

Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2020

Toelichting

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

Inleiding

1. Kenmerk van de Huisvestingswet 2014 (Hv14) is dat de wetgever hiermee het uitputtende instrumentarium aan gemeenten geeft om in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woningvoorraad. De wetgever schrijft voor dat het gebruik maken van dat instrumentarium uitsluitend mogelijk is wanneer daarvoor een publiekrechtelijke basis in de vorm van een verordening is gegeven. Dit betekent dat aan de gangbare praktijk waarbij gemeenten en woningcorporaties in de vorm van convenanten onderling afspraken maken een einde komt.

De gemeenteraad is het bevoegde orgaan om de verordening vast te stellen (artikel 147 Gemeentewet). De Hv14 laat de uitvoering van de wet aan het college van burgemeester en wethouders. Het college is dus het bevoegd gezag.

2. Verordeningen die waren gebaseerd op de oude Huisvestingswet zijn rechtswege vervallen op het moment dat de Hv14 zes maanden in werking is. Voor verordeningen die waren vastgesteld door het algemeen bestuur van een plusregio als bedoeld in artikel 104 van de Wet gemeenschappelijke regelingen (oud) was een overgangstermijn van één jaar van toepassing. Dit betekende dat het voor de gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven per 1 januari 2016 noodzakelijk was om voor het toepassen van het instrumentarium van de Hv14 een verordening in werking te laten treden.

In samenwerking met 10 woningcorporaties en met input van stakeholders hebben de gemeenten van het SGE allen per 1 januari 2016 een urgentieregeling in het leven geroepen. Sommige gemeenten hebben de urgentieregeling ingevlochten in een (bestaande) huisvestingsverordening. Andere gemeenten hebben een afzonderlijke Urgentieverordening in het leven geroepen.

Teneinde periodieke toetsing en herijking te kunnen laten plaatsvinden mag een verordening een geldingsduur van ten hoogste 4 jaar hebben. Hierna vervalt de verordening van rechtswege. Dit betekent dat de op 1 januari 2016 in werking getreden verordening per 1 januari 2020 komt te vervallen. Het nemen van een verlengingsbesluit is niet mogelijk. Voor het gebruik (blijven) maken van het instrumentarium van de Hv14 is het alsdan noodzakelijk om opnieuw een (eventueel aangepaste) verordening vast te stellen.

Totstandkoming van de verordening

3. De wetgever heeft in het kader van het totstandkomingstraject van de verordening een overlegverplichting met de woningcorporaties en woonconsumentenorganisaties die werkzaam zijn in de gemeente, in het leven geroepen (artikel 6 Hv14). In het geval de huisvesting van specifieke doelgroepen in het geding is, kunnen ook organisaties op het gebied van welzijn en zorg voor overleg in aanmerking komen. Het moet daarbij gaan om organisaties van een voldoende omvang en met een voldoende representativiteit voor de doelgroep. De wijze waarop het overleg wordt vormgegeven is vormvrij.

Tussen de gemeenten in het Stedelijk Gebied en de daarin werkzame woningcorporaties heeft nadrukkelijk overleg plaatsgevonden. In dit proces zijn keuzes gemaakt die hebben geleid tot deze verordening. In het proces is er voor gewaakt dat de gemaakte keuzes transparant zijn en tussen de stakeholders worden gecommuniceerd. Over de inhoud van de verordening is consensus bereikt. Er is sprake van voldoende draagvlak aan de zijde van zowel gemeenten als woningcorporaties om het urgentiebeleid op de voorliggende wijze in te vullen.

Concreet zijn, de op basis van ervaringen met de werking van de verordening uit 2016 en de in dat kader verkregen input, op 17 mei 2019 voorgestelde aanpassingen van de verordening besproken met de 9 portefeuillehouders Wonen van het SGE en een vertegenwoordiging van de in het SGE werkzame woningcorporaties. In dat overleg is brede steun voor het voorstel uitgesproken.

Vervolgens zijn op 23 mei 2019 de stakeholders geraadpleegd. Aanwezig waren huurdersvertegenwoordigingen, zorgverleners, cliëntenraden en medewerkers uit het sociale domein. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen van het concept.

Tenslotte zijn op 5 juni 2019 de gemeenteraden geïnformeerd en zijn in de gelegenheid gesteld om kaderstellende uitspraken te doen.

Instrumenten van de Hv14

4. De Hv14 kent meerdere instrumenten die bij het ingrijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woningvoorraad toegepast kunnen worden. In beginsel mogen deze instrumenten uitsluitend toegepast worden bij schaarste op de woningmarkt. Dit leidt uitzondering in het geval van de huisvesting van urgent-woningzoekenden. Dit instrument mag iedere gemeente op basis van een verordening toepassen, óók wanneer in de gemeente geen sprake is van schaarste.

5. De voorliggende verordening gaat uitsluitend in op de huisvesting van urgent-woningzoekenden. Dit betekent dat met de toepasbare instrumenten bij schaarste géén rekening is gehouden. De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven waarin sprake is van schaarste en de wens bestaat om het instrumentarium van de Hv14 toe te passen, kunnen met enkele eenvoudige aanpassingen¹ de in de voorliggende urgentieregeling in hun verordening integreren. Het gevolg is dat deze gemeenten een uitgebreidere verordening kennen, maar

¹ Bijvoorbeeld: het specificeren van de categorieën van woningen waarvoor de huisvestingsvergunning van toepassing is. In deze verordening is de goedkope woningvoorraad aangewezen terwijl bij toepassing van de schaarste-instrumenten ook bepaalde typen woningen en/of woningen in een omljnd geografisch gebied aangemerkt kunnen of moeten worden (alnaargelang de schaarste).

dat nog altijd de gewenste uniformiteit rondom urgentieverlening in stand blijft.

6. Wat regelt de verordening verder *niet*?

Dat deze verordening uitsluitend ziet op huisvesting van urgent-woningzoekenden betekent ook dat deze *niet* de huisvesting van reguliere woningzoekenden en de zogenoemde “spoedzoekers” (een categorie woningzoekenden die graag op korte termijn wil verhuizen, maar waarvoor geen acute noodzaak in de vorm van dreigende dakloosheid bestaat, van toepassing is) regelt.

Daarvoor is en blijft het beleid van de individuele woningcorporaties leidend. Evenmin brengt de verordening wijziging in het uitgangspunt dat 25% van de sociale woningvoorraad aan urgent-woningzoekenden mag worden toegekend. Dit percentage maakt inzichtelijk wat de verhouding tussen de regulier woningzoekenden (waaronder de voornoemde ‘spoedzoekers’) en de groepen woningzoekenden die op basis van urgentie met voorrang worden gehuisvest is. Bovendien, in tegenstelling tot wat vaak gedacht wordt is het percentage géén contingent. Het is dus *niet* zo dat, indien het percentage in een jaar is gehaald, er voor dat jaar geen urgent-woningzoekenden meer gehuisvest kunnen worden. Dit blijft gewoon mogelijk. Van belang is te onderkennen dat dit percentage jaarlijks wordt gemonitord zodat – zo nodig – bijgestuurd kan worden.

Bijzonderheden van de voorliggende verordening

7. In tegenstelling tot de verordening uit 2016, waarin gezien hetgeen is toegelicht onder randnummer 5, binnen de gemeenten van het SGE in benaming van de verordening nog onderscheid werd gemaakt tussen “Huisvestingsverordening” en “Urgentieverordening” is omwille van de uniformiteit gekozen voor de eenduidige benaming “Huisvestingsverordening”. Dit ligt ook in lijn met het juridisch oogpunt dat uitsluitend een “Huisvestingsverordening” de aspecten van het ter beschikking staande instrument “urgentie” kan regelen. De wetgever benoemt de verordening waarin het instrumentarium moet zijn opgenomen bovendien ook als “huisvestingsverordening”.
8. Bij het opstellen van de verordening is – onder meer – het VNG-model als leidraad gebruikt. Voor wat betreft de systematiek van

urgentieverlening en de overige wettelijk voorgeschreven bepalingen komt de voorliggende verordening en het model met elkaar overeen. Wat afwijkt is dat de *volgorde* waarin de onder punt 9 aan de orde komende systematiek van urgentieverlening in de verordening is geplaatst. Gezien het feit dat de huisvestingsvergunning het exclusieve instrument is om urgentewoningzoekenden met voorrang te huisvesten, regelt – onder meer – de VNG deze figuur eerst. Hierna wordt ingegaan op de wijze van het verkrijgen van een urgentiebeschikking. Dit is juridisch zuiver. De logica gebiedt evenwel om dit om te draaien: eerst regelen hoe de urgentiebeschikking kan worden verkregen en vervolgens hoe (met de urgentiebeschikking in de hand) een huisvestingsvergunning verkregen kan worden. Voor wat betreft de inhoud van de verordening als geheel is het verschil in volgorde volstrekt irrelevant.

Het systeem van de verordening

9. In hoofdlijn heeft het systeem van urgentieverlening twee stappen. Het is *niet* mogelijk om een van beide stappen over te slaan of om deze samen te voegen. Omwille van de praktische werkbaarheid is het mogelijk om in de praktijk beide stappen in elkaar te laten overvloeien, door (bijvoorbeeld) de woningcorporatie in mandaat (en dus in naam van het college) zowel te laten beschikken op de aanvraag om urgentiebeschikking als de aanvraag om huisvestingsvergunning. Middels separate werkafspraken en in mandateringsbesluiten zijn dergelijke afspraken worden gemaakt. Bovendien is tussen alle woningcorporaties en de gemeenten in het SGE in een overeenkomst vastgelegd op welke manier de onderlinge samenwerking op dit vlak vorm krijgt. Daar waar dergelijke afspraken, mandaten of overeenkomst als gevolg van de wijzigingen in deze verordening ten opzichte van die uit 2016 nodig zijn, zullen die ter hand worden genomen zodra het juridische kader is vastgelegd.

