

Huisvestingsverordening gemeente Waalre 2025-2029

De raad van de gemeente Waalre;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van d.d. 29 april 2025, nr. 2025-40;

gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder a, 5, 7 en 9 tot en met 13, tweede lid, 14 van de Huisvestingswet 2014;

Besluit:

Huisvestigingsverordening gemeente Waalre 2025-2029 vast te stellen.

HUISVESTINGSVERORDENING GEMEENTE WAALRE 2025-2029

Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. aangesloten gemeente: een gemeente uit het werkgebied van de Metropoolregio Eindhoven buiten het Stedelijk Gebied Eindhoven om, en die als zodanig dezelfde regels hanteert bij het toewijzen van woonruimte aan urgent woningzoekenden als de gemeenten van voornoemd Stedelijk Gebied Eindhoven;
- b. aanvrager: de woningzoekende die een aanvraag voor een urgentiebeschikking of huisvestingsvergunning indient, waarbij het ook mogelijk is dat een professional vanuit de gemeente, zorginstelling of corporatie de aanvraag indient namens de woningzoekende;
- c. basisregistratie personen: de basisregistratie als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet basisregistratie personen;
- d. begeleiding: een individuele maatwerkvoorziening geleverd door een door de gemeente aangewezen professionele organisatie op basis van de Wmo 2015 of de Wlz, die ondersteunt bij het zelfstandig wonen bij een sociale urgentiebeschikking of urgentiebeschikking medisch niet Wmo.
- e. beschermd wonen: beschermd wonen als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- f. bijstandsnorm: de bijstandsnorm als bedoeld in artikel 5, onder c van de Participatiewet;
- g. CIZ-indicatie: de indicatie voor zorg op grond van de Wet langdurige zorg welke is verleend door het Centrum Indicatiestelling Zorg;
- h. corporatie: zie woningcorporatie;
- i. economisch gebonden: economisch gebonden als bedoeld in artikel 14, vierde lid, onder a van de wet;
- j. eigen middelen: het eigen vermogen van de aanvrager van een urgentiebeschikking welke die kan aanwenden om zelf in de behoefte aan woonruimte te voorzien;
- k. gedwongen verkoop: verkoop als bedoeld in het Tweede Boek, Derde titel, Tweede afdeling van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering;
- l. huishouden: een meerderjarige alleenstaande, dan wel twee of meer personen waarvan er ten minste één meerderjarig is en die twee jaar of langer een gemeenschappelijk huishouden voeren;
- m. huishoudinkomen: het gezamenlijke verzamelinkomen zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid van de wet.
- n. huisvestingsvergunning: een vergunning die aan urgent woningzoekenden wordt verstrekt en waarmee deze een in artikel 13 bedoelde woning met voorrang in gebruik kan nemen;
- o. huurprijs: de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woning, exclusief bijkomende (service)kosten;
- p. huurtoeslag: een tegemoetkoming van het Rijk als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onderdeel h, van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen in de kosten van het huren van een woning;
- q. huurtoeslaggrens: de huurprijs als bedoeld in artikel 13, eerste lid, sub a, van de Wet op de huurtoeslag. De huurtoeslaggrens geeft de maximale huur van sociale huurwoningen aan. Dit is de maximale huur waarbij een huurder nog in aanmerking kan komen voor huurtoeslag;
- r. ingezetene: de persoon feitelijk woonachtig in een gemeente en als zodanig ingeschreven in de basisregistratie personen als bedoeld in de Wet basisregistratie personen;
- s. inkomensverklaring: een officiële verklaring van de Belastingdienst betreffende de inkomensgegevens over een bepaald belastingjaar;
- t. intramurale setting: een instelling waarbij een cliënt onafgebroken verblijft en zorg ontvangt;
- u. maatschappelijk gebonden: maatschappelijk gebonden als bedoeld in artikel 14, vierde lid, onder b van de wet;

- v. mantelzorg: mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015; Metropoolregio Eindhoven: het samenwerkingsverband tussen de colleges en gemeenteraden van 21 gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant zoals beschreven in de gemeenschappelijke regeling Metropoolregio Eindhoven 2024 en tevens een in het kader van de Woningwet vastgestelde woningmarktregio.
- w. noodsituatie: een in maatschappelijk opzicht onhoudbare of onwenselijke situatie die buiten verwijtbare schuld is ontstaan, waardoor een woningzoekende die niet zelfredzaam is op de woningmarkt en die het niet zelf lukt om een andere woonruimte te vinden, zonder passende huisvesting dreigt te komen (dreigende dakloosheid);
- x. onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen toegang heeft of niet door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;
- y. opvang: opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- z. participatie: participatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- aa. sociale huurwoning: zelfstandige woonruimte verhuurd door of te huur aangeboden door een woningcorporatie waarvan de huurprijs die bij het aangaan van de huurovereenkomst onder of gelijk is aan de huurtoeslaggrens;
- bb. standplaats: kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
- cc. statushouder: een vergunninghouder, zijnde een vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiël voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b c of d, van de Vreemdelingenwet 2000 en die in die hoedanigheid nog niet eerder voor reguliere huisvesting in Nederland in aanmerking is gekomen;
- dd. Stedelijk Gebied Eindhoven: het geografisch afgebakende gebied van de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen c.a., Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre;
- ee. urgentiebeschikking: beschikking waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in een urgentiecategorie, zodat die woningzoekende overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van de wet en hoofdstuk 3 van deze verordening voorrang heeft bij het verlenen van huisvestingsvergunningen;
- ff. urgentiecategorie: de urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de wet;
- gg. urgentiecommissie: de door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen regionale commissie met als taak een advies uit te brengen over verzoeken van woningzoekenden om in een urgentiecategorie te worden ingedeeld, dan wel om namens het college te beslissen op een zodanig verzoek;
- hh. verblijfstitel: de grondslag voor rechtmatig verblijf in Nederland omdat iemand a. op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander wordt behandeld; b) als vreemdeling rechtmatig verblijft in Nederland als bedoeld in artikel 10, tweede lid, onder b of c, van de wet;
- ii. wet: Huisvestingswet 2014
- jj. Wmo-verhuisprimaat: een besluit op grond van artikel 2.3.5 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 waarmee de woningzoekende in plaats van voorzieningen aan de huidige woonruimte een vergoeding voor verhuizing wordt geboden;
- kk. woningzoekende: huishouden dat woonruimte zoekt in het Stedelijk Gebied Eindhoven of in een aangesloten gemeente en om die reden geregistreerd is bij Woonniezie;
- ll. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- mm. woonruimte: woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de wet, met uitzondering van standplaatsen als bedoeld in artikel 3, derde lid, van de wet;
- nn. zelfredzaamheid: zelfredzaamheid als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- oo. zelfstandige woonruimte: van een eigen afsluitbare toegang voorziene, woonruimte welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;
- pp. zoekprofiel: een beschrijving van de eigenschappen die de te betrekken woonruimte moet hebben, om het woonprobleem van de woningzoekende op te lossen.

