



Raadsvoorstel 2018.0002029

Onderwerp Huisvestingsverordening Haarlemmermeer 2018

Portefeuillehouder dr. Tom Horn
Steller Bart Kessels
Collegevergadering 30 januari 2018
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

De schaarste in de sociale huursector maakt het noodzakelijk dat de vrijkomende sociale huurwoningen doelmatig en rechtvaardig worden toegewezen.

Wat gaan we daarvoor doen?

De regels rond de woonruimteverdeling zijn vastgelegd in de vigerende huisvestingsverordening 2016. Wijzigingen in beleid en regelgeving maakt actualisatie van de huisvestingsverordening noodzakelijk. De concept huisvestingsverordening heeft in 2017 al ter inzage gelegen.

Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden. De kosten voor de uitvoering van de urgentieregeling zijn gedekt vanuit bestaande budgetten van het programma Wonen.

Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

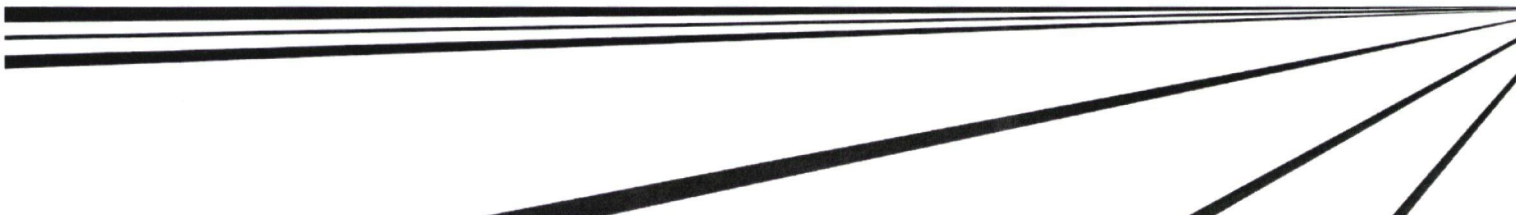
Gemeenten stellen hun eigen huisvestingsverordening vast. Afstemming vindt plaats met de gemeenten die hetzelfde woonruimteverdeelsysteem hanteren. Deze huisvestingsverordening is gebaseerd op het Regionaal model huisvestingsverordening voor de voormalige Stadsregio Amsterdam versie 6 september 2016 die onder leiding van onze gemeente is opgesteld.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de verordening. Ons college heeft de bevoegdheid om vergunningen af te geven.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

In de jaarlijkse Bestuurlijke Voortgangsrapportage (BVR) Wonen zal de raad worden geïnformeerd en indien daartoe aanleiding is ook nog anderszins.



Wat betekent dit voor de herindeling Haarlemmermeer – Haarlemmerliede en Spaarnwoude? (preventief toezicht/beleidsharmonisatie)

De beslispunten van dit voorstel vallen niet onder het preventief toezicht in het kader van de samenvoeging omdat met de financiële gevolgen rekening is gehouden in de vastgestelde en goedgekeurde programmabegroting.

Verder doet de nieuwe verordening er niets aan af dat voor 1 januari 2019 geregeld moet zijn dat woningzoekenden uit Haarlemmerliede en Spaarnwoude met de inschrijfduur die ze in de regio Zuid-Kennemerland hebben opgebouwd, kunnen reageren op de woningen in de regio Amsterdam, waartoe vanaf 1 januari 2019 ook de woningen in Haarlemmerliede en Spaarnwoude behoren. Op dat punt zal de verordening na de genoemde datum moeten worden aangepast. De huidige huisvestingsverordening van Haarlemmerliede en Spaarnwoude is immers geënt op het woonruimteverdeelsysteem van de regio Zuid-Kennemerland. Vanaf 1 januari 2019 zal de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude daar geen deel meer van uitmaken. Het voorstel is afgestemd met Haarlemmerliede en Spaarnwoude.

**2. Voorstel
Collegebesluit(en)**

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. de huisvestingsverordening gemeente Haarlemmermeer 2016 (2015.0051592) in te trekken;
2. de huisvestingsverordening gemeente Haarlemmermeer 2018 vast te stellen.

**3. Uitwerking
Wat willen we bereiken?**

In onze gemeente is de vraag naar sociale huurwoningen groot, terwijl het aanbod van die woningen zo gering is dat er van aanzienlijke schaarste gesproken kan worden. Wij achten het dan ook noodzakelijk dat er bij de toewijzing van de beschikbare woningen regels en voorwaarden gelden teneinde te bereiken dat die woningen doelmatig en rechtvaardig door de verhuurders worden toegewezen.

We zijn daarbij wel gebonden aan de afspraken die in het verband van de voormalige Stadsregio Amsterdam tussen de betreffende gemeenten over de woonruimteverdeling gemaakt zijn.

Wat gaan we daarvoor doen?

De regels rond de woonruimteverdeling zijn vastgelegd in de vigerende huisvestingsverordening 2016. Wijzigingen in beleid en regelgeving maakt actualisatie van de huisvestingsverordening noodzakelijk.

Regionale kader woonruimteverdeling

Op grond van de Huisvestingswet is een huisvestingverordening de enige mogelijkheid om met betrekking tot de woonruimteverdeling regelend te kunnen optreden. Op dit moment geldt de Huisvestingsverordening Gemeente Haarlemmermeer 2016, vastgesteld op 17 december 2015 (2015.0051592). Op grond van de afspraken tussen de gemeenten van de voormalige Stadsregio was deze verordening gelijklopend aan de regionale huisvestingsverordening die tot die tijd gold. Eind 2016 zijn tussen deze gemeenten nieuwe afspraken gemaakt op basis waarvan elke gemeente de verordening lokaal kan inkleuren. Dat houdt in dat er op lokaal niveau nadere (voorrangs)regels gesteld kunnen worden om in te spelen op de lokale woningmarktomstandigheden zonder dat daarmee afbreuk wordt gedaan aan het regionale karakter van de woonruimteverdeling. Dat regionale karakter

wordt gewaarborgd doordat er sprake is van één inschrijfsysteem, één regionaal geldend volgordecriterium en één etalage waar het complete regionale aanbod te zien is. Deze uitgangspunten zijn in de nieuwe verordening opgenomen. De ruimte die er nu geboden wordt om in te spelen op de lokale woningmarktstandigheden, willen wij maximaal benutten door alle regels en nadere voorwaarden die lokaal gesteld mogen worden, in de verordening op te nemen, zodat ze daadwerkelijk toegepast kunnen worden. Het opnemen in de verordening hoeft niet in alle gevallen te betekenen dat er door ons of de verhuurders gebruik van wordt gemaakt. Het gaat altijd om zogeheten 'kan-bepalingen', die aangeven dat het wel mag en kan, maar niet hoeft. Het gaat om de volgende elementen.

Ouderen- en jongerenwoningen

Om woningen voor jongeren en ouderen te kunnen bestemmen, mag er bij de toewijzing voorrang worden gegeven aan woningzoekenden, die voldoen aan een leeftijdscriterium. Bij jongerenwoningen zijn twee leeftijdsgrenzen mogelijk, te weten 23 en 27 jaar. Deze laatste grens sluit aan bij de leeftijdsgrens die geldt voor de tijdelijke huurcontracten van maximaal vijf jaar bij jongerenwoningen. Ymere zal bij de vrijkomende jongerenwoningen met deze tijdelijke huurcontracten gaan werken, zodat bij alle jongerenwoningen in onze gemeente gewerkt wordt met tijdelijke huurcontracten. Voor jongeren die een jongerenwoning betrekken op basis van een tijdelijk huurcontract blijft hun inschrijving van kracht. Daarmee blijven zij inschrijfduur opbouwen tijdens de tijdelijke huurperiode van de jongerenwoning. Ook bij de ouderenwoningen kunnen corporaties met leeftijdslabellen werken. De leeftijdsgrens van 55 jaar kennen we al. Nieuw is dat er ook andere leeftijdsgrenzen kunnen worden gesteld. Die kunnen worden toegepast als er zorgaspecten aan de woning verbonden zijn of als de leefbaarheid daarom vraagt.