De eerste stap is het verzoek van een woningzoekende aan het bevoegd gezag om ingedeeld te worden in een of meerdere urgentiecategorieën. Het resultaat van dit verzoek is dat de woningzoekende een *beschikking* van het college ontvangt waarin dit verzoek wordt toe- of afgewezen. Dit volgt uit artikel

12 lid 2 en artikel 13 van de Hv14. Deze beschikking is de “urgentiebeschikking”. Bij een toewijzing vermeldt de beschikking in welke urgentiecategorie de woningzoekende wordt ingedeeld. De beschikking op een verzoek tot indeling in een urgentiecategorie (de zgn. urgentiebeschikking) is vatbaar voor bezwaar en beroep.²

De *tweede stap* is dat de urgent-woningzoekende een aanvraag om een huisvestingsvergunning (wederom) bij het college moet indienen. De huisvestingsvergunning is immers wettelijk het exclusieve instrument waarmee het bevoegd gezag daadwerkelijk voorrang aan een urgent-woningzoekende kan geven. Uit de memorie van toelichting bij de Hv14³ volgt immers dat “van de in artikelen 12 en 13 (het voornoemde indelen van woningzoekenden in een urgentiecategorie zodat die woningzoekende aangemerkt kan worden als urgent-woningzoekende) neergelegde bevoegdheden alleen gebruik mag worden gemaakt als sprake is van een huisvestingsvergunningstelsel”. Bij de vergunningaanvraag moet de urgentiebeschikking overgelegd worden⁴.

Het college kan zich laten ondersteunen door een “urgentiecommissie” en heeft de bevoegdheid (waarvan het in de rede ligt dat hiervan gebruik wordt gemaakt) om haar bevoegdheden te mandateren aan (bijvoorbeeld) een woningcorporatie of voornoemde urgentiecommissie. Op deze aspecten wordt bij de artikelsgewijze toelichting nader in gegaan.

10. Wanneer de wens bestaat om aan urgent-woningzoekenden voorrang te geven en hiertoe een verordening (deze urgentieverordening) opgesteld wordt, schrijft de artikel 12 Hv14 voor dat er twee categorieën woningzoekenden zijn die zonder

² Zie Memorie van Toelichting Hv14, pagina 47 (TK 2009-2010, 32 271, nr. 3, p. 47)

³ TK 2009-2010, 32 271, nr. 3, p. 42 en 43

⁴ Om het aanvragen zo praktisch mogelijk te laten verlopen en woningzoekenden niet te confronteren met administratieve en ambtelijke rompslomp wordt in lid 10 lid 2 onder e van de verordening de mogelijkheid worden geboden dat de woningzoekende beide aanvragen (dus het verzoek om urgentiebeschikking als de aanvraag om huisvestingsvergunning) tegelijk aanvraagt met dien verstande dat de urgentiebeschikking die vereist is bij de aanvraag om huisvestingsvergunning op een later moment (dus na afgifte van de urgentiebeschikking) aan de aanvraag kan worden toegevoegd.

meer als urgent aangemerkt moeten worden. Het betreffen personen die mantelzorg geven of ontvangen en de uitstroom van personen uit blijf-van-mijn-lijf-huizen. Per 1 juli 2017 is een derde categorie, namelijk statushouders (vergunninghouders) als wettelijk verplichte urgentie categorie geschrappt omdat de wetgever het aan de gemeente wil overlaten op welke wijze zij in het huisvesten van deze groep voorziet. Echter, gezien het feit dat dit de wettelijke taakstelling van iedere gemeente voor de huisvesting van statushouders onverlet laat, is de urgentie categorie "statushouders" (artikel 5 lid 4 onder a) gehandhaafd.

Buiten de wettelijk voorgeschreven urgentie categorieën staat het vrij om *bij* verordening andere categorieën woningzoekenden te benoemen die in aanmerking komen voor een urgentiebeschikking. De duiding van deze categorieën moet zo concreet mogelijk geformuleerd en zo objectief mogelijk toetsbaar in de verordening worden opgenomen. Het opnemen van een uitwerkingsbevoegdheid aan het college – bijvoorbeeld in de vorm van beleidsregels – ter invulling van deze buitenwettelijke urgentie categorieën is niet toelaatbaar⁵. Evenmin is dit het geval indien een gemeente of woningcorporatie, buiten de regels van de verordening om, urgent-woningzoekenden met voorrang boven regulier woningzoekenden te huisvesten. Dit staat op gespannen voet met de door de formele wetgever met de regeling in de Hv14 nagestreefde transparantie.

Onderkend wordt overigens dat een absolute vorm van concreetheid en objectiviteit nimmer kan worden gerealiseerd. Dit is ondervangen door de hiervoor al aangehaalde urgentiecommissie in stelling te brengen. Op die wijze wordt geborgd dat deskundigen het college van advies voorzien bij de

⁵ Op basis van artikel 2.1 van het Vierde Protocol behorende bij het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden (EVRM) is de vrijheid van vestiging een grondrecht. Met het (voor toepassen van urgentie verplichte) huisvestingsvergunningstelsel wordt ingegrepen op de woonruimteverdeling en – daarmee – wordt het grondrecht ingeperkt. Doordat ingegrepen wordt op het grondrecht vrijheid van vestiging leent de aan de gemeenteraad bij formele wet (de Hv14) toegekende bevoegdheid hiertoe zich niet voor delegatie. Hieruit volgt dat er geen andere urgentie categorieën kunnen bestaan, noch dat die dermate vaag beschreven worden dat de feitelijke invulling aan het college wordt gelaten.

aan interpretatie of uitleg onderworpen beschrijving(sonderdelen) van de urgentiecategorieën.

In artikel 5 van de verordening is de opsomming van urgentiecategorieën opgenomen. Deze is tot stand gekomen door het beleid en de wensen van alle gemeenten binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven en de daarin werkzame woningcorporaties naast elkaar te leggen, door te discussiëren en te stroomlijnen. Na een uitgebreide evaluatie zijn voor de per 1 januari 2020 in werking getreden verordening enkele aanpassingen hierin doorgevoerd. Bij de bespreking van artikel 5 in randnummer 16 worden de wijzigingen toegelicht.

11. De verordening gaat uit van een “uitwisselbaarheid” van urgent-woningzoekenden binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven. Door de gekozen uniforme urgentieregeling en het principe van uitwisselbaarheid heeft het zogenaamde ‘shoppen’ door een woningzoekende geen zin meer.

Uitwisselbaarheid betekent dat een woningzoekende die zich (bijvoorbeeld) bij het college van de gemeente Best aanmeldt en daar een urgentiebeschikking en een huisvestingsvergunning verkrijgt, niet alleen binnen de gemeente Best maar ook in Geldrop-Mierlo geplaatst kan worden (en vice versa). Het instrument kan hierdoor effectiever en efficiënter worden ingezet. Dit neemt echter niet weg dat de individuele situatie van de woningzoekende (op basis van artikel 4 lid 1 onder b van de verordening) te allen tijde het uitgangspunt is. In de verordening 2020-2023 is dit versterkt door de urgent-woningzoekende in artikel 6 lid 9 aan het roer te zetten zodat deze een nadrukkelijke inbreng heeft in en invloed kan uitoefenen op waar hij of zij gehuisvest wordt. Maar ook wanneer sprake is van directe bemiddeling betekent dit uitgangspunt dat de urgent-woningzoekende bij voorkeur in het eigen sociale netwerk dan wel in de zelf gekozen gemeente/omgeving gehuisvest wordt⁶. Ook wordt onderkend dat het verplaatsen van

⁶ In het geval dat bij een medische urgentie aanpassingen aan de woning zijn vereist waarmee vaak aanzienlijke kosten zijn gemoeid, klemt dit te meer. Indien immers een woningzoekende met medische urgentie uit noodzaak geboren bijvoorbeeld buiten het eigen sociale netwerk wordt gehuisvest en deze na verloop van tijd daarnaar terug wil keren, zullen de aangebrachte aanpassingen in de woning waardeloos kunnen worden.

een urgent-woningzoekende naar een andere gemeente in de praktijk zeer lastig is in relatie tot de sociale voorzieningen. Alleen wanneer alle andere opties falen, wordt (noodzakelijkerwijs) uitgeweken naar een andere gemeente binnen het SGE om het woonprobleem op te lossen⁷. Daarbij moet voor ogen worden gehouden dat de urgentieregeling bedoeld is als het laatste vangnet van woningzoekenden om dakloosheid te voorkomen. Dit brengt met zich mee dat het hebben van een dak boven het hoofd moet kunnen prevaleren boven de gewenste woonomgeving. Daarnaast zullen bij de praktische uitwerking van de verordening afspraken worden gemaakt tussen gemeenten en woningcorporaties en tussen woningcorporaties onderling ten aanzien van de verdeling van urgent-woningzoekenden over de gemeenten in het SGE.

Hoofdstuk 2 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 / begripsbepalingen

12.

Het aantal definities in artikel 1 is in beginsel relatief beperkt. Omwille van de leesbaarheid zijn enkele wettelijke definities (zoals die van “statushouder” in artikel 1 lid 1 onder g van de Hv14 en “mantelzorg” in artikel 1.1.1. van de Wmo 2015) letterlijk overgenomen. Daarnaast zijn de in de verordening voorkomende begrippen gedefinieerd. Het merendeel hiervan spreekt voor zich, in het bijzonder wordt er op gewezen dat:

- Op verzoek in de verordening per 2020 definitie van geliberaliseerde huurwoning is opgenomen.
- In de definitie van “huishouden” is opgenomen dat er sprake moet zijn van het meer dan twee jaar voeren van een gezamenlijk huishouden. Dit is gedaan om de veelal in dit kader gebruikte term “duurzaam” nader invullen te geven om zodoende zo concreet mogelijk te definiëren.

⁷ Uit onderzoek van woningcorporatie “Thuis” blijkt dat 33% van de woningzoekende en huurders bereid is om 10 à 15 kilometer verder te gaan wonen als men een woning nodig heeft en daar een passende woning voor hen is.

Artikel 2 / aanwijzing categorieën van woningen waarin urgent
woningzoekenden gehuisvest kunnen worden

13. Deze bepaling is gestoeld op artikel 7 van de Hv14. Hierin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.

Om urgent-woningzoekenden zo efficiënt mogelijk te huisvesten zijn in beginsel alle woningen in het Stedelijk Gebied Eindhoven beneden de huurtoeslaggrens aangewezen. Opgemerkt zij dat het uitgangspunt is dat huisvesting plaatsvindt in een passende woning (artikel 6, achtste lid) en de individuele situatie van de woningzoekende altijd het uitgangspunt blijft (artikel 4, eerste lid, onder d). Dit biedt het college (dan wel na mandatering de woningcorporatie) de mogelijkheid om binnen de goedkope woningvoorraad waar dit nuttig of noodzakelijk is te differentiëren.