Artikel 2 Doel van deze verordening

Deze verordening bevat regels over het geven van voorrang bij de verlening van huisvestingsvergunningen aan in deze verordening aangewezen categorieën woningzoekenden waarvoor het voorzien in de behoefte aan passende woonruimte, met een huurprijs beneden of gelijk aan de huurtoeslaggrens, dringend noodzakelijk is.

HOOFDSTUK 2 DE URGENTIEBESCHIKKING

Artikel 3 Verzoek om een urgentiebeschikking

1. De urgentiebeschikking wordt aangevraagd op een door het college van burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.
2. De aanvraag bevat tenminste de volgende gegevens:
 - a. de naam, geboortedatum en nationaliteit van de aanvrager en van de leden van zijn of haar huishouden;
 - b. het actuele adres van de aanvrager;
 - c. indien de aanvrager of één of meer leden van diens huishouden niet de Nederlandse nationaliteit heeft, de verblijfstitel van de aanvrager en de desbetreffende leden van het huishouden;
 - d. de opgave van het huishoudinkomen;
 - e. een opgave van het urgente woonprobleem in verband waarmee de urgentiebeschikking wordt aangevraagd en een toelichting op de oorzaak of oorzaken daarvan.
3. Bij het verzoek om een urgentiebeschikking worden tenminste de volgende stukken ingediend:
 - a. de meest recente, door de Belastingdienst aan alle meerderjarige leden van het huishouden van aanvrager verstrekte, inkomensverklaring;
 - b. indien de aanvrager woonruimte heeft gehuurd of op dit moment huurt:
 - i. een verhuurdersverklaring van elke verhuurder van de afgelopen drie jaar en;
 - ii. een kopie van de huurovereenkomst van de huidige woonruimte;
 - c. indien de aanvrager op dit moment woonruimte bewoont die hij of zij zelf in eigendom heeft:
 - i. de meest recente WOZ-beschikking;
 - ii. de meest recente jaaropgave van de hypotheekverstrekker, indien van toepassing;
 - d. indien de urgentiebeschikking wordt aangevraagd wegens relatiebeëindiging en de aanvrager de zorg heeft over één of meerdere minderjarige kinderen: een ouderschapsplan.

Artikel 4 De urgentiebeschikking

1. Het college van burgemeester en wethouders neemt binnen 8 weken na ontvangst van de complete aanvraag een beslissing. De beschikking die daar uit volgt bevat in ieder geval:
 - a. de naam, het adres en contactgegevens van de aanvrager;
 - b. de datum van de aanvraag;
 - c. de urgentiecategorie of categorieën waarin de aanvrager is ingedeeld;
 - d. het eventuele zoekprofiel dat een beschrijving bevat van de eigenschappen die de te betrekken woonruimte moet hebben om het woonprobleem van de aanvrager op te lossen;
 - e. de geldigheidsduur dat de beschikking rechtskracht heeft als bedoeld in artikel 11, eerste lid onder b, van deze verordening en;
 - f. informatie over de rechtsmiddelen die ingezet kunnen worden door de aanvrager.
2. Het toebedelen van een woonruimte op basis van een urgentiebeschikking geschiedt via bemiddeling door de woningcorporatie.
3. Indien dat naar hun oordeel nodig is voor het zelfstandig wonen van de aanvrager of een lid van zijn of haar huishouden, verbindt het college van burgemeester en wethouders aan de urgentiebeschikking de voorwaarde dat de houder van de urgentiebeschikking of een lid van diens huishouden begeleiding aanvaardt.
4. Een urgentiebeschikking die is afgegeven door of namens het college van burgemeester en wethouders van een gemeente die deel uitmaakt van het Stedelijk Gebied Eindhoven of van een aangesloten gemeente is geldig voor het hele Stedelijk Gebied Eindhoven en de aangesloten gemeenten.

Artikel 5 Voorwaarden om in aanmerking te komen voor een urgentiebeschikking

1. De urgentiebeschikking wordt verleend als de aanvrager aan elk van de volgende eisen voldoet:
 - a. de aanvrager is geregistreerd als woningzoekende als bedoeld in artikel 12 van deze verordening;
 - b. de aanvrager heeft een minimale leeftijd van 18 jaar, bezit de Nederlandse nationaliteit of wordt op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld, of is een vreemdeling die een rechtmatig verblijf in Nederland heeft als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en I, van de Vreemdelingenwet 2000;