Wonen en zorg

Naast het labelen van woningen kan er ook voorrang worden gegeven aan ouderen met een zorgbehoefte. In onze gemeente moet men dan beschikken over een zogeheten WIBO (Wonen in beschermde omgeving)-indicatie op grond waarvan men voorrang krijgt bij WIBO-woningen. De WIBO-indicatie kan men aanvragen bij de gemeente. Deze woningen zijn veelal gelegen in de directe nabijheid van een diensten- of woonzorgcentrum. Vanzelfsprekend kunnen de woningen die rolstoelgeschikt zijn middels directe bemiddeling toegewezen worden aan de woningzoekenden die op zo'n woning aangewezen zijn.

Loten

Binnen de regio is afgesproken dat in elke gemeente niet meer dan 15% van de aangeboden woningen op basis van loting mag worden aangeboden. Dat percentage is in onze gemeente afgelopen jaren lang niet gehaald. Loten biedt aan woningzoekenden die op basis van hun inschrijfduur geen kans op een woning maken, nog wel perspectief op een woning. Met name bij jongerenwoningen wordt er met een loting gewerkt. Voor ons is er geen reden om een lager percentage dan de maximale 15% in de verordening op te nemen.

Lokaal maatwerk

Om in te spelen op de lokale marktstandigheden is in de verordening een aantal nieuwe instrumenten opgenomen.

Als duidelijk is dat een categorie woningzoekenden het onevenredig moeilijk heeft om aan een woning te komen, dan kan er aan hen voorrang gegeven worden. Die moeilijke positie kan bijvoorbeeld te maken hebben met het inkomen, de samenstelling van het huishouden of de leeftijd.

Er kan ook voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten. Zo kan onder meer in het kader van "Van Groot naar Beter" de doorstroming van ouderen uit een eengezinswoning naar een ouderenwoning gestimuleerd worden. Een andere vorm van maatwerk is het werken met lokale binding. Dit kan zowel een economische als een maatschappelijke binding inhouden aan de gemeente of een (kleine) kern. De ruimte daarvoor is beperkt, omdat die bij maximaal 25% van de woningen toegepast mag worden. Vooralsnog willen wij die ruimte benutten voor voorrangsregelingen waar een element van lokale voorrang in zit, zoals de WIBO-regeling en "Van Groot naar Beter".

Uit het oogpunt van doelmatigheid of gezien het specifieke karakter van een woning kan het wenselijk zijn dat vrijkomende woningen in bepaalde woningcomplexen buiten de verordening om door de verhuurder kunnen worden toegewezen. Daarbij kan onder meer gedacht worden aan woongemeenschappen en woonzorgwoningen, bijvoorbeeld bij de woonzorgwoningen van Woonzorg Nederland bij het woonzorgcomplex Eigen Haard in Zwanenburg, waar maatwerk veel meer voor de hand ligt dan het toewijzen op grond van de regels en voorwaarden uit de verordening. In de verordening is dan ook opgenomen dat er complexen kunnen worden aangewezen waar deze niet van toepassing is. Lokaal maatwerk is ook mogelijk met de zogeheten ruggensteunregeling. Die houdt in dat woningzoekenden een aantal jaren extra inschrijfduur kunnen krijgen zodat ze meer kans maken op een woning. Deze regeling, die alleen in de eigen gemeente geldt, kunnen wij inzetten voor huurders met een tijdelijke huurovereenkomst. Woningzoekenden die verblijven in de mid-stay accommodatie Estafette, maar ook de statushouders, die aan de Lutulistraat gehuisvest zijn, zouden daarvoor in aanmerking kunnen komen. In samenhang daarmee is conform artikel 11 van de Huisvestingswet in de verordening opgenomen dat men bij de nieuwe tijdelijke huurovereenkomsten van respectievelijk twee en vijf jaar de opgebouwde inschrijfduur niet verliest.

Tenslotte blijft van kracht dat de corporaties de ruimte krijgen om bij maximaal 5% van de door hen aangeboden woningen in specifieke situaties een oplossing op maat te kunnen leveren buiten de verordening om.

Urgentiecategorieën

In de huidige verordening waren als zogeheten verplichte urgentiecategorie de statushouders opgenomen. Deze verplichting vloeit voort uit de Huisvestingswet, maar het formeel verlenen van urgentie aan statushouders is ook nodig ter wille van een rechtsgrond voor corporaties om woningen aan statushouders te kunnen toewijzen. Zoals ook bij andere urgentiecategorieën, bijvoorbeeld de uitstromers uit een instelling, het geval is, worden de woningen middels directe bemiddeling aan de statushouders toegewezen. Inmiddels geldt de verplichting om statushouders als urgentiecategorie in de verordening op te nemen niet meer, maar de verplichting voor de gemeente om statushouders huisvesting te verschaffen bestaat nog steeds. De woningen van corporaties zijn echter onmisbaar voor de realisatie van onze taakstelling. In de nieuwe verordening moeten de statushouders dan ook als een urgentiecategorie worden opgenomen, zelfs nu het geen verplichte urgentiecategorie meer is. In deze verordening is ook opgenomen dat een urgentieaanvraag kan worden afgewezen wanneer andere woonruimte geweigerd is. Dat sluit aan bij de huidige praktijk, waarbij statushouders niet alleen in woningen van corporaties, maar ook in andere woonruimten van de projecten Binnenweg, Lutulistraat en Etta Palmstraat in Hoofddorp gehuisvest zijn.

Particuliere huurwoningen

De rechtvaardiging voor een huisvestingsverordening is de schaarste van huurwoningen in een bepaald segment. Het is duidelijk dat in onze gemeente sociale huurwoningen – dit zijn huurwoningen met een maandelijkse huurprijs beneden de huurtoeslaggrens van momenteel € 710,68 - schaars zijn. Daarbij maakt het niet uit of een corporatie of een particuliere verhuurder de eigenaar van die woningen is. Vanuit dat oogpunt zou het te rechtvaardigen zijn om ook de particuliere sociale huurwoningen onder het werkingsgebied van de nieuwe huisvestingsverordening te brengen. Dat zou zowel voor de particuliere verhuurders als voor ons het nodige betekenen. Voor de particuliere verhuurders zou er een einde komen aan de vrijheid, die zij de afgelopen decennia gehad hebben bij het contracteren van nieuwe huurders. De handhaving en de daadwerkelijke afgifte van huisvestingsvergunningen zou ook voor ons het nodige met zich mee brengen.

Gezien deze consequenties is de vraag relevant hoeveel particuliere huurwoningen er in onze gemeente zijn met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens. Hoewel wij geen gedetailleerd inzicht hebben in de huurprijzen van de circa 3.800 particuliere huurwoningen in onze gemeente, is onze inschatting dat het om circa 1.300 woningen gaat. Daarbij zijn de huurwoningen van eigenaren met minder dan tien woningen buiten beschouwing gelaten. Bij een mutatiegraad van 5% gaat het dan jaarlijks om 65 woningen. Het moet echter niet uitgesloten worden dat een vergunningsstelsel er toe zal leiden dat de eigenaren bij een mutatie de huurprijs tot boven de huurtoeslaggrens verhogen. Daardoor zou het om nog minder woningen kunnen gaan. Dit alles in overweging genomen zien wij ervan af om de particuliere sociale huurwoningen onder het werkingsgebied van de nieuwe huisvestingsverordening te brengen.