Het tweede lid geeft een opsomming van woonruimten die nimmer voor huisvesting voor urgent-woningzoekenden in aanmerking komen. Uitgangspunt hierbij is dat de juiste woonruimte aan de juiste woningzoekende wordt gekoppeld én dat deze koppeling een duurzaam karakter heeft. Dit betekent dat specifieke zorgwoningen en woonruimte die naar hun aard tijdelijk verhuurd worden of onder een verlicht regime van huurbescherming vallen, zich niet lenen voor de huisvesting van een urgent-woningzoekende.

Ten opzichte van de verordening uit 2016 is in onderdeel j de mogelijkheid toegevoegd dat concrete woningen en/of bepaalde woningtypen en/of concrete locaties door het college van burgemeester en wethouders aangewezen kunnen worden die niet voor de huisvesting van urgent-woningzoekenden in aanmerking komen. Dit is in het leven geroepen teneinde een betere spreiding van doelgroepen te realiseren en concentratieproblematiek te voorkomen als ook om een

evenredige verdeling van urgent-woningzoekenden te bevorderen.

In de praktijk zal de bevoegdheid van het college gemandateerd worden aan de woningcorporaties zodat snel geschakeld kan worden. Een eerder overwogen variant om deze bevoegdheid bij het college te houden en voor te schrijven dat het college voorafgaand aan het gebruik maken van de bevoegdheid advies inwint bij de woningcorporatie is om die reden verworpen. Aan het mandaatbesluit zal de voorwaarde worden verbonden dat de woningcorporaties periodiek aan het college laten weten hoe zij met de gemandateerde bevoegdheid zijn omgesprongen zodat het college kan bijsturen wanneer zij dat nodig of noodzakelijk acht.

In deze bepaling wordt uitsluitend de sociale woningvoorraad van woningcorporaties aangewezen. De particuliere woningmarkt wordt hierbij niet betrokken.

Artikel 3 / urgent woningzoekenden

14. Dit artikel geeft het gedeelte van de woningvoorraad aan waarbij voorrang wordt gegeven aan urgent-woningzoekenden.

Artikel 4 / algemene bepalingen voor het verkrijgen van een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie

15. In dit artikel zijn een tiental cumulatieve eisen opgesomd. Het artikel is bedoeld om te waarborgen dat alleen de woningzoekenden die voor de oplossing van hun huisvestingsprobleem op het urgentie-instrumentarium zijn aangewezen met gebruik van dat instrumentarium geholpen worden. Bijvoorbeeld: een woningzoekende die op zichzelf in aanmerking komt voor een medische urgentie, maar een zeer groot eigen vermogen heeft waardoor hij/zij (relatief) eenvoudig via een makelaar alternatieve huisvesting kan regelen, komt niet in aanmerking voor huisvesting via de urgentieregeling.

In het bijzonder wordt gewezen op het bepaalde in:

- onderdeel a waarin het algemene principe wordt neergelegd dat de (nood)situatie niet verwijtbaar is aan de woningzoekende, maar dat hierbij rekenschap wordt gegeven van het geldende Sanctie & kansenbeleid zoals die luidt op

het moment van het verzoek om urgentiebeschikking bij de woningcorporatie waarbij de woningzoekende zich overeenkomstig artikel 8 heeft geregistreerd. Door de verbinding te leggen met het Sanctie & Kansenbeleid van de woningcorporatie kan de het urgentie-instrumentarium ook open staan voor woningzoekenden die in het verleden verwijtbaar in een noodsituatie terecht zijn gekomen. Instrumenten zoals het Sanctie & Kansenbeleid kan een woningcorporatie gebruiken om probleemhuurders een sanctie op te leggen en/of met deze huurders een regeling te treffen. Dit resulteert in een lijst met huurders (de "sanctie- en kansenlijst"). Het gaat hierbij bijvoorbeeld om huurders die ernstige overlast veroorzaken, ontruimd worden wegens huurachterstand, woonfraude plegen of hennep telen. In beginsel verhoudt het feit dat een woningzoekende op de sanctie- en kansenlijst voorkomt (dan wel op enig ander gelijksoortig instrument gehanteerd door een van de in het Stedelijk Gebied Eindhoven werkzame woningcorporatie) zich niet met het verkrijgen van een urgentiebeschikking. Dit neemt echter niet weg dat een persoon geen tweede kans zou moeten kunnen krijgen. De Urgentiecommissie zal ter zake een advies moeten uitbrengen.

Het is denkbaar dat zich een situatie voordoet waarbij de woningzoekende verwijtbaar in een noodsituatie terecht is gekomen, dat hij/zij op basis van het Sanctie & Kansenbeleid niet (alsnog) voor de urgentieregeling in aanmerking komt, maar de Urgentiecommissie van mening is dat deze woningzoekende desalniettemin van het urgentie-instrument gebruik zou moeten kunnen maken. Voor dit soort gevallen kan de urgentiecommissie, en in voorkomende gevallen de bezwarencommissie, het college van burgemeester en wethouders verzoeken gebruik te maken van de hardheidsclausule (zie de toelichting bij artikel 14).

Wat dit onderdeel betreft wordt verder opgemerkt dat in artikel 5 lid 2 onder d een urgentiecategorie is opgenomen voor personen die vanwege scheiding e.d. zich met een woonprobleem geconfronteerd zien. Het aangaan van een echtscheiding e.d. is een bewuste keuze van de beide partners. Het is logisch dat die keuze een gevolg heeft of kan hebben voor de woonsituatie van een of beide partners. Hiermee wordt niet gezegd of geïmpliceerd dat daarmee het

- woonprobleem verwijtbaar is, maar wel brengt een dergelijke keuze meer eigen verantwoordelijkheid met zich mee ten opzichte van een woningzoekende die buiten een eigen bewuste keuze om zich geconfronteerd ziet met een woonprobleem. Bij de beoordeling van “verwijtbaarheid” kan dan ook door de Urgentiecommissie rekening worden gehouden met de aard van de urgentiecategorie;
- onderdeel d waarin via de verwijzing naar de EU-norm een grens voor wat betreft het maximale verzamelinkomen (zijnde het totaal van de inkomsten en aftrekposten in de 3 belastingboxen en daarom niet te verwarren met het belastbaar inkomen) van een woningzoekende gegeven. Met het prijspeil van 1-1-2019 is dat € 38.035 zonder verhogingen en zonder rekening te houden ruimte van woningcorporaties om sociale huurwoningen aan huishoudens met een hoger inkomen toe te wijzen. De gekozen formulering beoogt de ruimte te laten om dit te (blijven) doen.
 - onderdeel e dat beoogt te voorkomen dat de woningzoekende die bijvoorbeeld reeds een urgentiebeschikking heeft gehad maar de op die basis aangeboden passende woning heeft geweigerd, nogmaals een aanvraag doet in de hoop dat de (opnieuw) aangeboden woning meer naar wens is. Bij het verkrijgen van urgentie gaat het om de woningzoekende met voorrang boven regulier woningzoekende te huisvesten teneinde dakloosheid te voorkomen en een goede match tussen woningzoekende en woning tot stand te brengen, maar leent zich niet om bijvoorbeeld de wooncarrière van een woningzoekende te bevorderen. Voor de goede orde: dit betekent niet dat een woningzoekende niet meer dan eens een verzoek om urgentiebeschikking zou kunnen indienen. Immers, het is voorstelbaar dat bijvoorbeeld een urgentiebeschikking op basis van een medische indicatie is afgewezen terwijl de gezondheidstoestand mettertijd in zulke mate is verslechterd dat wél een urgentiebeschikking afgegeven kan worden;
 - onderdeel g waarin de mogelijkheid is open gelaten dat elders in de verordening (artikel 8) de mogelijkheid wordt gegeven dat bepaalde woningzoekenden, zoals bijvoorbeeld de woningzoekenden als omschreven in de categorie “volkshuisvestelijke urgentie”, niet ingeschreven hoeven te

zijn om voor een urgentiebeschikking en een huisvestingsvergunning in aanmerking te komen.

Bij de totstandkoming van het artikel is de vraag gesteld of in dit artikel niet de eis moet worden gesteld dat het woonprobleem binnen het SGE moet zijn ontstaan. Hier is na ampel beraad niet voor gekozen. Ook personen met een woonprobleem zijn vrij zijn om zich binnen het SGE te vestigen (vrijheid van vestiging is het uitgangspunt). Bovendien wordt het risico dat een woningzoekende wegens een stringent beleid in de ene gemeente op dit punt zich gaat wenden tot gemeenten of regio's die op dit punt een milder beleid voeren, zeer klein geacht. Uit ervaringscijfers blijkt dat er jaarlijks slechts een tiental woningzoekenden met een woonprobleem zich bij de woningcorporaties melden.

Het bepaalde in dit artikel ziet niet op statushouders. Het is inherent aan de status van "statushouder" dat wordt voldaan aan de in dit artikel opgesomde voorwaarden.

Aan dit artikel is naar aanleiding van de evaluatie van de verordening uit 2016 een derde lid toegevoegd. De reden hiervoor is dat gebleken is dat in de praktijk regelmatig de situatie zich voordoet dat een woningzoekende voorsorteert op woongerelateerde problematiek (zoals bijvoorbeeld een te dure woning) en uit dat oogpunt een ander onderkomen betreft. Wanneer deze woningzoekende vervolgens een aanvraag om urgentiebeschikking indiende werd hem deze pro-activiteit als het ware tegengeworpen omdat hierdoor geen sprake meer is van dreigende dakloosheid (het voorkomen waarvan het uitgangspunt is en blijft van deze verordening). Het gevolg was dat de situatie eerst verslechterde waarna een woningzoekende voor urgentie in aanmerking komt. Dit conflicteert met het uitgangspunt dat de woningzoekende aan het roer staat, maar bracht bovendien extra en onnodige maatschappelijke kosten met zich mee. De uitzondering brengt hierin balans onder de voorwaarde dat het andere onderkomen niet is gericht op een duurzame oplossing. Of hiervan sprake is, is ter beoordeling van de urgentiecommissie. De voornoemde voorwaarde dat het tijdelijk onderkomen niet gericht mag zijn op een duurzame oplossing

ligt geheel in lijn met het uitgangspunt van de urgentieregeling dat deze niet bedoeld is om de wooncarrière van een woningzoekende te bevorderen.