- c. de aanvrager kan ingedeeld worden in één of meer van de in artikel 6 bedoelde urgentiecategories;
 - d. de aanvrager is buiten eigen toedoen in een acute noodsituatie beland, die een indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 6 rechtvaardigt;
 - e. het gezamenlijke inkomen van de aanvrager en de andere leden van diens huishouden is op het moment van de aanvraag niet hoger dan de inkomensgrens bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
 - f. de aanvrager heeft al het mogelijke gedaan wat redelijkerwijs verlangd kan worden om het woonprobleem, al dan niet tijdelijk, op eigen kracht of met inzet van eigen middelen op te lossen;
 - g. de aanvrager heeft niet eerder in het kader van de urgentieregeling een aanbod voor een passende woning afgewezen, zonder dat is aangetoond dat sprake is van nieuw gebleken feiten of veranderde omstandigheden.
2. De aangevraagde urgentiebeschikking:
 - a. wordt geweigerd als de aanvrager niet voldoet aan één of meer van de in het eerste lid, voor hen toepasselijke eisen; en
 - b. kan worden geweigerd als de aanvrager niet economisch gebonden of maatschappelijk gebonden is aan de gemeente, een gemeente in het Stedelijk Gebied Eindhoven of één van de andere aangesloten gemeenten.
 3. Het bepaalde in het eerste lid, onder d, en onder e van dit artikel, voor zover het eigen vermogen betreft, is niet van toepassing op personen die uitstromen uit een opvangvoorziening voor slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel en personen die een urgentiebeschikking aanvragen vanwege problemen van relationele aard, geweld of ernstige bedreiging binnen het huishouden.
 4. Het bepaalde in het eerste lid, onder f, is niet van toepassing op de urgentiecategorie als bedoeld in artikel 10 van deze verordening.
 5. Indien en voor zover urgentie wordt aangevraagd en de aanvrager zelf heeft voorzien in tijdelijke huisvesting die niet geschikt is als duurzame oplossing voor de desbetreffende aanvrager, staat dit het verkrijgen van een urgentiebeschikking niet in de weg.
 6. Dit artikel is niet van toepassing op statushouders van 18 jaar en ouder.

Artikel 6 De urgentiecategories

1. Bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voor de in artikel 13 aangewezen categories woonruimte wordt voorrang verleend aan woningzoekenden die met een urgentiebeschikking zijn ingedeeld in één of meer van de volgende urgentiecategories:
 - a. maatschappelijke urgentie als bedoeld in artikel 7;
 - b. medische urgentie als bedoeld in artikel 8;
 - c. volkshuisvestelijke urgentie als bedoeld in artikel 9;
 - d. sociale urgentie als bedoeld in artikel 10.

Artikel 7 De urgentiecategorie 'maatschappelijke urgentie'

1. Een woningzoekende die mantelzorg verleent of ontvangt kan worden ingedeeld in de urgentiecategorie 'maatschappelijke urgentie' indien die voldoet aan de volgende criteria:
 - a. de afstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger is groter dan hemelsbreed 5 kilometer en wordt door verhuizing teruggebracht tot minder dan hemelsbreed 5 kilometer, en;
 - b. de te verlenen mantelzorg bestaat uit meer dan 8 uur per week, verspreid over minimaal 4 dagen per week.
2. Een woningzoekende die het slachtoffer is van problemen van relationele aard of in verband met geweld diens voormalige woonruimte heeft verlaten, kan worden ingedeeld in de urgentiecategorie 'maatschappelijke urgentie', in het geval dat:
 - a. de woningzoekende de zorg heeft voor één of meerdere kinderen, jonger dan 23 jaar, die deel uitmaken en blijven uitmaken van uitsluitend het huishouden van de woningzoekende, en;
 - b. (afhankelijk van de aard en ernst van het delict) er een of meerdere aangiftes of meldingen bij Veilig Thuis of politie zijn gedaan, en;
 - c. aangetoond kan worden dat terugkeer naar de voormalige woning niet meer mogelijk is.
3. Een woningzoekende die door gedwongen verkoop diens woonruimte heeft moeten verlaten kan worden ingedeeld in de urgentiecategorie 'maatschappelijke urgentie', in het geval dat:

- a. de woningzoekende een schrijven van de bank of de hypotheekverstrekker kan overleggen waaruit blijkt dat sprake is van gedwongen verkoop, en;
 - b. de woningzoekende eigenaar of mede-eigenaar is of was van de in de aanhef bedoelde woonruimte, en;
 - c. de woningzoekende de zorg heeft voor één of meerdere kinderen, jonger dan 23 jaar, die deel uitmaken en blijven uitmaken van uitsluitend het huishouden van de woningzoekende, en;
 - d. er naar objectieve maatstaven geen andere, goedkopere, woning gekocht of gehuurd kan worden, en;
 - e. de gedwongen verkoop niet het gevolg is van verwijtbaar (betaal)gedrag.
4. Een woningzoekende met kinderen die voor hun huisvesting aangewezen zijn op de woning van de ouder(s) die hun woonruimte moeten verlaten door echtscheiding, ontbinding van het geregistreerd partnerschap, beëindiging samenwoning op basis van een notarieel vastgelegd samenlevingscontract of beëindiging samenwoning waarbij sprake is van gezamenlijk ouderlijk gezag, waarbij de dreiging van dakloosheid van de betrokken kinderen zich voordoet kunnen worden ingedeeld in de urgentiecategorie 'maatschappelijke urgentie', in het geval dat:
- a. de woningzoekende een gelijk deel of de meerderheid van de zorg heeft over de kinderen, en;
 - b. de kinderen staan ingeschreven bij de woningzoekende in de Basisregistratie Personen, en;
 - c. het jongste kind de leeftijd van 23 jaar nog niet heeft bereikt, tenzij een of meerdere van de betrokken kinderen door een beperking duurzaam afhankelijk zijn van de verzorging door de ouders, en;
 - d. de woningzoekende met objectieve gegevens kan aantonen dat door de woningzoekende het recht is geclaimd om in de huidige woonruimte te blijven wonen, als ook voldoende alimentatie of ander inkomen om de woonlasten op te kunnen brengen zijn geclaimd en deze claim niet is toegekend, dan wel dat het niet zinvol is om een dergelijke claim te leggen waarvan in ieder geval sprake is in het geval dat:
 - i. de betreffende woning op naam van de partner staat, voor zover er geen sprake is van gemeenschap van goederen, en;
 - ii. de partner, waarbij de claim zou worden neergelegd, aantoonbaar een inkomen/ uitkering op bijstandsniveau heeft;
 - e. de woningzoekende met objectieve gegevens kan aantonen dat het huwelijk, het geregistreerd partnerschap of de samenwoning duurzaam van aard was. Van duurzaamheid is sprake wanneer het huwelijk dan wel de samenleving minimaal twee jaren heeft bestaan en korter dan zes maanden geleden is verbroken.
 - f. Het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing indien en voor zover de zorg voor de kinderen voor gelijke delen tussen de ouders is verdeeld en het kind aantoonbaar op het woonadres van de andere ouder staat ingeschreven.
 - g. Het bepaalde in dit lid onder d en e is niet van toepassing indien er sprake is van zwaarwegende redenen zoals bedreiging door (ex)partner.
5. Een woningzoekende die zich geconfronteerd ziet met te hoge woonlasten kan in de urgentiecategorie 'maatschappelijke urgentie' worden ingedeeld, in het geval dat:
- a. de woningzoekende afkomstig is uit een koopwoning of een huurwoning met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens;
 - b. de woningzoekende aantoonbaar inspanningen heeft geleverd om de financiële problemen op te lossen, en;
 - c. de woonlasten onevenredig hoog zijn geworden in relatie tot het huishoudinkomen of de andere mogelijkheden van het huishouden om in die lasten te voorzien;
6. Het college van burgemeester en wethouders kan een verzoek om met toepassing van het bepaalde in het tweede, derde, vierde of vijfde lid van dit artikel ingedeeld te worden in de urgentiecategorie 'maatschappelijke urgentie' weigeren, indien de woningzoekende op het moment van het verzoek niet voldoet aan de eis dat die minimaal twee jaar aangesloten ingezetene is van een gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven of één van de andere aangesloten gemeenten.