Dat zou er echter toe leiden dat wanneer in (ver)nieuwbouwprojecten van particulieren en/of beleggers sociale huurwoningen zijn opgenomen, de toewijzing daarvan niet gereguleerd kan worden. Bij die projecten, zoals bijvoorbeeld Zuiderhoeven, kan het gaan om aantallen die bij de oplevering voor een substantiële verlichting van de druk in de sociale huursector kunnen zorgen. De projecten met particuliere sociale huurwoningen die voor het eerst te huur worden aangeboden, zullen daarom wel onder de verordening vallen. Daarvoor zullen dan dezelfde regels gelden als voor de woningen van de corporaties. Er moet dan wel voor de particuliere huurwoningen een maximale inkomensnorm worden opgenomen. Voor de corporaties zijn de inkomensgrenzen namelijk al in de Woningwet opgenomen en die hoeven dus niet in een huisvestingsverordening te worden opgenomen. Voor de corporaties geldt een maximale inkomensgrens van € 40.349, waarbij het gaat om het zogeheten rekeninkomen. Voor de particuliere huurwoningen willen wij bij die grens aansluiten. Wanneer wij ons beperken tot de eerste verhuringen van (ver)nieuwbouwprojecten kan de uitvoering (handhaving, afgifte vergunningen) ook aanmerkelijk eenvoudiger worden dan bij de verhuringen van bestaande woningen. Met deze opzet denken wij op een doelmatige wijze een bijdrage te leveren aan het vergroten van de toegankelijkheid van de sociale huursector in onze gemeente.

Reactie in het kader van de inspraak

De ontwerp-huisvestingsverordening Gemeente Haarlemmermeer 2018 (2017.0038896) is aan belanghebbenden toegezonden met het verzoek om een zienswijze in te dienen voor 1 januari 2018. De Vereniging Huurders Haarlemmermeer en Ymere hebben van deze mogelijkheid gebruikt gemaakt.

Vereniging Huurders Haarlemmermeer (VHH)

De VHH wil meer medewerking van de particuliere verhuurders door hun sociale woningdeel pas vrij te geven na twee à drie mutaties.

Reactie: in de verordening is opgenomen dat private huurwoningen met een gereguleerde huurprijs, die dus geen eigendom zijn van corporaties en die voor het eerst te huur worden aangeboden, onder de verordening vallen. In de afspraken over deze huurwoningen van private partijen wordt vastgelegd dat ze minimaal de eerste vijftien jaar onder de liberalisatiegrens (dus sociaal) worden verhuurd.

Ymere

Algemeen

Ymere ondersteunt de mogelijkheid om volkshuisvestelijke knelpunten via maatwerk op lokaal niveau uit te werken. Ymere merkt daarbij op dat samenwerking en afstemming op het niveau van de metropoolregio Amsterdam nodig blijft.

Ymere ondersteunt de ontwikkeling dat nieuwe sociale huurwoningen die zijn ontwikkeld door particulieren ook worden beïnvloed door de huisvestingsverordening.

Reactie: de combinatie van lokaal maatwerk en regionale afstemming biedt de mogelijkheid om optimaal in te spelen op de situatie. De particuliere initiatieven op de sociale huurmarkt zullen bijdragen aan de oplossing van de woonvraagstukken in de regio.

Ruggesteunregeling (artikel 2.2.4a)

De ruggesteunregeling kan een goed instrument zijn om huurders van bijvoorbeeld de Estafette meer kans te geven op een volgende woning. De regeling is nu nog abstract. Ymere gaat graag in overleg om concreter invulling te geven aan de uitwerking hiervan.

Reactie: bij de uitwerking van de ruggesteunregeling gaan wij in overleg met Ymere en andere corporaties om de mogelijkheden zo goed mogelijk te benutten. We verkennen daarbij de mogelijkheid om de onafhankelijke urgentiecommissie een rol te geven bij de uitvoering.

Leeftijdsgrenzen voor senioren

In artikel 2.3.4 introduceert de verordening een nieuwe leeftijdscategorie voor senioren – 75 plus – die in aanmerking kunnen komen voor specifiek voor die doelgroep geschikte woningen. Ymere hecht waarde aan een grotere flexibiliteit en stelt voor om verhuurder óf de vrijheid te gunnen in het toepassen van de meeste wenselijke leeftijdscategorieën tussen 55 en 75 jaar, of een derde categorie van 65 plus te benoemen. Hiermee kan beter worden ingespeeld op huisvestingswensen van huurders, maar kan ook de verhuurbaarheid van complexen beter worden gewaarborgd.

Reactie: wij stemmen in met het voorstel van Ymere om naast de 55 plus ook leeftijdscategorieën te introduceren voor 65 plus en 75 plus. Dit is mogelijk binnen de kaders van het Raamwerk regionaal model huisvestingsverordening voor de voormalige Stadsregio Amsterdam. De ontwerp-verordening is hierop aangepast.

Lokale binding

Artikel 2.3.5 regelt voorrang voor woningzoekenden op basis van economische en maatschappelijke binding. Ymere vraagt zich af of het mogelijk is dat senioren, woonachtig in een niet passende eengezinswoning, die vanwege een lange woonduur in dezelfde wijk of

kleine kern een nieuwe passende woning willen, op basis van dit artikel voorrang kunnen krijgen.

Reactie: Senioren die lang op één plek wonen hebben een sterke maatschappelijke binding met hun wijk of kleine kern. Op basis daarvan kunnen zij voorrang krijgen. Daarmee ondersteunt dit artikel het project 'Van groot naar beter' van Ymere.

Weigering van woningen door urgenten

Gelet op de druk op de sociale huurvoorraad is het onwenselijk dat woningzoekenden met een urgentieverklaring woningen weigeren. De ontwerp-verordening treedt hier tegen op door in gepaste gevallen de urgentieverklaring in te trekken (art. 2.5.10 onder b, artikel 2.5.10 onder 2d). Zeker bij vergunninghouders is dit een gevoelig punt, gelet op taakstelling en achterstand in te huisvesten vergunninghouders. Ymere wil graag in overleg welke gevolgen een weigering heeft en hoe de verhouding is met artikel 2.5.11 waarmee Burgemeester en wethouders alsnog een instrument hebben om intrekking van een urgentieverklaring weer ongedaan te maken.

Reactie: wij zijn ook van mening dat weigeren van een woning door woningzoekenden met een urgentieverklaring ongewenst is. In beginsel zullen wij geen gebruik maken van artikel 2.5.11 om na weigering van een woning alsnog een urgentieverklaring af te geven.

Hardheidsclausule

Artikel 3.3 beschrijft een hardheidsclausule die tot coulance moet kunnen leiden voor betrokkenen die een beroep doen op deze verordening. De formulering van de zin is ongelukkig. Ymere verzoekt de gemeente om formulering te gebruiken die recht doet aan de strekking van de hardheidsclausule.

Reactie: de formulering van de hardheidsclausule passen wij als volgt aan:

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

Eigen Haard

Ruggensteunregeling (artikel 2.2.4a)

Eigen Haard geeft op basis van ervaringen in andere gemeenten aan dat bij de uitvoering complicaties op kunnen treden. Eigen Haard geeft de gemeente Haarlemmermeer in overweging om in zulke gevallen een urgentieverklaring te verlenen.