De toets of een woningzoekende voldoet aan de in dit artikel vindt in beginsel plaats door het college van burgemeester en wethouders. Het ligt in de rede dat dit in mandaat aan de op basis van artikel 12 in het leven geroepen urgentiecommissie wordt gelaten. De urgentiecommissie kan, indien een woningzoekende niet voldoet aan de in dit (en artikel 5) genoemde criteria en daardoor niet voor een urgentiebeschikking in aanmerking komt, de desbetreffende casus voorzien van advies aan het college van burgemeester en wethouders doorsturen met het gemotiveerde verzoek ter zake de hardheidsclausule toe te passen.

Artikel 5 / urgentiecriteria/categorieën

16. Dit artikel vormt de kernbepaling van de verordening en vindt zijn basis in artikel 12 van de Hv14, dat aangeeft dat vanwege de vereiste transparantie de categorieën urgent-woningzoekenden die in aanmerking kunnen komen voor een huisvestingsvergunning moeten worden geduid. Aangezien deze verordening uitsluitend ingaat op urgentie, is aangegeven dat de woningzoekenden die vallen onder een of meerdere van de in dit artikel opgesomde urgentiecategorieën in aanmerking kunnen komen voor een urgentiebeschikking en daarmee, over de band van de verplichte huisvestingsvergunning, voor voorrang bij huisvesting.

De twee wettelijk voorgeschreven categorieën (mantelzorger en -ontvanger en uitstroom blijf-van-mijn-lijf-huis) komen terug. Daarnaast is voor wat betreft de genoemde categorieën tussen de overlegpartners (zie punt 4 van deze toelichting) consensus bereikt.

In grote lijnen zijn er vier urgentiecategorieën: maatschappelijk, volkshuisvestelijk, medisch en sociaal. De urgentiecommissie adviseert het college van burgemeester en wethouders voorts of een woningzoekende valt onder een van deze categorieën en of hij/zij voldoet aan de daarin opgenomen voorwaarden en - dus - in aanmerking komt voor het verkrijgen van een

urgentiebeschikking. Let wel: het enkele feit dat een woningzoekende voldoet aan een of meerdere urgentiecriteria betekent niet dat er een recht ontstaat op urgentie. Telkens zal aan de hand van de concrete omstandigheden van het geval en de algemene voorwaarden opgenomen in artikel 4 worden gezien of de woningzoekende in aanmerking komt voor een urgentiebeschikking. Zoals al meerdere malen is opgemerkt is de urgentieregeling een ultimum remedium waarvan prudent gebruik moet worden gemaakt.

De urgentiecommissie kan de bevoegdheid om de urgentiebeschikking te nemen gemandateerd krijgen van het college van burgemeester en wethouders, zodat in de praktijk de kortste slagen kunnen worden gemaakt.

De formulering van de urgentiecategorieën heeft zo volledig en concreet mogelijk plaatsgevonden. Dit is immers een van de doelstellingen van de formele wetgever geweest: het systeem waarmee woonruimte wordt verdeeld (en dus ook woningtoekenning bij voorrang middels een urgentieregeling) dient transparant te geschieden. Dit neemt niet weg dat voor een adequate beoordeling of een woningzoekende al dan niet binnen zo'n urgentiecategorie valt (zoals bijvoorbeeld in het bepaalde in het tweede lid onder a ten aanzien van duurzame mantelzorg), de urgentiecommissie zich kan laten adviseren door deskundigen. Hierdoor wordt veel meer recht gedaan aan de omstandigheden van ieder concreet geval in tegenstelling tot het uitputtend beschrijven van wat – bijvoorbeeld – onder een “wezenlijke bijdrage” moet worden verstaan. Wat voor de ene persoon wezenlijk is, hoeft dat immers voor de ander niet te zijn. De urgentiecategorieën in combinatie met de algemene voorwaarden om voor urgentie in aanmerking te komen (artikel 4 van de verordening) beogen de mogelijkheid te openen om een concrete casus integraal te beoordelen. Voorts heeft de Urgentiecommissie in artikel 14 nadrukkelijk de bevoegdheid gekregen om, indien een concrete casus niet past binnen het samenstel van de kaders van artikelen 4 en 5 terwijl de woningzoekende in de ogen van de Urgentiecommissie wél voor urgentie in aanmerking zou moeten komen, die casus bij het college voor te dragen voor toepassing van de hardheidsclausule. Geenszins wordt beoogd dat het werk van de

Urgentiecommissie wordt gereduceerd tot het 'afvinken' van lijstjes.

Ten aanzien van de specifieke urgentiecriteria worden in het bijzonder opgemerkt dat:

- In het artikel komt op meerdere plaatsen naar voren dat er sprake moet zijn van kinderen die voor hun huisvesting afhankelijk zijn van de woningzoekende. In de verordening uit 2016 was geen leeftijdsgrens opgenomen. De reden hiervan was dat de algemene gedachte is dat dit het leveren van maatwerk door de Urgentiecommissie in de weg staat. Het ene kind is het andere niet. Echter, in de praktijk is gebleken dat tegen de beperking wordt aangelopen dat een persoon bij het bereiken van de leeftijd van 18 jaar geen kind meer is. Omdat ook hier geldt dat het ene kind het andere niet is in combinatie met het feit dat kinderen anno 2019 meer en meer gedurende langere tijd voor hun huisvesting van hun ouders afhankelijk zijn, is gekozen om wel een leeftijdsgrens op te nemen, maar daarbij aan te geven dat tot 23 jaar (dus maximaal 22 jaar) nog sprake is van een kind. Voor kinderen die vanwege een beperking duurzaam afhankelijk zijn van de verzorging van de ouders is geen enkele beperking in leeftijd gegeven. Daarnaast ligt het aanhouden van deze leeftijdsgrens in de rede omdat in de leeftijd van 18 tot 23 jaar er weliswaar aanspraak kan worden gemaakt op huurtoeslag, maar dat de huur dan niet meer mag bedragen van maximaal € 424,44 per maand (peildatum 2019). Vanaf 23 jaar is de maximale huur € 720,42 per jaar (peildatum 2019). Met het laatste bedrag is de kans dat het kind een zelfstandige woonruimte kan vinden aanzienlijk groter.
- in het tweede lid onder b is nadrukkelijk gekozen voor een open formulering zodat de urgentiecommissie aansluiting kan zoeken bij de concrete omstandigheden van het geval. Voor wat betreft onderdeel 2° van dit artikellidonderdeel merken wij op dat de urgentiecommissie informatie kan inwinnen bij bijvoorbeeld de buurtbrigadier van de politie en gremia als PlusTeam, Centra voor Maatschappelijke Deelname en dergelijke die bij gemeenten zijn ingericht.

Bovendien kunnen indicaties in bijvoorbeeld het kader van de Jeugdwet een rol van betekenis spelen;

- De formulering in het tweede lid onder d onderdeel 1° dat sprake moet zijn een “meerderheid van de zorg over de kinderen” is opgenomen met het oog op co-ouderschap. Hierbij is doorslaggevend waar de kinderen gedurende 14 achtereenvolgende nachten bij welke ouder verblijven. Een woningzoekende kan in het tweede lid onder d bedoelde geval een urgentiebeschikking krijgen wanneer het kind 6 of meer dagen per 14 dagen bij de ouder-woningzoekende verblijft.

In deze urgentiecategorie (kort samengevat: beëindiging van duurzame relatie waarbij kinderen in het spel zijn) heeft per 1 januari 2020 zowel een verruiming als een verscherping plaatsgevonden.

Deze urgentiecategorie is verruimd doordat is opgenomen dat tot 23 jaar (dus niet ouder dan 22 jaar) er sprake is van een “kind” in de zin van deze urgentiecategorie. Dit ligt in lijn met de maatschappelijke ontwikkeling dat kinderen door allerlei redenen langer bij de ouders blijven wonen. Daarenboven is bij kinderen met een beperking die duurzaam zijn aangewezen op de zorg van de ouders geen leeftijdsgrens opgenomen (denk hierbij bijvoorbeeld aan ouders met een kind met het syndroom van Down).

- In het tweede lid onder e is aangegeven dat uitsluitend urgentie kan worden verleend wanneer de dienstbetrekking structureel van aard is en de woon-werkafstand van dien aard is dat forensen redelijkerwijs uitgesloten moet worden. Door te spreken van een “structurele betaalde baan” wordt tot uitdrukking gebracht dat een woningzoekende met bijvoorbeeld een kortdurend uitzendcontract niet voor urgentie op basis van dit artikellidonderdeel in aanmerking komt. De vraag wanneer de dienstbetrekking voldoende structureel is, is ter beoordeling van de urgentiecommissie. Als leidraad wordt aangehouden dat er sprake moet zijn van een jaarcontract. Dit neemt niet weg dat de omstandigheden van het geval hierin te allen tijde leidend zijn. Dit geldt ook ten volle voor het bepaalde over de reistijd waarbij een

reistijd (enkele reis) tot 1,5 uur met OV aanvaardbaar wordt geacht. Met deze tijdsperiode wordt aansluiting gezocht met hetgeen in de Participatiewet als redelijke reistijd wordt aangemerkt;

- Het tweede lid onder f is in het leven geroepen bij de verordening 2020–2023. Door diverse omstandigheden, zoals daling van inkomen, te hoge huur in combinatie met woonkostentoeslag kan een woning te duur worden met als gevolg dat schulden ontstaan. In de verordening uit 2016 konden deze mensen géén urgentie krijgen omdat het basisuitgangspunt van de verordening (het zorgen voor een dak boven het hoofd) niet in het geding was. Echter, hierdoor lopen schulden op waarbij uiteindelijk sprake kan zijn van gedwongen verkoop van de koopwoning (de urgentiecategorie in het tweede lid onder c waarbij wordt opgemerkt dat deze toegevoegde urgentiecategorie niet uitsluitend ziet op woningzoekenden die in een koopwoning wonen, maar ook op woningzoekenden die in geliberaliseerde huurwoningen wonen). Het gevolg is dat de woningzoekende in een negatieve spiraal terecht dreigt te komen waarbij eerst urgentie aangevraagd kan worden wanneer het dieptepunt is bereikt waarbij dat dieptepunt maatschappelijke kosten (in de vorm van procedures en ondersteuningskosten) met zich mee brengt. Deze toegevoegde urgentiecategorie beoogt deze negatieve spiraal te doorbreken. Wel is de voorwaarde gesteld dat de woningzoekende aantoonbaar zelf actie moet hebben ondernomen (de woningzoekende staat aan het roer!).
- In het vierde lid onder b is de basis gelegd voor urgentieverlening aan zittende huurders die vanwege herstructurering of sloop in aanmerking komen voor vervangende huisvesting. Nadrukkelijk geldt deze bepaling *niet* voor woningen die door de woningcorporatie worden getransformeerd of gerenoveerd. De reden hiervoor is dat het aantal woningen gelijk blijft en daardoor geen huisvestingsprobleem ontstaat. Het geval dat een huurder tijdens de transformatie- of renovatiewerkzaamheden (tijdelijk) elders gehuisvest moet worden valt dan ook buiten het bereik van deze verordening;