Artikel 8 De urgentiecategorie 'medische urgentie'

1. Een woningzoekende waarbij sprake is van ernstige fysieke-, psychiatrische of psychische problemen die het functioneren in de huidige woonsituatie ernstig en duurzaam belemmeren kan worden ingedeeld in de urgentiecategorie 'medische urgentie', in het geval dat:
 - a. de aard en ernst van de problematiek door onafhankelijk medisch, psychiatrisch of psychologisch onderzoek wordt aangetoond, en;

- b. andere huisvesting noodzakelijk is voor de oplossing of het draaglijk maken van het medisch probleem.
- 2. Een woningzoekende die in het kader van de Wmo een indicatie heeft voor een verhuizing kan worden ingedeeld in de urgentie categorie 'medische urgentie', in het geval dat:
 - a. de verhuizing spoedeisend is, en;
 - b. de verhuizing de goedkoopste adequate voorziening is.
- 3. Het college van burgemeester en wethouders kan een verzoek om indeling in de urgentie categorie 'medische urgentie' weigeren, indien de verzoeker op het moment van het verzoek niet voldoet aan de eis dat die minimaal twee jaar aangesloten ingezetene is van een gemeente in het Stedelijk Gebied Eindhoven of één van de andere aangesloten gemeenten.

Artikel 9 De urgentie categorie 'volkshuisvestelijke urgentie'

- 1. Een woningzoekende die voldoet aan één van de volgende criteria kan ingedeeld worden in de urgentie categorie 'volkshuisvestelijke urgentie':
 - a. de woningzoekende is een statushouder en het college van burgemeester en wethouders draagt ingevolge artikel 28 van de wet zorg voor de voorziening in diens huisvesting;
 - b. de woningzoekende huurt de huidige woonruimte van een corporatie met bezit in het SGE of een aangesloten gemeente en komt op grond van een sociaal plan, overeenkomstig artikel 55b van de Woningwet vastgesteld in verband met herstructurering of sloop van woonruimten, in aanmerking voor vervangende huisvesting; of,
 - c. de woningzoekende bewoont een woonruimte die in het belang van de uitvoering van openbare werken of stadsvernieuwing van overheidswege voor sloop of ingrijpende renovatie wordt aangekocht.

Artikel 10 De urgentie categorie 'sociale urgentie'

- 1. Een woningzoekende die voldoet aan één van de volgende criteria kan ingedeeld worden in de urgentie categorie 'sociale urgentie':
 - a. stroomt vanuit een intramurale setting (maatwerkvoorziening) door naar een zelfstandige woonruimte met begeleiding;
 - b. stroomt vanuit een instelling waar de woningzoekende verbleef vanwege problemen van relationele aard of huiselijk geweld door naar zelfstandig wonen.
- 2. Het college van burgemeester en wethouders kan een aanvraag voor indeling in de urgentie categorie 'sociale urgentie' weigeren, indien sprake is van één of meer van de volgende omstandigheden:
 - a. de woningzoekende was direct voorafgaand aan het verblijf in de in het vorige lid bedoelde intramurale setting of instelling niet economisch gebonden of maatschappelijk gebonden aan het Stedelijk Gebied Eindhoven of de andere aangesloten gemeenten;
 - b. er is geen positief advies van de zorgaanbieder of gemeente afgegeven om uit te stromen uit de desbetreffende instelling en de woningzoekende accepteert begeleiding niet bij het betrekken van de woonruimte.

Artikel 11 Vervallen, intrekken urgentiebeschikking of wijzigen urgentie categorie

- 1. De urgentiebeschikking vervalt:
 - a. als aan de houder ervan een huisvestingsvergunning is verleend voor het in gebruik nemen van woonruimte die voldoet aan het in de urgentiebeschikking opgenomen zoekprofiel; of,
 - b. na zes maanden vanaf de dag na bekendmaking van de urgentiebeschikking aan de aanvrager, tenzij de geldigheidsduur van de urgentiebeschikking met toepassing van het derde lid, onder c, wordt verlengd.
- 2. Het college van burgemeester en wethouders kan de urgentiebeschikking intrekken indien:
 - a. de houder van de urgentiebeschikking niet of niet meer voldoet aan:
 - i. de criteria voor indeling in een urgentie categorie;
 - ii. het bepaalde in artikel 10, tweede lid, onder a, b of c, van de wet;
 - b. het gezamenlijke inkomen van de houder en de andere leden van diens huishouden hoger is dan de inkomensgrens bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;

