIGO gepresenteerde uitkomsten van de evaluatie van de woonruimteverordening 2007 is duidelijk aangegeven dat de overgangsregeling een goede en evenwichtige verdeling van woningen en de methodiek van woonwaarde ter bevordering van de doorstroming ernstig frustreert. De algemene conclusie is dan ook dat de overgangsregeling onbedoelde effecten heeft waardoor het nieuwe woonruimteverdeelsysteem zich niet kan bewijzen.

Op zich is het logisch dat degene met een overgangsregeling als eerste voor een woning in aanmerking komen, zij hebben immers een langere wachttijd. De systematiek van de regeling is echter dat woningzoekenden makkelijker aan hun wooncarrière kunnen werken door het steeds weer verkrijgen van woonwaarde. Hierdoor wordt het bouwen aan een volgende verhuisstap eenvoudiger. (Na verhuizing verlies je niet al je inschrijfwaarde maar je begint meteen weer met de woonwaarde van de nieuwe woning).

Nu is er een groep doorstromers die gebruikmakend van hun overgangsregeling een zodanige voorsprong heeft dat deze groep na het accepteren van een andere woning enorm teruggaat in inschrijfwaarde. Deze woningzoekenden zijn alleen bereid om voor de perfecte woning hun verkregen inschrijfwaarde te verliezen. Dit verlamt de doorstroming en het druist in tegen de bedoeling van woonwaarde, namelijk dat bewoners kleine wooncarrière stapjes nemen en daardoor veel verhuisketens op gang brengen (bevorderen van de dynamiek).

Voor de doorstromers met woonwaarde, inschrijftijd en de overgangsregeling maakt het voor de meeste niet veel uit als de overgangsregeling wordt afgeschaft. T.o.v. de nieuwe doorstromers heeft deze groep ook zonder de overgangsregeling voorsprong en maakt het niet uit of je een maand of 5 jaar voor ligt. Alleen het psychologische gevoel van het verlies van deze enorme voorsprong blijft.

Voor de groep starters ligt het anders. Hier komen de verschillende categorieën ongeveer gelijk te liggen. De enorme verschillen tussen de startergroepen wordt veroorzaakt door deze overgangsregeling. En het is natuurlijk nooit de bedoeling geweest, zie ook de uitgangspunten onder 2 in de algemene toelichting, om andere groepen startende woningzoekenden hierdoor voor een lange periode buiten te sluiten.

Het blijkt dus dat van de overgangsregeling een sterk bepalende werking uit gaat. De kansen op een woning voor bijvoorbeeld jonge starters die zich tijdens de overgangsperiode hebben ingeschreven en de woningzoekenden die zich daarna hebben ingeschreven zijn erg klein. Om de positie van deze groepen echt te verbeteren, wordt de overgangsregeling per 1 januari 2010 buiten gebruik gesteld. Dit betekent dat alle verkregen inschrijfwaaarde op basis van de overgangsregeling wordt afgeschaft. Hiermee wordt de rechtsongelijkheid t.o.v. andere woningzoekenden opgelost en invulling gegeven aan een eerlijke en evenredige verdeling van sociale woningen conform het bepaalde in de huisvestingswet. Door de overgangsregeling nog een tijd voort te zetten heeft de woningzoekende die de (extra) verkregen inschrijfwaaarde verliest de mogelijkheid alsnog een woning te zoeken. Deze groep heeft dan bijna 5 jaar de tijd gehad om met de extra inschrijfwaaarde van de overgangsregeling met voorrang een woning te verkrijgen.