- Het vierde lid onder c is toegevoegd ten opzichte van de verordening uit 2016. Dit is een van de uitkomsten van de gehouden evaluatie van de werking van de verschillende urgentiecategorieën waarbij dit aspect werd gemist. Bij de toepassing van deze categorie dient evenwel voor ogen te worden gehouden dat bij een huuropzegging op grond van artikel 7:274 BW een van de eisen is dat moet blijken dat de huurder een andere passende woonruimte kan verkrijgen (artikel 7:274 lid 1 onderdeel c BW). Nog daargelaten dat van de verhuurder inspanningen mogen worden verwacht om voor de huurder alternatieve woonruimte te vinden, dient voor ogen te worden gehouden dat de urgentieregeling een ultimum remedium is om dakloosheid te voorkomen. Dit betekent ook dat de algemene urgentiecriteria uit artikel 4 van de verordening onverkort van toepassing blijven. In dat verband mag van de urgent-woningzoekende verwacht worden dat deze zijn of haar huurder houdt aan de wettelijke bepalingen rondom de huuropzeggingsgrond ex artikel 7:274 BW. Met het toevoegen van deze urgentiecategorie wordt niet beoogd dat de overheid het beëindigen van huurovereenkomsten wegens dringend eigen gebruik faciliteert.

- Daar waar in het vijfde lid onder a sprake is van een “intramurale setting met begeleiding” moet gedacht worden aan een doorvertaling en voortzetting van de nu gangbare praktijk waarin instanties als de Stichting DOOR (Door Opvang en Ontmoeting Resocialisatie) en SMO (Stichting Maatschappelijke Opvang) personen aandraagt voor huisvesting. Ten opzichte van de verordening uit 2016 is verduidelijkt dat er bij deze urgentiecategorie sprake is van doorstroom naar zelfstandige woonruimte met begeleiding. Door deze bijzondere urgentiecategorie op te nemen (ten aanzien waarvan – op basis van artikel 6 lid 6 van de verordening – geen advisering door de urgentiecommissie is vereist) wordt beoogd om wat goed gaat vast te houden. In uitwerking van de verordening zullen er werkafspraken gemaakt moeten worden, maar de intentie is en blijft om het niet onnodig ingewikkeld of administratief te maken voor zowel cliënten als de samenwerkingspartners in specialistische zorg en intensieve begeleiding.

Artikel 6 / verzoek om indeling in een urgentiecategorie

17. Deze bepaling is een uitwerking van artikel 13 van de Hv14. Het is een vereiste dat in de verordening regels worden opgenomen over de wijze waarop woningzoekenden ingedeeld kunnen worden in een urgentiecategorie c.q. een urgentiebeschikking kunnen verkrijgen.

Om de verzoeken om een urgentiebeschikking efficiënt te kunnen behandelen is het vereist dat alle relevante feiten en omstandigheden bij het college bekend zijn. Dit volgt ook uit artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit artikel geeft aan dat het bestuursorgaan (het college is immers het bevoegd gezag) kennis neemt van alle relevante belangen en de af te wegen belangen. Dit “algemeen beginsel van behoorlijk bestuur” is ten volle van toepassing, temeer nu de urgentiebeschikking een besluit is in de zin van de Awb. Dit betekent dus ook dat er bezwaar moet kunnen worden gemaakt bij het bestuursorgaan dat het besluit genomen heeft (waarover meer bij de toelichting bij artikel 13).

Om dit te waarborgen is expliciet de mogelijkheid geopend om een formulier vast te stellen en het college voorts de mogelijkheid te geven om nadere nuttige of noodzakelijke informatie in te winnen.

Het verzoek om urgentiebeschikking kan nadrukkelijk door *of namens* een woningzoekende worden ingediend. Dit zal zich met name voordoen in die gevallen dat een woningzoekende valt binnen de volkshuisvestelijke of sociale urgentiecategorie. Het kan dan bijvoorbeeld de woningcorporatie in het geval van een volkshuisvestelijke urgentie of een begeleidende instantie (zoals bijvoorbeeld het COA) bij een sociale urgentie zijn die in naam van de woningzoekende het verzoek verzorgt. Voor het namens een woningzoekende indienen van een verzoek om plaatsing in een urgentiecategorie is een machtiging van de woningzoekende vereist (de persoon of instantie die het verzoek doet handelt immers in naam van de woningzoekende zodat hij/zij door het verzoek en de beschikking daarop gebonden wordt).

Voor het verkrijgen van een urgentiebeschikking zijn leges verschuldigd. De basis voor de heffing hiervan is gelegen in het vierde lid. In de verordening is geen legesbedrag opgenomen, dit dient te geschieden in de Tarieventabel behorende bij de Legesverordening. Iedere gemeente stelt voor zich de leges vast. Het spreekt voor zich dat, om het zogenaamde 'shoppen' te voorkomen dat alle gemeenten in het SGE een identiek tarief hanteren en ook gelijktijdig verhogingen of indexatie toepassen. Het legesbedrag bedraagt € 45,00.

De legesheffing is niet van toepassing voor woningzoekenden binnen de urgentiecategorie als bedoeld in artikel 5 lid 4 onder a, b en d (statushouders, herstructurering en verkoop wegens infrastructurele werken). Daarbij is aansluiting gezocht met artikel 8 lid 5 van de verordening waarin is bepaald dat deze categorieën urgenten niet geregistreerd behoeven te zijn bij de woningcorporatie.

Wél is in deze verordening de basis gelegd voor een restitutieregeling. Indien een woningzoekende een verzoek om urgentiebeschikking doet en deze wordt aan hem/haar verleend, dan krijgt de urgent-woningzoekende de betaalde leges terug. Hiermee wordt beoogd om personen in een legitieme noodsituatie tegemoet te komen, maar tegelijkertijd enige drempel op te werpen met betrekking tot al te lichtvaardig ingediende verzoeken om urgentiebeschikking. Dat zou immers tot gevolg hebben dat werkelijk urgent-woningzoekenden langer zouden moeten wachten op huisvesting. Bovendien worden woningzoekenden door de woningcorporaties veelal uitgebreid voorgelicht over de haalbaarheid van een verzoek om urgentiebeschikking voordat de woningzoekende overgaat tot indiening daarvan (en daarmee legesplichtig wordt). Veel van de afgewezen verzoeken om urgentiebeschikking worden in de praktijk willens en wetens ingediend door woningzoekenden die, ondanks de verkregen informatie, desondanks van mening zijn dat zij voor urgentie in aanmerking komen.

Overigens is het legestartief, afgezet tegen de gemaakte kosten (bijv. kosten voor de urgentiecommissie en de ondersteuning van deze commissie) geenszins kostendekkend. Een kostendekkend legestartief zou dermate hoog zijn dat, ondanks een restitutieregeling, de daardoor opgeworpen drempel voor veel woningzoekenden onoverkomelijk zou kunnen zijn.

Deze legessystematiek heeft in de praktijk geen reden tot bijstelling gegeven. Ook de hoogte van de leges blijft ongewijzigd.

Het beoordelen van verzoeken om een urgentiebeschikking vereist bijzondere kennis en kunde die, vanwege de manier waarop het oude systeem waarin werd gewerkt met convenanten, niet bij het college aanwezig is. Om deze reden roept de verordening in artikel 12 een onafhankelijke adviescommissie in het leven (waarover bij de toelichting over artikel 12 meer). De wens bestaat om het aantal gevallen waarin de urgentiecommissie advies moet uitbrengen, te minimaliseren. In het vijfde lid zijn de uitzonderingssituaties expliciet opgenomen; het betreffen woningzoekenden die vallen in de volkshuisvestelijke of sociale categorie of sprake is van de urgentie genoemd in artikel 5, derde lid, onder b (Wmo-indicatie voor verhuizing). Hierdoor is het systeem transparant.

Het verkrijgen van een urgentiebeschikking geeft de woningzoekende recht om met voorrang in aanmerking te komen voor een passende woning binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven (het hiervoor al aangehaalde principe van uitwisselbaarheid). Het negende lid is gewijzigd ten opzichte van de verordening uit 2016. De reden hiervan is dat de praktijk heeft uitgewezen dat de (urgent)woningzoekende onvoldoende geactiveerd wordt en dat hij/zij niet altijd tevreden is over de aangeboden woning, vanwege bijvoorbeeld de locatie. Daar komt bij dat het werkproces om een urgent-woningzoekende passende woonruimte aan te bieden arbeidsintensief is en de praktijk uitwijst dat de wens van de urgent-woningzoekende maakt dat een woning binnen het verzorgingsgebied van een andere woningcorporatie dan die waarin de corporatie die de directe bemiddeling verzorgt, werkzaam is. Daarom is het uitgangspunt per 1 januari 2020 dat de urgent-woningzoekende geactiveerd wordt en zélf aan het roer staat. Dit houdt ook in dat er zeggenschap bestaat over waar te wonen en van welke gemeenschap zij deel willen uitmaken. Bovendien vereenvoudigt dit het werkproces (en daarmee naar verwachting de doorlooptijd) aanzienlijk. Een uitzondering wordt nadrukkelijk gemaakt voor de huisvesting van statushouders en uitstroom van intramurale

setting met begeleiding. Die worden altijd met directe bemiddeling gehuisvest. Daarnaast kan zich de situatie voordoen dat directe bemiddeling op niets uitloopt omdat – bijvoorbeeld – dit de urgent-woningzoekende boven het hoofd groeit. In beginsel is het de woningcorporatie die dit signaleert en daarop acteert met dien verstande dat dit altijd in overleg met de urgent-woningzoekende gebeurt. Tenslotte is de mogelijkheid open gelaten dat een urgent-woningzoekende zelf de voorkeur geeft aan directe bemiddeling. Ongewijzigd is dat de beoordeling of een woning passend is, wordt gelaten aan de woningcorporatie. Dit is immers de uitgelezen partij die adequate kennis heeft van de woningmarkt en het beste de match kan maken tussen urgent-woningzoekende en woonruimte.