- c. de houder van de urgentiebeschikking bij de aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan die wist of kon weten dat deze onjuist of onvolledig waren en burgemeester en wethouders, indien zij de juiste of volledige gegevens wel hadden gekend, de urgentiebeschikking geweigerd zouden hebben;
 - d. de houder van de urgentiebeschikking een door een woningcorporatie aan hen te huur aangeboden woonruimte heeft geweigerd, terwijl die woning voldoet aan het in de urgentiebeschikking opgenomen zoekprofiel; of,
3. Het college van burgemeester en wethouders kan de urgentiebeschikking wijzigen indien:
- a. de houder van de urgentiebeschikking in aanmerking komt voor indeling in een andere urgentiecategorie;
 - b. gewijzigde feiten en omstandigheden tot gevolg hebben, dat het in de urgentiebeschikking opgenomen zoekprofiel aangepast moet worden; of
 - c. zij de geldigheidsduur van urgentiebeschikking met maximaal zes maanden verlengen omdat:
 - i. aan de houder van de urgentiebeschikking binnen het eerste deel van de geldigheidsduur geen woonruimte te huur is aangeboden die voldeed aan het in de urgentiebeschikking opgenomen zoekprofiel;
 - ii. de door woningcorporaties gedurende het eerste deel van de geldigheidsduur te huur aangeboden woonruimte niet voldeed aan het in de urgentiebeschikking opgenomen zoekprofiel; en,
 - iii. de houder van de urgentiebeschikking gedurende het eerste deel van de geldigheidsduur al het mogelijke heeft gedaan wat redelijkerwijs van hem of haar gevergd kan worden, om het urgente woonprobleem zelf op te lossen.

HOOFDSTUK 3 HUISVESTINGSVERGUNNING

Artikel 12 Registratie van woningzoekenden

- 1. Woningcorporaties die in het SGE of één van de aangesloten gemeenten sociale huurwoningen verhuren, dragen gezamenlijk zorg voor instelling en beheer van de webapplicatie, Wooniezie.nl, waarmee personen zich kunnen inschrijven als woningzoekenden.
- 2. In de in het vorige lid bedoelde webapplicatie kunnen ingeschreven woningzoekenden tenminste:
 - a. hun registratie raadplegen, aanpassen en beëindigen; en,
 - b. aangeven dat zij in aanmerking wensen te komen voor op de webapplicatie te huur aangeboden woonruimten.
- 3. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing voor woningzoekenden met volkshuisvestelijke urgentie zoals omschreven in artikel 9, eerste lid.

Artikel 13 De huisvestingsvergunning

- 1. Het is ingevolge artikel 8 van de wet verboden om de volgende categorieën woonruimte in gebruik te nemen zonder huisvestingsvergunning en in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning:
 - a. sociale huurwoningen;
 - b. onzelfstandige woonruimten verhuurd door of te huur aangeboden door corporaties met een huurprijs onder of gelijk aan de huurtoeslaggrens.
- 2. De huisvestingsvergunning wordt door het college van burgemeester en wethouders op aanvraag verleend aan een aanvrager die aan de verhuurder heeft aangegeven in aanmerking te willen komen voor de te huur aangeboden woonruimte indien:
 - a. de aanvrager overeenkomstig artikel 12 ingeschreven is als woningzoekende;
 - b. de aanvrager voldoet aan het bepaalde in artikel 10, tweede lid, onder a, b of c, van de wet;
 - c. de aanvrager een positieve, rechtsgeldige urgentiebeschikking, als bedoeld in artikel 4 van deze verordening juncto artikel 10, eerste lid van de wet, bezit.
- 3. Onverminderd het bepaalde in het tweede lid, wordt de huisvestingsvergunning geweigerd indien:
 - a. de verhuurder gelet op diens voor verhuur relevante beleid niet bereid is, de woonruimte aan de aanvrager te verhuren; of,
 - b. artikel 15, tweede tot en met vijfde lid, van de wet van toepassing is; of,
 - c. de verlening van de huisvestingsvergunning zou tot gevolg hebben, dat bij meer dan 50 % van de verleende huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden

die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente zoals bedoeld in artikel 14, vierde lid, van de wet.

4. Indien het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om te beslissen op de aanvraag om een huisvestingsvergunning gemandateerd heeft aan de verhuurder, wordt het onder tekenen van de huurovereenkomst door de verhuurder gelijkgesteld met het verlenen van de huisvestingsvergunning mits de aanvrager daarbij schriftelijk geïnformeerd wordt over:
 - a. de inhoud en het rechtsgevolg van het besluit tot verlening van de huisvestingsvergunning; en,
 - b. de mogelijkheid om tegen dat besluit rechtsmiddelen in te stellen.

Artikel 14 De aanvraag van de huisvestingsvergunning

1. De huisvestingsvergunning wordt aangevraagd op een door het college van burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.
2. Bij de aanvraag wordt tenminste de volgende informatie verstrekt:
 - a. de naam, geboortedatum en nationaliteit van de aanvrager en van de leden van diens huishouden;
 - b. het actuele adres van de aanvrager;
 - c. indien de aanvrager of één of meer leden van diens huishouden niet de Nederlandse nationaliteit heeft, de verblijfstitel van de aanvrager en de desbetreffende leden van het huishouden;
 - d. de opgave van het huishoudinkomen;
 - e. de meest recente, door de Belastingdienst aan alle meerderjarige leden van het huishouden van aanvrager verstrekte, inkomensverklaring;
 - f. een afschrift van de urgentiebeschikking.

Artikel 15 Rangorde woningzoekenden

1. Als op grond van deze verordening meerdere houders van een urgentiebeschikking tegelijkertijd met voorrang in aanmerking komen voor dezelfde woonruimte, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - a. als eerste komen in aanmerking statushouders en vervolgens woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor de tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten;
 - b. daarna komen in aanmerking de overige woningzoekenden die in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 6 zijn ingedeeld, en wel op basis van de datum van afgifte van de urgentiebeschikking.