Reactie: bij de uitwerking van de ruggensteunregeling gaan wij in overleg met Eigen Haard en andere corporaties om de mogelijkheden zo goed mogelijk te benutten. Daarbij zullen we de mogelijkheid van het verlenen van een urgentieverklaring betrekken.

Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning (artikel 2.3.2)

De huisvestingsverordening maakt het mogelijk dat een toegelaten instelling de vergunning verleent namens Burgemeester en wethouders. Eigen Haard vraagt om deze mandatering formeel te bekrachtigen.

Reactie: Eigen Haard zal naar alle waarschijnlijkheid in 2018 de eerste woningen toewijzen. Wij hebben het voornemen om in het eerste kwartaal van 2018 Eigen Haard te mandateren om namens ons huisvestingsvergunningen te verlenen.

Eigen Haard constateert dat er geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om de vergunning te onthouden indien de hoogte van het inkomen hoger is dan in artikel 48 van de Woningwet is bepaald.

Reactie: binnen het Raamwerk regionaal model huisvestingsverordening voor de voormalige Stadsregio Amsterdam is afgesproken om hierover geen aparte bepaling op te nemen. Via passend toewijzen wordt oneigenlijk gebruik van sociale huurwoningen op basis van een te hoog inkomen voldoende gewaarborgd.

Passendheidscriteria: voorrang gelet op de aard, grootte en prijs van de woonruimte (artikel 2.3.4)

Er zijn twee leeftijdscategorieën opgenomen voor jongeren. Voor beide categorieën geldt in de ontwerp-verordening een minimum leeftijd van 18 jaar. Eigen Haard verzoekt om de minimum leeftijd voor de categorie 'tot 28 jaar' te verhogen naar 23 jaar. Daarmee sluiten de twee leeftijdscategorieën naadloos op elkaar aan. Eigen Haard ondersteunt dit met het argument dat zij alle woningen voor jongeren aanbieden via loting. De kleinere woningen worden aangeboden voor de categorie 'tot 23 jaar' en de grotere woningen voor de categorie 'tot 28 jaar'.

Reactie: wij hebben begrip voor het verzoek van Eigen Haard en de bijbehorende argumenten en passen de ontwerp-verordening aan. We hanteren de leeftijdscategorieën '18 tot 23 jaar' en '23 jaar tot 28 jaar'.

Eigen Haard vraagt om het minimale aantal personen dat in aanmerking komt voor grote woningen te verhogen. Het gaat om vierkamerwoningen en om vijfkamerwoningen.

Reactie: wij hebben begrip voor standpunt van Eigen Haard. Vooralsnog zien wij geen redenen om het minimum aantal personen dat in aanmerking komt voor grote woningen te verhogen. Wij zullen toewijzing van grote woningen monitoren en evalueren.

Directe bemiddeling (artikel 2.3.9)

Eigen Haard vraagt op welke manier voorrang wordt verleend aan ouderen met een zorgbehoefte middels een WIBO-indicatie bij een WIBO-woning. Eigen Haard mist deze categorie in de verordening. Hetzelfde geldt voor rolstoelwoningen. Achtergrond van de vraag is dat Eigen Haard de 5% regeling (mogelijkheid voor corporaties om naar eigen inzicht woningen toe te wijzen) zo min mogelijk wil belasten.

Reactie: wij onderschrijven het standpunt van Eigen Haard om de 5% regeling niet oneigenlijk te belasten. De toewijzing van WIBO-indicaties en rolstoelwoningen regelen wij in de prestatieafspraken. De intentie is om vanaf 2019 ook met Eigen Haard prestatieafspraken te maken.

Toelichting direct maatwerk

Eigen Haard geeft in overweging om de openstelling van de regeling 'van groot naar beter' niet te beperken tot ouderen maar voor iedereen open te stellen die doorstroomt van een eengezinswoning naar een kleinere woning.

Reactie: op basis van de huidige praktijk zien wij geen reden om de voorwaarden voor de regeling 'van groot naar beter' aan te passen.

Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden. De kosten voor de uitvoering van de urgentieregeling zijn gedekt vanuit bestaande budgetten van het programma Wonen.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de verordening. Het college heeft de bevoegdheid om vergunningen af te geven.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

In de jaarlijkse bestuurlijke Voortgangsrapportage (BVR) Wonen zal de raad worden geïnformeerd en indien daartoe aanleiding is ook nog anderszins.

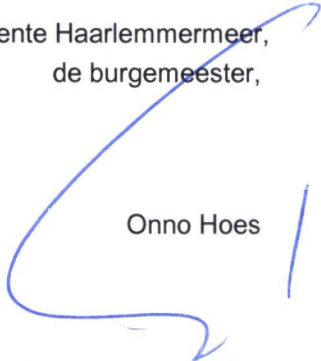
4. Ondertekening

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris, de burgemeester,



drs. Carel Brugman



Onno Hoes

Bijlage(n):

- Huisvestingsverordening Gemeente Haarlemmermeer 2018

Huisvestingsverordening Haarlemmermeer 2018

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanbodinstrument: een aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.2.3, eerste lid, waarop door corporaties woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1 te huur wordt aangeboden;
- b. Basisadministratie: de basisadministratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- c. Bezettingsnormen: de in artikel 2.3.4, lid 5 vastgestelde voorrangsregels;
- d. Bindingscriterium: bindingscriterium op grond van artikel 2.4.5 gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
- e. Burgemeester en wethouders: het College van burgemeester en wethouders;
- f. Complex: een aaneengesloten groep woonruimten die door burgemeester en wethouders is aangewezen;
- g. COA-voorziening: een voorziening als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers;
- h. Corporaties: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten van de voormalige Stadsregio Amsterdam;
- i. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- j. Directe bemiddeling: het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument te huur is aangeboden;
- k. Gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- l. Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wens te voeren of een woongroep;
- m. Huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de wet;
- n. Huurprijs: de prijs die bij huur of verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats voor een woonwagen, uitgedrukt in een bedrag per maand berekend volgens het woningwaarderingstelsel behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte;
- o. Indicatie: een beoordeling van de medische beperkingen van een woningzoekende, afgegeven door burgemeester en wethouders of een door hen aan te wijzen adviseur en overeenkomstig eventueel door hen vast te stellen wijze, ter voorbereiding van een door hen te nemen beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning;
- p. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- q. Inschrijfduur: de inschrijfduur bedoeld in artikel 2.2.4, tweede lid;
- r. Inschrijving: het ingeschreven staan als woningzoekende;
- s. Instelling voor maatschappelijke opvang: een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- t. Jongere: een volwassene tot een leeftijd van 28 jaar;
- u. liberalisatiegrens: het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag;
- v. mantelzorg: mantelzorg als bedoeld in artikel 1, lid 1, onderdeel b van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
- w. Ontvangende regiegemeente: de regiegemeente waarnaar een houder van een urgentieverklaring wil verhuizen, als bedoeld in artikel 2.6.4, derde lid;
- x. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en toilet.
- y. passende woonruimte: woonruimte die voldoet aan het in artikel 2.5.3, eerste lid, bedoelde zoekprofiel;