Artikel 7 / Intrekken, verval van rechtswege of wijzigen van een urgentiebeschikking

18. Dit artikel is een uitvloeisel van de bepalingen rondom het verkrijgen van een urgentiebeschikking en regelt het intrekken, vervallen en de wijziging van een afgegeven urgentiebeschikking.

Gebruikelijk is om de intrekking- of wijzigingsprocedure van een beschikking gelijk te laten lopen aan de procedure waarbij de beschikking tot stand komt. In het tweede lid wordt dit ook aangegeven, maar uitsluitend voor het geval dat de woningzoekende niet langer voldoet aan de eisen voor het verkrijgen van urgentie. Alleszins voorstelbaar is immers dat een woningzoekende door omstandigheden niet langer voldoet aan hetgeen in artikelen 4 en 5 is gesteld om in aanmerking te komen voor een urgentiebeschikking. Voorafgaand aan besluitvorming in dit kader is advies van de urgentiecommissie voorgeschreven. De andere intrekingsgronden (dus het eerste lid a en c) zijn meer feitelijk van aard en kan het college zonder advies van de urgentiecommissie af doen.

In het vierde lid zijn de gevallen opgesomd waarin de urgentiebeschikking van rechtswege komt te vervallen. Dat betekent dat hier geen expliciet besluit tot intrekking meer benodigd is. Van belang is om te onderkennen dat per 1 januari

2020 de geldigheidsduur van een urgentiebeschikking is verkort van 12 naar 6 maanden. Allereerst is dit gedaan omdat terecht de vraag is opgeworpen hoe urgent een woonsituatie is wanneer er vervolgens 12 maanden over mag worden gedaan om tot een oplossing te komen. Bovendien ligt deze aanpassing geheel in lijn met het in artikel 6 lid 9 neergelegde uitgangspunt dat de urgent-woningzoekende aan het roer staat en geactiveerd moet worden: wanneer binnen zes maanden onvoldoende reageert op aanbod kunnen immers vraagtekens worden gezet met de urgentie van het oplossen van het woonprobleem. Het is voorwaardelijk mogelijk dat de geldigheidsduur van een urgentiebeschikking door het college van burgemeester en wethouders wordt verlengd. Ervaring met de urgentieregeling leert dat deze termijn haalbaar is.

Artikel 8 / Registratie van woningzoekenden

19. Dit artikel vindt zijn basis in artikel 4, eerste lid, onder a van de Hv14 en maakt onderdeel uit van de regels die de gemeenteraad mag stellen voor het in gebruik geven of nemen van goedkope woonruimte. Hierbij zijn basiseisen gesteld, namelijk een registratie bij een woningcorporatie, het bijhouden van een adequaat registratiesysteem van urgent-woningzoekenden en dat de ingeschrevene inzicht verkrijgt in zijn/haar registratie. Het registratievereiste is niet van toepassing voor de woningzoekenden als omschreven in de urgentiecategorie als genoemd in artikel 5 lid 4 onder a, b en d. Dit hangt samen met de eerder aangehaalde wettelijke verplichting tot huisvesting van vergunninghouders als opgenomen in artikel 28 Hv14 en het feit dat bijv. herstructureringskandidaten in beginsel wel huurder van een woningcorporatie zijn, maar daar niet als woningzoekende bekend staan.

Ter zake is gekozen voor het voorschrijven van een “registratie” ten opzichte van een “inschrijving”. De reden hiervoor is dat binnen de verschillende in het Stedelijk Gebied Eindhoven werkzame woningcorporaties verschillend tegen de term “inschrijving” wordt aangekeken. Daarnaast komt dat sommige woningcorporaties voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze verordening nog werken met verschillende systemen zoals het wachttijdprincipe of het lotingprincipe. Door het gebruik van

de term “registratie” wordt beoogd voor alle woningcorporaties herkenbaar te maken wat van hen wordt verwacht op het moment dat een woningzoekende zich bij hen meldt.

Het is voldoende wanneer een woningzoekende zich registreert bij één van de in zijn/haar gemeente werkzame woningcorporatie. Het vierde lid van artikel 8 regelt vervolgens dat de registratie op het moment dat de urgentiebeschikking wordt verleend omslaat naar een registratie binnen alle woningcorporaties die werkzaam zijn binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven. Op dat moment ontstaat het hiervoor al aangehaalde “principe van uitwisselbaarheid”.

Artikel 9 / vergunningplicht

20. Het wettelijk systeem is dat uitsluitend bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang kan verlenen aan urgent-woningzoekenden. Aangezien deze verordening uitsluitend ziet op het invoeren van een adequate urgentieregeling, zou het veel te ver voeren om alle woningzoekenden die in aanmerking komen voor woningen in de in artikel 2 aangewezen goedkope woningvoorraad te confronteren met de huisvestingsvergunningplicht. De wet voorziet hier niet direct in. Dit resulteert in een “noodgreep” die in het tweede lid is opgenomen. Feitelijk wordt de algemene vergunningplicht voor de goedkope woningvoorraad ingeperkt tot woningzoekenden met een urgentiebeschikking.

Dit lijkt de “omgekeerde wereld”, namelijk woningzoekenden die dringend woonruimte behoeven worden geconfronteerd met allerhande formele en procedurele eisen. Dit is evenwel een direct en onvermijdelijk gevolg van het wettelijk systeem dat, zoals hierboven al aangeven, samenhangt met het feit dat ingegrepen wordt op het grondrecht van vrije huisvesting.

Artikel 10 / Aanvraag en inhoud en vervallen huisvestingsvergunning

21. Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de Hv14. Hierin wordt voorgeschreven dat de gemeenteraad regels stelt over de wijze van aanvragen van een vergunning en welke gegevens daarbij overlegd moeten worden door de aanvrager.

Voor redenen zoals omschreven in de toelichting bij artikel 6 is ook hier expliciet de mogelijkheid geboden om een formulier vast te stellen.

In het tweede lid, onder a, zijn de – volgens artikel 10 Hv14 nadrukkelijk voorgeschreven – vereisten opgenomen. In het bijzonder wordt gewezen op de mogelijkheid, geopend in onder e van het artikellid, om het afschrift van de urgentiebeschikking op een later moment in te dienen, doch uiterlijk voordat tot besluitvorming overgegaan kan worden. Dit betekent dat de aanvraag wél in behandeling wordt genomen zodat deze parallel met de aanvraag om urgentiebeschikking afgewikkeld kan worden. Op het moment dat de aangevraagde urgentiebeschikking wordt verkregen kan de aanvraag om huisvestingsvergunning worden gecompleteerd en kan vervolgens direct na de urgentiebeschikking worden verleend. Op deze wijze wordt beoogd te waarborgen dat het werkproces praktisch blijft terwijl tegelijkertijd wordt geborgd dat alleen huisvestingsvergunningen worden afgegeven aan woningzoekenden met een urgentiebeschikking.

De huisvestingsvergunning is – zoals hierboven in het algemene deel van de toelichting al opgemerkt – het wettelijk centraal gestelde instrument om een woningzoekende daadwerkelijk voorrang bij huisvesting te verlenen. De basis van de huisvestingsvergunning is de urgentiebeschikking. Immers, zonder de urgentiebeschikking kan nooit een huisvestingsvergunning verkregen worden en daarmee nimmer een plaatsing met voorrang plaatsvinden. Om te voorkomen dat de situatie ontstaat dat de urgentiebeschikking wordt ingetrokken of van rechtswege is komen te vervallen terwijl de huisvestingsvergunning in stand blijft, is in het zesde lid een koppeling tussen de huisvestingsvergunning en de urgentiebeschikking gelegd. Deze regeling komt er op neer dat de vergunning het lot van de beschikking volgt.

22. In deze bepaling is, in aansluiting op de voorrangregels voor urgent-woningzoekenden op regulier woningzoekenden, een regeling getroffen voor het geval waarin er meer dan één urgent-woningzoekende in aanmerking komt voor dezelfde woonruimte. Qua inrichting komt deze regeling overeen met ‘variant 2’ van het VNG-model (de eenvoudigste bepaling wanneer de verordening niet ziet op toepassen van het schaarste-instrumentarium uit de Hv14).
23. Gezien de diversiteit aan urgentiecriteria en de omvang van het “bedieningsgebied” (door het principe van uitwisselbaarheid kan een urgent-woningzoekende in het gehele Stedelijk Gebied Eindhoven worden gehuisvest) is het aantal keren dat de rangorderegeling geraadpleegd moet worden naar verwachting gering. Er is daarom gekozen voor een minimale systematiek. Alleen statushouders en uitstroom blijf-van-mijn-lijf is geprioriteerd. De overige urgent-woningzoekenden worden gehuisvest op het moment dat er voor hen een passende woning beschikbaar is, waarbij een voorrangregeling is getroffen.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat, alhoewel statushouders per juli 2017 niet langer een verplichte urgentiecategorie vormen, zijn qua prioritering op basis van dit artikel wel tot de eerst te huisvesten categorie urgent-woningzoekenden blijven behoren. De reden hiervoor is dat de huisvesting van statushouders een gemeentelijke taakstelling kent. Na toewijzing heeft de gemeente 10 weken om de statushouder te huisvesten. Tweemaal per jaar wordt door de provincie Noord-Brabant gecontroleerd of de taakstelling is gehaald. Mocht een gemeente daarbij achterblijven. Bij grotere of opeenvolgende achterstanden wordt de gemeente onder actief toezicht geplaatst. De provincie heeft de bevoegdheid om, bij uitblijven van het vervullen van de taakstelling, in te grijpen door op kosten van de gemeente te voorzien in huisvesting van statushouders. Aldus heeft de gemeente er ook belang bij dat deze categorie urgent-woningzoekenden snel een passende woning kan worden aangeboden.

Mocht de gekozen rangordebepaling in de praktijk tegen problemen aanlopen is in het tweede lid de bevoegdheid aan het

college gegeven om nadere regels stellen tot bijsturing van negatieve effecten.

Artikel 12 / Urgentiecommissie

24. Deze bepaling vormt de basis voor het in het leven roepen van de urgentiecommissie. De commissie is geen in de Hv 2014 voorgeschreven figuur⁸.

Het instellen van een commissie is raadzaam omdat dit een objectief oordeel op aanvragen om urgentiebeschikking waarborgt. De wettelijke basis voor het instellen van de commissie is gelegen in artikel 84 van de Gemeentewet.

