

Toelichting Huisvestingsverordening Diemen 2016

Versie 22 oktober 2015

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 voorranggronden.

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 voorrangregelingen, 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 voorrangregeling 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, voorangsregelingen, 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 aanbidding 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 passendheids criterium 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 volgorde-regels 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 hebben¹) 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 Voor zover deze woningzoekende een belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht is.

1.6. Huurwoningen in particulier bezit en de huisvestingsvergunningplicht

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 1 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 huisvestings**probleem** 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 als 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 als 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 huisvestingsprobleem	ja	ja	nee	ja	ja	ja
lid 1 c	huisvestingsprobleem 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
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 aanvraag. 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 intrekkingsoorzaken. Deze zijn voor burgemeester en wethouders verplichtend geformuleerd, hetgeen betekent dat indien zich een intrekkingsoorzaak voordoet, de urgentieverklaring ingetrokken dient te worden. Er zijn de volgende intrekkingsoorzaken:

- 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 bewerkstelligd 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 1 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.

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 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. 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 wethouders²: 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 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 blijktens diens inschrijving in de basisadministratie 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.

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

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 als 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 aanvraag. 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 intrekkingssgronden. Deze zijn voor burgemeester en wethouders verplichtend geformuleerd, hetgeen betekent dat indien zich een intrekkingssgrond voordoet, de urgentieverklaring ingetrokken dient te worden.³ Er zijn de volgende intrekkingssgronden:

- 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 urgentie categorie 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 urgentie categorie 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 urgentie categorie 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 artikelsgewijze 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 Behoud Inschrijfduur en Tijdelijke Regeling Behoud Woonduur tot 1 juli 2015 opgebouwde inschrijf- en woonduur ingezet kan worden.

^{3 3} Tenzij burgemeester en wethouders hiervan afwijken met toepassing van de in artikel 2.6.11 opgenomen hardheidsclausule.