- z. passendheids criterium: passendheids criterium op grond van artikel 2.3.4, tweede lid of vierde lid gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
- aa. rangorde criterium: een rangorde criterium als bedoeld in artikel 2.3.8;
- bb. regiogemeenten: de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio;
- cc. Rekenhuur: de prijs die bij huur en verhuur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte zoals omschreven in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag;
- dd. Student: studenten als bedoeld in artikel 7:274d lid 2 van het Burgerlijk Wetboek bij hogescholen of universiteiten gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio alsmede voltijds promovendi bij binnen het gebied van de woningmarktregio gevestigde universiteiten;
- ee. Studentenwoning: woonruimte krachtens de daarop betrekking hebbende huurovereenkomst bestemd voor studenten indien:
 - i. in de huurovereenkomst is bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student zal worden verhuurd; en,
 - ii. die woonruimte door het college van burgemeester en wethouders in de regiogemeente waarin de woonruimte is gelegen na overleg met de eigenaar is erkend als studentenwoning;
- ff. Stuurgroep Wonen: het overleg bestaande uit een vertegenwoordiging van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten en de binnen de woningmarktregio actieve corporaties;
- gg. SV-urgentieverklaring: een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende is ingedeeld in de in artikel 2.5.8, eerste lid aanhef en onder c bedoelde urgentie categorie;
- hh. Traditionele doelgroep: de groep (degenen) die volgens de bepalingen in artikel 18 van de voormalige Woonwagenvet voor een bewonersverklaring in aanmerking kon (konden) komen;
- ii. urgentieverklaring: de beschikking, verleend door burgemeester en wethouders van een tot de woningmarktregio behorende gemeente, waarmee een woningzoekenden in een urgentie categorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de wet wordt ingedeeld;
- jj. vergunninghouders: de vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet 2014;
- kk. voorliggende voorziening: een voorziening die gelet op haar aard en doel, wordt geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende toereikend en passend te zijn;
- ll. Wet: de Huisvestingswet 2014;
- mm. Woning: zelfstandige woonruimte;
- nn. Woningmarktregio: de gemeenten die behoren tot de (voormalige) Stadsregio Amsterdam; de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zaanstad;
- oo. Woningruil: ruil waarbij twee of meer huishoudens zich daadwerkelijk vestigen in elkaars woning;
- pp. Woningtype: de ingevolge het bepaalde in artikel 2.5.3, tweede lid, in het zoekprofiel van een urgentieverklaring op te nemen categorie woonruimte;
- qq. Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- rr. Woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
- ss. Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;
- tt. Zelfstandige huurwoning: zelfstandige woonruimte, welke verhuurd wordt;
- uu. Zoekgebied: het zoekgebied als bedoeld in artikel 2.5.3, derde lid en artikel 2.5.4;
- vv. Zoekprofiel: het zoekprofiel als bedoeld in artikel 2.5.3, eerste lid.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

AFDELING I WOONRUIMTEVERDELING

Paragraaf 1 Werkingsgebied

Artikel 2.1.1 Werkingsgebied

1. Het bepaalde in deze afdeling is van toepassing in de gemeente Haarlemmermeer.
2. In het gebied bedoeld in het eerste lid worden als woonruimten als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de wet aangewezen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens.
3. In afwijking van het tweede lid is het bepaalde in deze afdeling niet van toepassing op:
 - a. onzelfstandige woonruimte en woonruimte gebruikt voor inwoning;
 - b. Woonschepen;
 - c. Woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
 - d. studentenwoningen;
 - e. bij besluit van burgemeester en wethouders aan te wijzen complexen.
4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid worden zelfstandige huurwoningen welke geen eigendom zijn van corporaties en voor de tweede en volgende malen verhuurd worden, niet aangewezen.

Artikel 2.1.2 Reikwijdte vergunningplicht

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

Paragraaf 2 Toelating tot het aangewezen deel van de woningmarkt

Artikel 2.2.1 Toelatingscriteria

Om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:

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

Artikel 2.2.2 Aanvullend toelatingscriterium particuliere huurvoorraad

1. In aanvulling op de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 geldt om toegelaten te worden tot de woonruimten welke geen eigendom zijn van een corporatie is, de volgende voorwaarde: het inkomen van het huishouden bedraagt maximaal € 40.349,-.
2. Het in het eerste lid genoemde bedrag wordt bij aanvang van het kalenderjaar 2019 en elk daarop volgende kalenderjaar geacht te zijn verhoogd met het percentage waarmee in het daaraan voorafgaande kalenderjaar het Europees geharmoniseerde prijsindexcijfer voor consumentenprijzen is gestegen.

Artikel 2.2.3 Aanbieden van woonruimte

1. Corporaties bieden hun voor verhuur beschikbare woonruimten eenduidig en transparant te huur aan via een aanbodinstrument of via meerdere aanbodinstrumenten.

2. Bij het aanbieden van woonruimte wordt vermeld aan welke eisen de woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte.
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is niet van toepassing op directe bemiddeling.

Artikel 2.2.4 Woningzoekenden en inschrijving

1. Personen van 18 jaar en ouder kunnen zich als woningzoekenden inschrijven via een aanbodinstrument. De inschrijving in een in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument.
2. De inschrijfduur is gelijk aan de periode dat men als woningzoekende ingeschreven staat.
3. De inschrijving eindigt nadat een woningzoekende als huurder woonruimte aangewezen in artikel 2.1.1, tweede en vierde lid, in gebruik heeft genomen in de woningmarktregio.
4. De inschrijfduur die per 1 januari 2016 van rechtswege door omzetting van woonduur in inschrijfduur is verkregen of nadien is verkregen op grond van artikel 4.2 vervalt, nadat een woningzoekende een andere woonruimte betreft.
5. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten dat de inschrijfduur die door een woningzoekende per 1 januari 2016 van rechtswege door omzetting van woonduur in inschrijfduur is verkregen of nadien is verkregen op grond van artikel 4.2 vervalt, indien de huurovereenkomst van de woningzoekende wegens woonfraude wordt beëindigd.
6. In afwijking van het bepaalde in het derde lid eindigt de inschrijving **niet**:
 - a. nadat een jongere woonruimte heeft betrokken die krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor jongeren;
 - b. nadat een huurder een zelfstandige woonruimte heeft betrokken met een tijdelijke huurovereenkomst voor twee of vijf jaar als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid tweede volzin van het Burgerlijk Wetboek gesloten na 1 juli 2016;
 - c. voor meeverhuizende inwonende kinderen die lid zijn van een huishouden, wier medeverhuizing noodzakelijk was voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning voor de bewoning van de betreffende woonruimte.

Artikel 2.2.4a Extra inschrijfduur voor aangewezen categorieën woningzoekenden

Burgemeester en wethouders kunnen door hen aan te wijzen categorieën woningzoekenden extra inschrijfduur toekennen, welke alleen geldt in de gemeente Haarlemmermeer.

Artikel 2.2.5 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument

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

Artikel 2.2.6 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden

1. Op een aanvraag om een huisvestingsvergunning beslissen burgemeester en wethouders.
2. De aanvraag gaat vergezeld van de volgende bewijsstukken:
 - a. meest recente inkomensgegevens van de woningzoekende, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie dan wel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien aanvrager zelfstandig werkzaam is;
 - b. een uittreksel uit de basisadministratie van de woonplaats van

aanvrager; en,

c. een kopie van een geldig verblijfsdocument indien de woningzoekende en de overige leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft niet de Nederlandse nationaliteit bezitten.

3. De aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft, te tonen.

4. Indien aanvrager een huisvestingsvergunning aanvraagt voor woonruimte als bedoeld in artikel 2.3.4, tweede lid, eerste kolom, derde rij, dient de aanvraag tevens vergezeld te gaan van een indicatie op basis waarvan beoordeeld kan worden of de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan de geïndiceerde medische beperkingen van één of meerdere leden van het huishouden.