Wel moet voor ogen worden gehouden dat een woningzoekende die een urgentiebeschikking aanvraagt de facto in zijn geheel niet getoetst wordt indien advisering door de commissie niet plaatsvindt, althans die toets zal geheel ambtelijk moeten plaatsvinden. Een vangnet in de zin dat ook in die gevallen die generiek niet ter advisering voorgelegd worden desalniettemin worden voorgelegd in het geval er twijfels of vragen zijn, is daarbij wel vereist voor een samenhangend toetsingssysteem.

De bepaling gaat uit van een bindend advies. Gezien het feit dat de commissie zonder last en ruggespraak van het college haar advies moet uitbrengen en bovendien op het volkshuisvestelijk vakgebied bijzondere kennis en kunde moet hebben, ligt dit in de rede. Dit klemt temeer nu het mandateren van de bevoegdheden van het college aan (bijvoorbeeld) een woningcorporatie in de rede ligt.

De precieze werking van de commissie is geregeld in een Reglement van Orde. De verordening geeft uitsluitend de minimale eisen waaraan dit reglement moet voldoen. Dat betekent óók dat bemensing in het Reglement (als uitwerking van de regeling in deze verordening) geregeld wordt.

⁸ We geeft de wetgever in de memorie van toelichting (TK 2009-2010, 32 271, nr. 3 p. 47) dat het instellen van een urgentiecommissie bijdraagt aan eenduidigheid en een effectieve aanpak van urgentie.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat er binnen het SGE één regionale urgentiecommissie in het leven wordt geroepen. Iedere gemeente neemt daartoe individueel een gelijkkluidend besluit.

Wat dit onderdeel betreft wordt tenslotte verwezen naar de toelichting bij artikel 5 (algemeen, inleidend gedeelte) waar wordt ingegaan op de rol van de commissie waar het gaat om het integraal benaderen van voorliggende gevallen.

Artikel 13 / Bezwaarschriftencommissie

25. Deze bepaling vormt de basis voor het in het leven roepen van de bezwaarschriftencommissie ter waarborging van een objectief advies richting het gemeentebestuur op bezwaren van woningzoekenden tegen (veelal het afwijzen van) een verzoek om urgentiebeschikking en/of een aanvraag om huisvestingsvergunning.

Evenals bij de urgentiecommissie is wettelijke basis voor het instellen van de commissie is gelegen in artikel 84 van de Gemeentewet.

Hiervoor is al aangegeven dat uit deze verordening een tweetal voor bezwaar en beroep vatbare besluiten kunnen voortvloeien: de urgentiebeschikking en de beslissing op de aanvraag om huisvestingsvergunning.

Deze bepaling beoogt een gelijke bezwarenbehandeling en – daarmee – gelijke interpretatie van de in deze verordening opgenomen regels in de daaruit voortvloeiende besluiten. In de praktijk is de Commissie Bezwaarschriften van de gemeente Eindhoven aangewezen als bezwaarschriftencommissie. Ook voert de gemeente Eindhoven het secretariaat van deze commissie. De kosten worden door de partijen gezamenlijk gedragen.

Evenals bij de urgentiecommissie is opgemerkt moet de precieze werking van de commissie worden geregeld in een Reglement van Orde. De verordening geeft de eisen waaraan dit reglement moet voldoen.

Artikel 14 / Hardheidsclausule

26. Dit artikel maakt in zeer specifieke situaties afwijking van het bepaalde in de verordening mogelijk. Een dergelijke afwijking zal, teneinde negatieve precedentwerking te voorkomen, zeer goed gemotiveerd moeten worden.

Belangrijk aandachtspunt bij het toepassen van de hardheidsclausule is om willekeur of de schijn daarvan te voorkomen. Dit klemmt temeer als gevolg van een van de kernuitgangspunten van deze verordening, namelijk het principe van uitwisselbaarheid. Indien toepassing van de hardheidsclausule niet zou worden gekanaliseerd, bestaat het risico dat woningzoekende zich bij dié gemeente melden waarbij bekend raakt dat deze de hardheidsclausule het meest lichtvaardig toepast terwijl diezelfde woningzoekende vervolgens in een van de andere gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven wordt gehuisvest.

Om die reden is nadrukkelijk voor een formulering van de hardheidsclausule gekozen waarbij de urgentiecommissie (welke in de praktijk middels mandaat de urgentiebeschikkingen afgeeft) dan wel (per 1 januari 2020) de bezwaarschriftencommissie (die in de bezwaarfase het gemeentebestuur adviseert over de te nemen beslissing op bezwaar) in beginsel het gemeentebestuur adviseert om de hardheidsclausule toe te passen. Dit biedt de mogelijkheid om praktijkgevallen, waarin een van deze commissies constateert dat de woningzoekende niet of niet geheel voldoet aan de binnen deze verordening opgenomen voorwaarden en criteria, die woningzoekende desondanks met voorrang gehuisvest kan worden. In zoverre is de hardheidsclausule de waarborg dat schrijnende gevallen in het systeem van advisering en toetsing in deze verordening niet tussen wal en schip komen te vallen.

De wijziging dat per 1 januari 2020 ook de Bezwaarschriftencommissie het gemeentebestuur kan adviseren om de hardheidsclausule toe te passen kent twee beweegredenen. De eerste reden is gelegen in de aard van de bezwaarschriftenprocedure. Op grond van 7:11 van de Algemene wet bestuursrecht vindt in een bezwaarprocedure een volledige heroverweging van het bestreden besluit plaats. Dit betekent dat

het huiswerk als het ware nog een wordt overgedaan en wordt gekeken of, met kennis van de feiten, omstandigheden en het recht op het moment van heroverweging (ex nunc-toetsing) en met inachtneming van de naar voren gebrachte bezwaren, hetzelfde besluit zou worden genomen. Deze volledige heroverweging kan ertoe leiden dat de Bezwaarschriftencommissie zicht heeft op het gehele dossier en daarom in de uitgelezen positie staat om te signaleren dat naar de letter van de verordening juist is gehandeld maar de strikte toepassing daarvan leidt tot onevenredigheid zodat – dus – de toepassing van de hardheidsclausule in de rede ligt. De tweede reden is dat het voorstaande in de praktijk zich wel eens wilde voordoen, maar dat dan een “lus” moet worden gemaakt van de bezwarencommissie naar de urgentiecommissie. Die laatste moest vervolgens het advies tot toepassen van de hardheidsclausule geven aan de hand waarvan, ingevlochten in de bezwaarprocedure, het gemeentebestuur bij de beslissing op bezwaar de hardheidsclausule kon worden toegepast. De wijziging neemt deze onnodig formalistische lus weg en draagt zo bovendien bij aan een snellere doorloop van de totale aanvraag- en bezwarenprocedure.

De systematiek van de hardheidsclausule is dan ook dat deze in beginsel uitsluitend door een college wordt toegepast na een daartoe strekkend advies van de urgentie- of bezwaarschriftencommissie. Anders dan onder de werking van de tot 1 januari 2020 geldende verordening, laat dit onverlet dat ieder college ook zonder zulk advies de bevoegdheid hebben om eigenstandig de hardheidsclausule toe te passen. Echter, gezien de hiervoor toegelichte achterliggende gedachte bij de toepassing van de hardheidsclausule na een daartoe strekkend advies van de urgentie- of bezwaarschriftencommissie, dient uiterst prudent-restrictief met de bevoegdheid van ieder college om eigenstandig de hardheidsclausule toe te passen worden omgegaan. Om dit te borgen zal de portefeuillehouder van iedere desbetreffende gemeente het eigenstandig toepassen van de hardheidsclausule toelichten in het eerstvolgend portefeuillehoudersoverleg Wonen van het Stedelijk Gebied Eindhoven.

Artikel 15 / mandatering

27. In deze toelichting is op diverse plaatsen al aangegeven dat een adequate toepassing van de verordening in de praktijk vraagt om mandatering van de bevoegdheden van het college. Dit artikel biedt daarvoor nadrukkelijk de mogelijkheid. Opgemerkt wordt overigens dat artikel 13, eerste lid Hv14 de mogelijkheid tot het mandateren van het afgeven van een urgentiebeschikking nadrukkelijk vermeldt (teneinde juridische discussie over de vraag of de aard van de bevoegdheid zich conformeert met mandatering). Voor het overige wordt mandaat geregeld in afdeling 10.1.1 Awb.

In dit artikel wordt de mandaatmogelijkheid voor zover het betreft het nemen van een besluit op een aanvraag om huisvestingsvergunning nadrukkelijk mogelijk gemaakt aan een woningcorporatie. Het afgeven van een urgentiebeschikking kan zowel aan de urgentiecommissie, als aan een woningcorporatie worden gelaten. Het is mogelijk dat de mandaatgever aan de gemandateerde voorwaarden stelt die de gemandateerde moet gebruiken om in naam van de mandaatgever tot besluitvorming over te gaan. Of, en zo ja – inhoudelijk – op welke wijze, van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt, valt buiten het bereik van deze verordening. Binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven wordt een geüniformeerde mandateringsregeling gehanteerd. Dit ligt in lijn met het basisuitgangspunt dat er een uniforme regeling op het gebied van urgentie binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven bestaat.

Een tweetal bevoegdheden van het college zijn nadrukkelijk van mandaat uitgesloten. Deze bevoegdheden lenen zich naar hun aard niet voor mandatering en moeten derhalve op basis van artikel 10:3 Awb achterwege blijven. Het gaat hierbij om het in bijzondere gevallen verlengen van de geldigheidsduur van een urgentiebeschikking (artikel 7, vijfde lid) en het toepassen van de hardheidsclausule (artikel 14).

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat dit artikel niet expliciet in gaat op het mandateren van de beslissing op een bezwaar van een woningzoekende tegen een (verleende, afgewezen, ingetrokken of gewijzigde) urgentiebeschikking of –vergunning. Het bestuursorgaan dat het primaire besluit heeft genomen,

beslist ook op het bezwaar aangezien er sprake moet zijn van een algehele heroverweging van een bestreden besluit. Artikel 10:3 Awb verzet zich niet tegen het in mandaat geven van de beslissingbevoegdheid op een beslissing op bezwaar. Echter, het artikel verzet zich wél tegen het in mandaat geven van deze beslissingsbevoegdheid aan dezelfde gemandateerde als aan wie het nemen van het primaire besluit is gemandateerd. Met andere woorden: wanneer de urgentiecommissie c.q. een woningcorporatie namens het college gemandateerd wordt op het gebied van besluitvorming op basis van deze verordening, dan mag diezelfde entiteit(en) niet ook op bezwaar beslissen. Dit zou overigens ook niet passen in de vereiste algehele heroverweging en controlefunctie die van bezwaar behoort uit te gaan.