HOOFDSTUK 4 SLOTBEPALINGEN

Artikel 16 Urgentiecommissie

1. Op grond van deze verordening is er een Urgentiecommissie.
2. In de Urgentiecommissie kunnen geen leden zitting nemen die een arbeidsrechtelijke of commerciële relatie hebben met de in het Stedelijk Gebied Eindhoven gelegen gemeenten, aangesloten gemeenten, zorgaanbieders die woningzoekenden aandragen voor sociale urgentie, zorginstellingen of woningcorporaties.
3. De taak van de Urgentiecommissie is het in mandaat namens het college van burgemeester en wethouders nemen van een besluit over een aanvraag om een urgentiebeschikking of het wijzigen of intrekken, of vervallen van een urgentiebeschikking, al dan niet op verzoek.
4. Het college van burgemeester en wethouders stelt, in overleg met de gemeenten en de woningcorporaties gelegen dan wel werkzaam binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven en/of binnen de overige aangesloten gemeenten een Reglement van Orde vast op basis waarvan de (regionale) Urgentiecommissie haar werkzaamheden vervult. In dit Reglement van Orde wordt in ieder geval geregeld:
 - a. de samenstelling van de commissie;
 - b. de voorwaarden die aan het voorzitterschap en lidmaatschap van de urgentiecommissie worden gesteld;
 - c. de benoeming, schorsing en het ontslag van commissievoorzitter en -leden;
 - d. de manier waarop de commissie wordt ondersteund;

- e. de werkwijze van de commissie bij besluitvorming in mandaat, over in ieder geval de afhandeling van urgentieaanvragen, het inschakelen van deskundigen, het horen van woningzoekenden, het inwinnen van relevante informatie en de informatievoorziening richting het college van burgemeester en wethouders;
- f. dat de commissie achter gesloten deuren vergadert;
- g. de frequentie waarmee en de wijze waarop de urgentiecommissie aan het college van burgemeester en wethouders verslag uitbrengt over haar werkzaamheden.

Artikel 17 Bezwaarschriftencommissie

1. Voor de voorbereiding en advisering bij de beslissing op bezwaren tegen besluiten op grond van deze verordening stelt het college van burgemeester en wethouders, in overleg met de colleges van burgemeester en wethouders van de overige gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven als ook met de aangesloten gemeenten, een commissie in als bedoeld in artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht.
2. De bezwaarschriftencommissie is onafhankelijk ten opzichte van de in het Stedelijk Gebied Eindhoven gelegen gemeenten, de aangesloten gemeenten en de daarin werkzame woningcorporaties.
3. De bezwaarschriftencommissie kan op verschillende locaties binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven of aangesloten gemeenten zitting houden.
4. De bezwaarschriftencommissie brengt jaarlijks verslag uit van haar werkzaamheden.
5. Het college van burgemeester en wethouders stelt, in overleg met de colleges van burgemeester en wethouders de overige gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven en de aangesloten gemeenten een reglement van orde vast.
6. De bezwaarschriftencommissie is bevoegd om namens het college van burgemeester en wethouders de beslistermijn op bezwaarschriften te verlengen overeenkomstig artikel 7:10, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 18 Hardheidsclausule

1. Het college van burgemeester en wethouders is, indien strikte toepassing van deze verordening zou leiden tot weigering van een urgentiebeschikking, bevoegd om toch een urgentiebeschikking toe te kennen indien weigering van een urgentiebeschikking leidt tot een schrijnende situatie.
2. De bevoegdheid als bedoeld in het eerste lid, kan door het college van burgemeester en wethouders niet worden gemandateerd.

Artikel 19 Mandatering

1. Het college van burgemeester en wethouders kan de uitvoering van de bevoegdheden opgenomen in artikel 4 en artikel 11, met uitzondering van het derde lid onder c van dat artikel, mandateren aan de in artikel 16 bedoelde urgentiecommissie of een aan het dagelijks bestuur van een in het Stedelijk Gebied Eindhoven of een aangesloten gemeente werkzame woningcorporatie.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan de uitvoering van de bevoegdheden van hoofdstuk 3 van deze verordening, mandateren aan het dagelijks bestuur van een in het Stedelijk Gebied Eindhoven of een aangesloten gemeente werkzame woningcorporatie.
3. De mandataris rapporteert jaarlijks aan de mandans hoe van de gemandateerde bevoegdheid gebruik is gemaakt.

Artikel 20 Inwerkingtreding en geldigheidsduur

Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2025 en vervalt van rechtswege op 1 juli 2029.

Artikel 21 Intrekking oude verordeningen en overgangsrecht

1. De Huisvestingsverordening 2024-2027 Waalre wordt ingetrokken.
2. Een urgentiebeschikking die is verleend op basis van de Huisvestingsverordening 2024-2027 Waalre wordt gelijkgesteld met een urgentiebeschikking die is verleend op basis van deze verordening.
3. Op aanvragen om urgentiebeschikking die zijn ingediend voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze verordening en waarop na inwerkingtreding van deze verordening nog niet is beslist, nog in behandeling zijn op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening, wordt beslist met toepassing van Huisvestingsverordening 2024-2027 Waalre.

Artikel 22 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: "Huisvestingsverordening gemeente Waalre 2025-2029"

Toelichting Huisvestingsverordening gemeente Waalre 2025-2029

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

Inleiding

1. De gemeenten en de woningcorporaties in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) streven naar een zo eerlijk en transparant mogelijke verdeling van de corporatiewoningen met een gereguleerde huurprijs in de regio. Om woningzoekenden in de regio zoveel mogelijk gelijke kansen te geven, wordt sinds 2016 regionaal samengewerkt bij de woonruimteverdeling. Het SGE bestaat uit negen gemeenten (Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre). De 13 in de SGE-regio werkzame woningcorporaties hebben zich aangesloten bij Wooniezie. Ingeschreven woningzoekenden kunnen via Wooniezie in de hele SGE-regio reageren op vrijgekomen corporatiewoningen. Om te borgen dat kwetsbare groepen woningzoekenden een woning kunnen vinden, werkt het SGE met een regionale huisvestingsverordening met urgentieregeling. Het doel is om de schaarste te reguleren, kwetsbare groepen goed te huisvesten en een goede balans te hebben in de wijken. Er zijn ook andere gemeenten binnen de Metropoolregio Eindhoven (MRE) die graag aansluiting willen zoeken bij de huisvestingsverordening van het SGE en de gezamenlijke uitvoeringsorganisatie (het zgn. één loket). Indien deze gemeenten dezelfde huisvestingsverordening laten vaststellen en hun woningcorporaties laten aansluiten bij de gezamenlijke uitvoeringsorganisatie, dan wordt het zoekgebied voor de urgent woningzoekenden het SGE plus de andere aangesloten MRE-gemeenten.