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen.

Artikel 2.2.7 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na datum van indiening op de aanvraag voor een huisvestingsvergunning.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de beslistermijn eenmalig te verlengen met vier weken.

Artikel 2.2.8 Gegevens op vergunning

1. De beschikking op de aanvraag bevat tenminste:

- a. de persoonsgegevens van de aanvrager;
- b. de samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken;
- c. het adres van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
- d. het voorschrift houdende dat binnen vier weken na verlening van de vergunning de woonruimte in gebruik wordt genomen.

2. Burgemeester en wethouders kunnen in de beschikking tevens opnemen dat de vergunning slechts geldig is indien het gehele huishouden waarvoor de vergunning is verleend, de woonruimte betreft.

Paragraaf 3 Toewijzing en vergunningverlening

Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf

Het bepaalde in deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte.

Artikel 2.3.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:

- a. het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria genoemd in artikel 2.2.1;
- b. het huishouden al in het bezit is van een huisvestingsvergunning;
- c. het huishouden op grond van het bepaalde in artikel 2.3.6 en 2.3.6a niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
- d. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen; of,

e. de verhuurder, gelet op haar taak als toegelaten instelling en/of haar belang als verhuurder, daaronder mede begrepen haar verantwoordelijkheid voor de bescherming van de belangen van de overige huurders en voor de waarborging van het woongenot, redelijkerwijs het sluiten van een huurovereenkomst met aanvrager heeft kunnen weigeren.

2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.

Artikel 2.3.3 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 2.3.4 Passendheidscriteria: voorrang gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte

1. Als categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet worden aangewezen de categorieën woonruimte beschreven in kolom 1 van de in het tweede lid opgenomen tabel.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die behoort tot een in kolom 1 genoemde categorie woonruimte wordt voorrang gegeven aan de categorieën woningzoekenden genoemd in kolom 2 achter de desbetreffende categorie woonruimte.

Kolom 1: Categorie woonruimte (labels)	Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (55plus)	woningzoekenden met een leeftijd van tenminste 55 jaar, dan wel huishoudens waarvan tenminste één lid deze leeftijd heeft bereikt
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (65plus)	woningzoekenden met een leeftijd van tenminste 65 jaar, dan wel huishoudens waarvan tenminste één lid deze leeftijd heeft bereikt
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (75plus)	woningzoekenden met een leeftijd van tenminste 75 jaar, dan wel huishoudens waarvan tenminste één lid deze leeftijd heeft bereikt
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren (23 min)	huishoudens bestaande uit tenminste een persoon met een leeftijd van tenminste 18 jaar en ten hoogste 22 jaar, die geen student zijn
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren (28 min)	huishoudens bestaande uit tenminste een persoon met een leeftijd van tenminste 23 jaar en ten hoogste 27 jaar, die geen student zijn
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen	huishoudens in het bezit van een indicatie waaruit blijkt dat de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan medische beperkingen van één of meerdere leden van het huishouden

3. Als categorie woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet wordt voorts aangewezen: woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van grote huishoudens.
4. Voorts wordt bij het verlenen van een huisvestingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in Bijlage 1 voorrang verleend.

Artikel 2.3.5 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding

1. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen wordt voor ten hoogste 50 procent van de in artikel 2.1.1 aangewezen categorieën woonruimte, voorrang gegeven aan huishoudens omdat zij economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, zoals bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.
2. Voor ten hoogste de helft van het in het eerste lid genoemde percentage mag bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan woningzoekenden omdat zij economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat het in het eerste en tweede lid bepaalde uitsluitend van toepassing is op door hen aangewezen delen van de gemeente of door hen aangewezen categorieën woonruimte.

Artikel 2.3.6 Algemene volgordebepaling

1. Indien woonruimte te huur wordt aangeboden via een aanbodinstrument wordt de volgorde waarin de woningzoekenden die op het aanbod gereageerd hebben in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning bepaald overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3.6 tot en met 2.3.8.
2. Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:
 - a. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheids- en bindingscriteria;
 - b. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria;
 - c. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria;
 - d. de overige woningzoekenden.
3. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de te huur aangeboden woonruimte bedoeld in artikel 2.3.4, derde lid..
4. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat woningzoekenden behorende tot één of beide van de volgende categorieën met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning:
 - a. Woningzoekenden die naar het oordeel van burgemeester en wethouders onevenredig nadelig getroffen worden door schaarste aan goedkope woonruimte;
 - c. Huishoudens die een voor verhuur bestemde zelfstandige huurwoning die eigendom is van een corporatie, achterlaten.

Artikel 2.3.6a Bijzondere volgordebepaling

1. Het bepaalde in dit artikel is van toepassing als op de te huur aangeboden woonruimte het in artikel 2.3.4, derde lid van toepassing is.
2. Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:
 - a. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria, in het bezit zijn van een urgentieverklaring en wier huishouden mede bestaat uit drie of meer inwonende kinderen jonger dan 18 jaar;
 - b. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria, in het bezit zijn van een urgentieverklaring en wier huishouden mede bestaat uit tenminste één inwonend kind jonger dan 18 jaar;

- c. woningzoekenden in het bezit van een urgentieverklaring en wier huishouden mede bestaat uit drie of meer inwonende kinderen jonger dan 18 jaar;
- d. woningzoekenden die in het bezit zijn van een urgentieverklaring en wier huishouden mede bestaat uit tenminste één inwonend kind jonger dan 18 jaar;
- e. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria en wier huishouden mede bestaat uit drie of meer inwonende kinderen jonger dan 18 jaar;
- f. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria en wier huishouden mede bestaat uit tenminste één inwonend kind jonger dan 18 jaar;
- g. woningzoekenden wier huishouden mede bestaat uit drie of meer inwonende kinderen jonger dan 18 jaar;
- h. woningzoekenden wier huishouden mede bestaat uit tenminste één inwonend kind jonger dan 18 jaar;
- i. overige woningzoekenden.

Artikel 2.3.7 Volgorde van houders van een urgentieverklaring

1. Van de woningzoekenden die zijn ingedeeld in één van de in artikel 2.3.6, tweede lid aanhef en onder a tot en met d bedoelde groepen of in één van de in artikel 2.3.6a, tweede lid aanhef en onder a tot en met i bedoelde groepen, komen als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning de houders van een urgentieverklaring indien de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.
2. Indien op grond van het eerste lid meerdere houders van een urgentieverklaring als eerste in aanmerking zouden komen voor een huisvestingsvergunning, komt als eerste in aanmerking het huishouden waarvan de urgentieverklaring als eerste is verleend of waarvoor voorziening in de behoefte aan woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders het meest dringend noodzakelijk is.
3. De houders van een urgentieverklaring, verleend ter indeling in één van de in artikel 2.5.6 genoemde gronden, worden geacht te voldoen aan de bindingscriteria.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden is alleen van toepassing op houders van een SV-urgentieverklaring indien het door burgemeester en wethouders voor het desbetreffende tijdvak maximaal te huisvesten aantal houders van een SV-urgentieverklaring nog niet bereikt is.
5. Burgemeester en wethouders stellen het in het vorige lid bedoelde aantal niet eerder vast dan na overleg met de overige gemeenten van de woningmarktregio.