In het vierde lid is opgenomen dat degene die een bevoegdheid uit deze verordening gemandateerd heeft gekregen, over het gebruik van die bevoegdheid jaarlijks verslag uitbrengt aan de mandaatgever. Gezien het feit dat zowel de woningcorporaties als de urgentiecommissie op een zekere afstand tot het college van burgemeester en wethouders staat terwijl de verantwoordelijkheid voor het uitoefenen van de bevoegdheid wél bij het college van burgemeester en wethouders blijft berusten, is de rapportageverplichting uit oogpunt van de controlefunctie gegeven.

Door slim te mandateren wordt het mogelijk gemaakt dat de beslissing op het verzoek om urgentiebeschikking en de beslissing op de aanvraag om huisvestingsvergunning direct achter elkaar genomen kunnen worden. Het onderscheid tussen beschikking en vergunning is uitsluitend gemaakt, omdat de vergunning ingevolge artikel 12 Hv14 het exclusieve instrument is om woningzoekenden met voorrang te huisvesten.

Artikel 16 / Toepassingsbereik

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21 sub c en sub d van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 21 sub c van de Huisvestingswet 2014 bepaalt dat het verboden is om, zonder vergunning, een door de gemeenteraad in de

huisvestingsverordening aangewezen woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten. En sub d van ditzelfde artikel bepaalt dat het verboden is om, zonder vergunning, een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen woonruimte te verbouwen tot twee of meer woonruimten (woningvorming). Bij woningvorming gaat het om het feitelijk opdelen van een bestaande woning in meerdere woningen, zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten.

Artikel 16 van deze huisvestingsverordening bepaalt dat deze verboden gelden voor alle woonruimten met WOZ-waarde lager dan € 265.000,-.

Toelichting aanwijzing woningen met WOZ-waarde tot € 265.000,-

In 2017 is een grootschalig woningmarktonderzoek gehouden in de Metropoolregio Eindhoven (woonwensenonderzoek 2017). Dit is zowel voor de regio als geheel gedaan als voor de afzonderlijke gemeenten zoals Eindhoven. In dit onderzoek zijn meer dan 5000 mensen benaderd, de respondenten bestonden uit een doorsnede van de bevolking uit de regio. Met een respons van 26% geven de resultaten een representatief beeld van de huidige situatie op de woningmarkt voor wat betreft de verhuisbewegingen, vraag/aanbod en waar de tekorten zijn of ontstaan (schaarste).

Als we voor Eindhoven kijken naar het woningtekort voor de diverse woningcategorieën dan zien we dat met name in de koopsector er een schaarste/ een tekort wordt gesignaleerd (69%). Binnen de koopsector is de schaarste met name te vinden in de eengezinswoningen (48%). In de koopsector worden in het rapport diverse prijsgrenzen onderscheiden (€ 165.000, € 200.000, € 345.000 en boven de € 345.000), ook is de situatie voor de prijsgrens tot € 265.000,- berekend.

De betrokken afdeling (Business Intelligence) die alle data voor het onderzoek en de resultaten verzamelt, concludeert dat van het totale tekort aan woningen in Eindhoven (dus zowel koop- als huursector), 30% van het totale tekort valt in de categorie van woningen met een prijs tot € 265.000,-.

In paragraaf 6.1.2 van het Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2017 staat een absoluut cijferbeeld weergegeven op basis van vraag en

aanbod. Op basis van dit onderzoek betreft het tekort voor Eindhoven 16.200 woningen (10.692 koopwoningen en 5.508 huurwoningen). Op basis van het hierboven berekend tekort van 30% voor de koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 265.000,- zijn dit 4.860 woningen, waarmee het tekort zowel procentueel als absoluut inzichtelijk is gemaakt.

Hoewel huiseigenaren vanuit het eigendomsrecht vrij mogen beschikken over hun eigendom (woning) en mensen ook het recht van vrije vestiging hebben, heeft Eindhoven een vergunningplicht ingesteld voor de woningvoorraad met een WOZ-waarde tot € 265.000,-. Uit de kwartaalrapportage NVM Zuidoost-Brabant – 2e kwartaal 2018 – Jaargang 3 – Uitgave 10, blijkt dat de verhouding tussen het aantal zoekers en het aanbod van woningen onder de € 275.00,- tot een grotere spanning leidt dan daarboven. Dit heeft ook te maken met het feit dat kopers graag een woning kopen onder de € 265.000,- (peildatum 2018) aangezien men dan kan profiteren van een korting op de rente en zekerheden die de hypotheekgarantie biedt. Daarom is met de vergunningplicht voor de gemeente Eindhoven gekozen voor die prijsgrens.

Er bestaat een ruim kort aan dergelijke woningen (zie onderbouwing hierboven) en dat buiten de huisvestingzoekenden er ook ondernemers, huisjesmelkers, beleggers zijn die juist op dit deel van woningmarkt richten om deze op te kopen. Zij proberen deze woningen vervolgens in te zetten voor kamerverhuur of woningvorming (=bouwkundig splitsen). De ervaring leert dat kamerverhuur en woningvorming zich met name voordoen in het goedkope deel van de Eindhovense woonruimtevoorraad.

Om te voorkomen dat deze woningen worden opgekocht en om juist deze woningen, waar al ruime schaarste aan bestaat, ook beschikbaar te kunnen houden voor huisvestingzoekenden die zelf een woning willen kopen, vinden wij het geschikt en noodzakelijk om een vergunningstelsel in het leven te houden. Daarbij is het tevens van groot belang dat initiatieven van kamerverhuur en woningvorming consequenties hebben op de leefbaarheid van het omliggende gebied, vandaar dat we daar ook belang aan hechten en de leefbaarheid onder controle willen houden.

De redenen van voldoende beschikbaarheid van woningen voor huisvestingzoekenden en behoud en regulering van de leefbaarheid in wijken met veel van dergelijke woningen uit de goedkopere

woningvoorraad, achten wij qua belangen zwaarder wegen dat het uitoefenen van onbeperkt eigendomsrecht op dergelijke woningen door de eigenaar. Daarbij nemen wij in ogenschouw dat een eigenaar in het geval deze niet zelf wenst te wonen in het pand, nog voldoende mogelijkheden heeft om er iets mee te kunnen doen. Verhuur aan een huishouden (stelletje of gezin, of 2 personen die geen huishouden vormen), initiatieven van kamerverhuur en of woningsplitsing is zeker niet uitgesloten maar afhankelijk van een vergunning. Wij zijn daarmee van mening dat de genoemde belangen de beperking van het eigendomsrecht rechtvaardigen.

Artikel 17 / Verlenen vergunning

27. Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 18 / Intrekken vergunning

28. Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 19 / Vervallen vergunning

29. Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 20 / Aanvraag vergunning

30. In artikel 20 van deze huisvestingsverordening is opgenomen hoe een vergunning kan worden aangevraagd en welke gegevens moeten worden verstrekt. Een vergunning kan alleen worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte (artikel 23 van de Huisvestingswet 2014). De beslistermijn is in artikel 25 van de Huisvestingswet 2014 geregeld.

Artikel 21 / Criteria vergunningverlening

31. Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 22 / Voorwaarden en voorschriften

32. Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 23 / Tijdelijke vergunning

33. Een vergunning voor omzetting en woningvorming kan voor bepaalde termijn worden verleend. De aanvrager dient aan te tonen dat de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte en dat die situatie niet langer dan vijf jaar zal duren.

Artikel 24 / Weigeringsgronden

34. In deze artikelen zijn de weigeringsgronden opgenomen. Daarnaast is in artikel 25 van de Huisvestingswet 2014 nog een weigeringsgrond opgenomen. Hierin staat dat een vergunning kan worden geweigerd indien er een ernstig gevaar bestaat dat die vergunning mede zal worden gebruikt om strafbare feiten te plegen of om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten (Wet Bibob).

Artikel 25 / Inwerkingtreding en werkingsduur

36. De verordening treedt in werking op 1 januari 2020 met uitzondering van één artikellid onderdeel, namelijk artikel 6 lid 9, tweede tekstblok. In dat tekstblok is het uitgangspunt dat de woningzoekende zelf aan het roer staat verankerd. De reden van de verlate inwerkingtreding is dat de uitkomsten van een pilot van de gemeente Helmond op dit vlak zullen worden meegenomen in de praktische uitwerking van dit uitgangspunt en het inregelen van woonruimteverdeelsysteem. De tijdspanne tot 1 januari 2020 is hiervoor te kort terwijl op dit moment onvoldoende zicht is op het moment waarop inwerkingtreding wel kan plaatsvinden. Om die reden is bij het college de bevoegdheid neergelegd om te bepalen op welk moment artikel 6 lid 9, tweede tekstblok in werking treedt.

Artikel 26 / Intrekken oude verordeningen en overgangsrecht

37. In artikel 51 van de Huisvestingswet 2014 is het overgangsrecht opgenomen. Vergunningen die verleend zijn op grond van de (oude) Huisvestingswet, worden gelijkgesteld met de vergunningen op grond van de Huisvestingswet 2014. Ook lopende bezwaarschriften vallen onder deze overgangsregeling, omdat bezwaarschriften altijd betrekking hebben op vergunningen of het weigeren of intrekken van vergunningen. Aanvragen die zijn ingediend op grond van de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet, worden afgehandeld krachtens de daarop gebaseerde (oude) verordening.

In aanvulling op de wet is in artikel 26, lid 2 en lid 3 van voorliggende Huisvestingsverordening overgangsrecht opgenomen voor urgentiebeschikkingen.

Ten aanzien van woningen die vóór 12 december 2007 zijn omgezet ten behoeve van kamerverhuur wordt het volgende opgemerkt. De Raad van State heeft (bij uitspraak van 25 mei 2012, 201203425/1/A3) geoordeeld dat deze woningen niet onder de

omzettingsvergunningplicht vallen. Daarmee is voor panden waarvan met door het college te beoordelen overtuigende bewijzen kan worden aangetoond dat daarin al vóór 12 december 2007 sprake was van kamerverhuur, geen omzettingsvergunning vereist.

Artikel 27 / citeertitel

38.Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.