2. Het wettelijk kader voor het opstellen van een Huisvestingsverordening is de Huisvestingswet (Hv14). Deze wet biedt gemeenten de mogelijkheid om te sturen op een evenwichtige en rechtvaardige beschikbaarheid van schaarse woonruimte. De gemeenteraad kan door het instellen van een huisvestingsverordening regels stellen aan het in gebruik nemen van woonruimte.

3. In de gemeenten die deel uitmaken van het Stedelijk Gebied Eindhoven is ervoor gekozen in de huisvestingsverordening in ieder geval een urgentieregeling op te nemen. De regeling is gericht op het bepalen van de urgentiecategorieën en de urgentievolgorde van woningzoekenden.
Urgentie in Huisvestingsverordening

4. In de Huisvestingsverordening staat de urgentieregeling opgenomen in artikel 1 tot en met 22. Deze is voor de SGE-gemeenten gelijk. Iedere gemeente moet zelf aanvullen wat zij extra in hun huisvestingsverordening hebben staan naast de gezamenlijke urgentieregeling.

5. Er is voor gekozen om in deze huisvestingsverordening de volgende wijzigingen op te nemen ten opzichte van de vorige huisvestingsverordening:

- a. Regiobinding bij maatschappelijke en medisch niet-Wmo urgenties en bij sociale urgenties is het uitgangspunt terugkeer naar gemeente van herkomst. Behalve bij uitstroom uit een opvangvoorziening voor mensen met problemen van relationele aard of die slachtoffer zijn van huiselijk geweld.
- b. Leesbaarheid en duidelijkheid.
- c. Het uitvoeren van de huisvestingsverordening via het één loket (gezamenlijke registratiesysteem) betekent dat alle urgenties worden geregistreerd in één systeem en via de procesorganisatie door de corporaties wordt gehuisvest.
- d. Huisvesting in onzelfstandige woonruimte is mogelijk gemaakt.
- e. Het zelf zoeken naar een woning door een urgent woningzoekende is er uit gehaald, omdat het niet vanzelfsprekend is. Hierdoor is maatwerk mogelijk.
- f. Bij de categorie maatschappelijke urgenties is een onderdeel geschrapt, namelijk urgentie wanneer men moet verhuizen vanwege werk na het uitstromen uit de bijstandsuitkering.
- g. Wijzigingen in de Huisvestingswet 2014 (Hv14) die van invloed zijn op de huisvestingsverordening zijn verwerkt.
- h. Het mogelijk maken van het aansluiten bij de urgentieregeling en het uitvoeringsproces door andere gemeenten binnen de Metropoolregio Eindhoven, maar die buiten de SGE vallen.

Wat regelt de verordening verder niet?

6. Deze verordening regelt uitsluitend de huisvesting van urgent woningzoekenden. Hieronder valt *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 of bijzondere en onvoorziene nood situatie in de vorm van dreigende dakloosheid bestaat).

Voor de huisvesting van regulier woningzoekenden en spoedzoekers is en blijft het beleid van de individuele woningcorporaties leidend. Evenmin brengt de verordening wijziging in het uitgangspunt dat 25% van de sociale woning-voorraad 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. Overigens komt het percentage niet terug in de verordening als criterium om in aanmerking te komen voor een urgentiebeschikking en Huisvestingsvergunning. Dit zou afbreuk doen aan het gegeven dat de individuele situatie bepalend is voor het toewijzen van een woning met urgentie.

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. Ondanks dat de voorliggende verordening uitsluitend een urgentieregeling kent, heeft de verordening als titel "Huisvestingsverordening" meegekregen. Opgemerkt wordt omwille van de helderheid ook gesproken kan worden van de urgentieverordening. Uit juridisch oogpunt is er sprake van een "Huisvestingsverordening" die uitsluitend de aspecten van het ter beschikking staande instrument "urgentie" regelt. De wetgever benoemt de verordening waarin het instrumentarium moet zijn opgenomen bovendien ook als "huisvestingsverordening". Het is aan de individuele gemeente zelf of ze nog andere onderdelen in de huisvestingsverordening willen toevoegen.

Het systeem van de verordening

8. In hoofdlijn heeft het systeem van urgentieverlening twee stappen. Het is *niet* mogelijk om een van beide stappen over te slaan. Omwille van de praktische werkbaarheid is het mogelijk om in de praktijk beide stappen in elkaar te laten overvloeien. De urgentiecommissie beschikt in mandaat (en dus in naam van het college) op de aanvraag om urgentiebeschikking. De urgentiebeschikking geeft vervolgens recht op een huisvestingsvergunning (in de vorm van een ondertekende huurovereenkomst), mits door de urgent woningzoekende aan de voorwaarden voor een huurovereenkomst wordt voldaan. De verhuurder, in dit geval de corporatie, is door het college van B&W gemandateerd door het college om een huisvestingsvergunning te verlenen.

De *eerste stap* is het verzoek van een woningzoekende aan het college om in aanmerking te komen voor een urgentiebeschikking. Het resultaat van dit verzoek is dat de woningzoekende een *beschikking* van of namens 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 urgentiebeschikking is vatbaar voor bezwaar en beroep.