Artikel 2.3.8 Volgorde van de overige woningzoekenden

1. De volgorde waarin woningzoekenden, niet zijnde houders van een urgentieverklaring, die behoren tot één van de in artikel 2.3.6, tweede lid, aanhef en onder a tot en met d, bedoelde groepen of tot één van de in artikel 2.3.6a, tweede lid aanhef en onder a tot en met i bedoelde groepen, in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt bepaald aan de hand van een in de volgende leden beschreven rangordecriterium.
2. De volgende rangordecriteria kunnen worden toegepast:
 - a. Inschrijfduur. De woningzoekende met de langste inschrijfduur komt als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning.
 - b. Loting. Bij loting wordt door de corporatie op elektronische of andere geschikte wijze bepaald in welke volgorde de aan de loting deelnemende woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen. Daarbij heeft elk deelnemende woningzoekende een gelijke kans op elke plek in de totale rangorde.
3. Per kalenderjaar wordt bij maximaal 15 % van door corporaties te huur aangeboden woonruimten het rangordecriterium loting toegepast.

Artikel 2.3.9 Directe bemiddeling

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2.3, eerste lid, kan de woonruimte via directe bemiddeling worden aangeboden indien het betreft de huisvesting van woningzoekenden voor wie geldt dat het naar het oordeel van burgemeester en wethouders 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; en,
- c. huishoudens bedoeld in artikel 2.3.10.

Artikel 2.3.10 Bijzondere gevallen

1. Op verzoek van corporaties kan bij de huisvesting van huishoudens in bijzondere situaties die voldoen aan de volgende voorwaarden, direct bemiddeld worden: 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;
2. Het aantal huisvestingen op grond van lid één 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;
3. De verhuringen op grond van dit artikel worden geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan Burgemeester en Wethouders.

Paragraaf 4 Experimenten woonruimteverdeling

Artikel 2.4.1 Algemeen

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

Artikel 2.4.2 Experimenten met woonruimten van corporaties

1. Corporaties en één of meer regiogemeenten kunnen een experiment organiseren. Zij stellen daartoe de opzet van het experiment vast, welke tenminste het volgende bevat:
 - a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment; en,
 - b. het toepassingsbereik van het experiment; en,
 - c. de tijdsduur van het experiment; en,
 - d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment; en,
 - e. de wijze en punten waarop het experiment geëvalueerd wordt.
2. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en betreft per jaar maximaal tien procent van de in dat jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn.
3. Een experiment vangt pas aan nadat goedkeuring is verkregen van burgemeester en wethouders van betreffende regiogemeenten. Bij de beslissing tot goed- dan wel afkeuring van de experiment worden de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht genomen.

Artikel 2.4.3 Experiment met overige aangewezen woonruimten

1. Andere verhuurders dan corporaties kunnen in samenwerking met één of meer regiogemeenten een experiment organiseren. Het bepaalde in artikel 2.4.2, eerste lid, is hierop van overeenkomstige toepassing.
2. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en vangt pas aan nadat burgemeester en wethouders de experimentenopzet hebben goedgekeurd. Bij hun beslissing omtrent goedkeuring nemen zij de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht.

Paragraaf 5 Urgentie

Artikel 2.5.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring

Op een aanvraag om een urgentieverklaring beslissen burgemeester en wethouders bij wie de aanvraag ingevolge artikel 2.5.2, eerste lid, wordt ingediend.

Artikel 2.5.2 Aanvraag om een urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd:
 - a. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager blijkens diens inschrijving in de basisregistratie zijn woonadres heeft; of,
 - b. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager wil gaan wonen, als de aanvrager niet in de woningmarktregio woont.
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
3. De aanvraag gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in een aanbodinstrument;
 - b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en
 - c. informatie over het inkomen en het vermogen van het huishouden van aanvrager.
4. Het bepaalde in het vorige lid, aanhef en onder a, is niet van toepassing op een aanvraag die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.5.6 inhoudt.

Artikel 2.5.3 Inhoud van de urgentieverklaring

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

Artikel 2.5.4 Het zoekgebied

1. Het zoekgebied omvat de gemeente van burgemeester en wethouders die de urgentieverklaring hebben verleend.

2. Het bepaalde in de volgende leden is uitsluitend van toepassing op een urgentieverklaring waarmee de woningzoekende is ingedeeld in een in artikel 2.5.8 genoemde urgentiecategorie.
3. Indien de houder van de urgentieverklaring wil verhuizen naar een andere regiogemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven, kunnen burgemeester en wethouders van de ontvangende regiogemeente:
 - a. het zoekgebied wijzigen zodat het hun gemeente omvat. Met de wijziging van het zoekgebied komt een eerder in het zoekprofiel opgenomen zoekgebied te vervallen; en,
 - b. de in het zoekprofiel opgenomen woningtypen wijzigen in het voor de ontvangende gemeente, gelet op de toepasselijke urgentiecategorie, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.5.3, tweede lid, gangbare woningtype of woningtypen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de in het tweede lid bedoelde wijziging van het zoekgebied weigeren indien naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte of nadere afspraken tussen de regiogemeenten daartoe nopen.
5. Burgemeester en wethouders beslissen binnen een termijn van vier weken op een verzoek om wijziging van het zoekgebied, bedoeld in het tweede lid.

Artikel 2.5.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring indien naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:
 - a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.2.1 genoemde eisen;
 - b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem;
 - c. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;
 - d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening;
 - e. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn huishouden;
 - f. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar zelfstandige woonruimte of andere zelfstandige woonruimte;
 - g. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 2.5.9 of 2.5.10;
 - h. de aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien;
 - i. de aanvrager was in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag blijkens diens inschrijving in de basisadministratie niet tenminste twee jaar onafgebroken in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd woonachtig was;
2. Indien de aanvraag betrekking heeft op indeling in een urgentiecategorie bedoeld in artikel 2.5.8, eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders vervolgens het aangevraagde weigeren indien de aanvrager gedurende de in het vorige lid, onder i, bedoelde termijn niet heeft gewoond in een zelfstandige en krachtens een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor permanente bewoning bestemde woonruimte.

3. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring, indien de aanvrager niet valt onder één van de in artikel 2.5.6 tot en met 2.5.8 opgenomen urgentiecategorieën.

Artikel 2.5.6 Wettelijke urgentiecategorieën en vergunninghouders

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.6.5, eerste lid, aanhef en onder a tot en met i genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:

a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, indien de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;

b. woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor aanvrager dringend noodzakelijk is.

2. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een vergunninghouder die, gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling, gehuisvest moet worden door het college van burgemeester en wethouders, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de woningzoekende is niet door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers bij een andere gemeente voorgedragen voor huisvesting; en,

b. de woningzoekende heeft niet eerder aangeboden woonruimte geweigerd.

Artikel 2.5.7 Urgentiecategorie uitstroom

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling, indien:

a. de aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkt de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was in de woningmarktregio;

b. geen van de in artikel 2.5.5, eerste lid, aanhef en onder a, c, d, f of h genoemde omstandigheden zich voordoet; en,

c. de aanvrager, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.

2. Indien een urgentieverklaring als bedoeld in het eerste lid wordt aangevraagd door een woningzoekende die verblijft in een in de woningmarktregio gelegen instelling als bedoeld in het eerste lid, zijn de volgende leden van toepassing.

3. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.5.1. en artikel 2.5.2, eerste lid, wordt op een aanvraag om een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in het vorige lid, besloten door burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de locatie van de opvanginstelling waar de woningzoekende verblijft resideert.

4. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.5.4, eerste lid, omvat het in de urgentieverklaring op te nemen zoekgebied de regiogemeente waarin aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkt de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was, tenzij burgemeester en wethouders gelet op de problematiek van aanvrager een andere regiogemeente in het zoekgebied opnemen.

5. Het college van burgemeester en wethouders van de regiogemeente die tot het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied behoort, stelt het in de urgentieverklaring op te nemen woningtype vast, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.3, tweede lid.

Artikel 2.5.8 Overige urgentiecategorieën

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.5.5, eerste en tweede lid, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
 - a. woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren;
 - b. woningzoekenden, met inbegrip van de situatie waarin dit slechts geldt voor één lid van het huishouden van een woningzoekende, die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte in een levensontwrichtende woonsituatie verkeren die naar het oordeel van burgemeester en wethouders alleen opgelost kan worden door verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte, voor zover zij niet behoren tot de in artikel 2.5.7 bedoelde urgentiecategorie;
 - c. woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid aangewezen complex;
 - d. woningzoekenden waarvan de binnen de gemeente gelegen zelfstandige woonruimte als gevolg van een calamiteit naar het oordeel van burgemeester en wethouders duurzaam ongeschikt is voor bewoning.
2. Burgemeester en wethouders kunnen complexen aanwijzen waarvan de bewoners in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied waarin de complexen zijn gelegen, redelijkerwijs binnen twee jaar niet meer in hun huidige woonruimte kunnen blijven wonen.
3. Op de urgentiecategorieën bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder a en c, is het bepaalde in artikel 2.5.3, tweede lid, niet van toepassing.

Artikel 2.5.8a Sociaal medische urgentie

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.6.5, eerste en tweede lid, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager, het huishouden van aanvrager of een lid van dat huishouden zich naar het oordeel van burgemeester en wethouders op grond van medische of sociale omstandigheden in een levensontwrichtende woonsituatie bevindt, welke alleen beëindigd kan worden door verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte.
2. Van een levensontwrichtende woonsituatie als bedoeld in het eerste lid is sprake:
 - a. indien een of meerdere leden van het huishouden van aanvrager ernstige medische beperkingen heeft;
 - b. bij dakloosheid of dreigende dakloosheid van een huishouden waarvan minderjarige kinderen deel uitmaken;
 - c. indien een of meerdere leden van het huishouden van aanvrager met geweld bedreigd wordt of het slachtoffer is van geweld; of,
 - d. indien het huishouden naar het oordeel van burgemeester en wethouders onevenredig hoge woonlasten heeft.

Artikel 2.5.9 Geldigheid van de urgentieverklaring

1. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring en de urgentieverklaringen waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.5.6, tweede lid, of artikel 2.5.7, eerste lid.
2. De urgentieverklaring vervalt:
 - a. nadat de houder ervan niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring; of,
 - b. na verloop van een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring.

3. Burgemeester en wethouders van de gemeente die tot het in de urgentieverklaring vermelde zoekgebied behoort kunnen besluiten dat de urgentieverklaring een langere termijn dan die bedoeld in het tweede lid geldig blijft indien:

a. de omstandigheden bedoeld in artikel 2.5.5, eerste lid, zich niet voordoen en de houder van de urgentieverklaring nog steeds in de urgentiecategorie valt welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.

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

Artikel 2.5.10 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

1. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring.

2. Burgemeester en wethouders trekken de urgentieverklaring in indien:

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

b. de houder van de urgentieverklaring niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring of zich één of meer toepasselijke, in artikel 2.5.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentiecategorie toepasselijke weigeringsgronden voordoen;

c. de houder van de urgentieverklaring daartoe verzoekt of,

d. de houder van de urgentieverklaring passende woonruimte heeft geweigerd of zich anderszins onvoldoende heeft ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen.

3. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen indien:

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

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

4. Ter voorbereiding van een besluit tot intrekking of wijziging van de urgentieverklaring kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een ter zake deskundig persoon.

5. Indien burgemeester en wethouders een voorwaarde aan de urgentieverklaring hebben verbonden, treedt de urgentieverklaring pas in werking als aan de voorwaarde is voldaan.

Artikel 2.5.11 Bijzondere omstandigheden

Burgemeester en wethouders zijn, indien toepassing van deze verordening zou leiden tot weigering van een urgentieverklaring, bevoegd om in bijzondere omstandigheden toch een urgentieverklaring toe te kennen indien:

a. weigering van een urgentieverklaring leidt tot een schrijnende situatie; en,

b. sprake is van bijzondere, bij het vaststellen van de verordening onvoorziene, omstandigheden die gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch een grond voor de verlening van een urgentieverklaring zouden kunnen zijn.

Artikel 2.5.12 Overgangsrecht urgentieverklaringen

Urgentieverklaringen die zijn verleend op grond van de huisvestingsverordening Haarlemmermeer 2016 worden gelijkgesteld met de op grond van artikel 2.5.1 van deze verordening te verlenen urgentieverklaringen.

Hoofdstuk 3 Verdere bepalingen

Paragraaf 1 Wijzigingen

Artikel 3.1 Overleg bij wijziging

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

Paragraaf 2 Verslaglegging en monitoring

Artikel 3.2. Verstrekken van inlichtingen

Burgemeester en wethouders verstrekken aan burgemeester en wethouders van de andere regiogemeenten de inlichtingen, die nodig zijn voor een juiste afstemming over de wijze waarop burgemeester en wethouders deze verordening uitvoeren.

Artikel 3.3. Hardheidsclausule

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 4.1 Overgangsbepalingen beschikkingen

1. Vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen en indicaties, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening verleend, gelden als vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen en indicaties, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften als bedoeld in de verordening op grond waarvan de vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaring en indicaties zijn verleend.
2. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor 1 januari 2018 blijft van toepassing op een huisvestingsvergunning of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is, maar genomen is na 1 januari 2016.
3. Het recht zoals die gold onmiddellijk voor 1 januari 2018 blijft van toepassing op een beschikking tot toepassing van een bestuurlijke sanctie, genomen wegens de overtreding van het bepaalde bij of krachtens de Huisvestingswet, of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is, maar genomen is na 1 januari 2016.
4. De voor inwerkingtreding van deze verordening vastgestelde beleidsregels blijven onverkort van toepassing indien ze door de inwerkingtreding van deze verordening niet worden gewijzigd.

Artikel 4.2 Overgangsbepalingen en coulanceregeling omzetten woonduur naar inschrijfduur

1. Indien een woningzoekende zich in de periode van 1 januari 2016 tot 1 juli 2019 als zodanig inschrijft, wordt de woonduur die hij heeft opgebouwd onmiddellijk voorafgaand aan 31 december 2015, omgezet naar inschrijfduur indien de woningzoekende bij of na die inschrijving bij de beheerder van het

aanbodinstrument of bij een corporatie aangegeven heeft dat bedoelde woonduur omgezet moet worden naar inschrijfduur.

2. De in het eerste en tweede lid bedoelde omzetting van woonduur naar inschrijfduur vindt plaats in een verhouding van 1:1.
3. De inschrijfduur die met toepassing van de vorige leden is ontstaan door omzetting van woonduur vervalt op 1 juli 2030.

Artikel 4.3 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2018 en vervalt op 1 januari 2022.

Artikel 4.4 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening gemeente Haarlemmermeer 2018.

Bijlage 1 behorende bij artikel 2.3.4

Woning met aantal kamers	Huishouden dat minimaal bestaat uit
1	1 persoon
2	1 persoon
3	1 persoon
4	1 minderjarig persoon
5	2 minderjarige personen