De *tweede stap* is dat de urgent woningzoekende een aanvraag om een huisvestingsvergunning bij het college van B&W moet indienen. De huisvestingsvergunning is immers wettelijk het exclusieve instrument waarmee het bevoegd gezag daadwerkelijk voorrang aan een urgent woningzoekende kan geven.

Het systeem van de verordening

9. Omdat het voor een woningzoekende moeilijk te doorgronden is waarom die eerst over een urgentiebeschikking dient te beschikken en vervolgens over een huisvestingsvergunning, is het streven erop gericht om beide procedures zoveel als mogelijk te laten samenvloeien. De woningzoekende weet dan in één keer waar die aan toe is en kan bij een afwijzende beschikking direct zijn rechtsmiddelen aanwenden. In dit geval kan de woningzoekende bezwaar maken bij de eerste stap, namelijk het besluit over de urgentiebeschikking.

Het had de voorkeur gehad om het toewijzen van woningen alleen langs de weg van de urgentiebeschikking te reguleren, maar het wettelijk systeem maakt het gebruik van het vergunningsinstrument nu eenmaal verplicht. Een meerwaarde heeft het echter niet. Het heeft dan ook weinig zin om bij een afwijzing eerst in het verweer te komen tegen een urgentiebeslissing en vervolgens tegen het weigeren van de huisvestingsvergunning. Beide beslissingen zijn gebaseerd op dezelfde grondslag en dienen hetzelfde belang. Het verstrekken van een huisvestingsvergunning is gemandateerd aan de corporaties via de mandaatlijst (Mandaatlijst "uitvoering huisvestingsverordening gemeente Waalre") en in de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en woningcorporaties voor de uitvoering van de huisvestingsverordening. Deze huisvestingsvergunning is verwerkt in de huurovereenkomst.

10. In artikel 6 t/m 10 van de huisvestingsverordening zijn de urgentie-categorieën opgenomen. Deze urgentie-categorieën zijn niet gewijzigd ten opzichte van de vorige huisvestingsverordening. De uitwerking van de urgentie-categorieën is op sommige vlakken wel gewijzigd. Zo zijn bepaalde voorwaarden aangescherpt en wordt er bij 2 urgentie-categorieën regiobinding van minimaal 2 jaar toegepast. De regiobinding staat nader toegelicht onder de toelichting bij artikel 7 en 8. De uitwerking van de urgentie-categorieën 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.

11. De verordening gaat uit van een "uitwisselbaarheid" van urgent woningzoekenden binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven en (indien van toepassing) bij een nadien aangesloten gemeente uit het MRE-gebied. 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. Er wordt een passende (primair naar gezinssamenstelling en inkomen) woning aangeboden. Deze verordening is niet bedoeld voor het realiseren van woonwensen, maar het oplossen van een urgent woonprobleem en daarmee voorkomen van (dreigende) dakloosheid. 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. In artikel 1 zijn de definities genoemd. Omwille van de leesbaarheid en juridische borging 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 erop gewezen dat:

- In de definitie van "huishouden" is opgenomen dat er sprake moet zijn van het meer dan twee jaar voeren van een gezamenlijk huishouden op hetzelfde adres. Dit is gedaan om de veelal in dit kader gebruikte term "duurzaam" een nadere invulling te geven om zodoende zo concreet mogelijk te definiëren

Artikel 2/ Doel van deze verordening

13. Eerder stond onder dit artikel het toepassingsbereik van de huisvestingsverordening beschreven. Er staat nu op bredere wijze uitgelegd wat we met de huisvestingsverordening willen bereiken. Urgent woningzoekenden moeten passend kunnen worden gehuisvest in woonruimte met een huurprijs onder of gelijk aan de huurtoeslaggrens. Met passend huisvesten kan worden bedoeld dat andere vormen van huisvesting (bijvoorbeeld kamergewijze huisvesting en/of onzelfstandige woonruimten) ook kunnen worden ingezet om de urgent woningzoekende van woonruimte te voorzien. Dit is veranderd ten opzichte van de vorige huisvestingsverordening. De reden hiervoor is dat de krapte op de sociale woningmarkt toeneemt en het daarom niet altijd mogelijk en nodig is om alle urgent woningzoekende van een zelfstandige woning te voorzien. Uiteraard wisselt het per geval of een zelfstandige of onzelfstandige woning passend is.

Om ervoor te zorgen dat de woonruimte passend is bij de situatie van de urgent woningzoekende, kan in de urgentiebeschikking een eventueel zoekprofiel worden opgenomen. Dit zoekprofiel bevat een beschrijving van de minimale eigenschappen die de te betrekken woonruimte moet hebben om het woonprobleem van de aanvrager op te lossen.

Hoofdstuk 2 De Urgentiebeschikking

Artikel 3 / Verzoek om een urgentiebeschikking

14. 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 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) kennisneemt 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 over artikel 17).

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.

15. Eerder Het verzoek om urgentiebeschikking kan nadrukkelijk alleen *namens* een woningzoekende in samenwerking met een professional worden ingediend bij de urgentie commissie. Een professional kan een medewerker van de gemeente, zorginstelling of woningcorporatie zijn. In ieder geval iemand die beroepsmatig direct betrokken is bij het welzijn van de (urgent) woningzoekende. In sommige gevallen (zoals medisch Wmo en sociale urgentie) kan de gemeente ook een urgentiebeschikking afgeven. In het geval van volkshuisvestelijke urgentie kan het bijvoorbeeld de woningcorporatie zijn die het verzoek voor een urgentiebeschikking indient. 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 die door het verzoek en de beschikking daarop gebonden wordt.

16. Voor het verkrijgen van een urgentiebeschikking zijn leges verschuldigd. De basis voor de heffing hiervan is gelegen in de legesverordening van de gemeenten. Om die reden is de bepaling over het heffen van leges niet langer opgenomen in de Huisvestingsverordening. 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. De legesheffing is niet van toepassing voor statushouders, gezien de wettelijke verplichting tot huisvesting van deze groep woningzoekenden.

Het staat gemeenten eveneens vrij een restitutieregeling te treffen in hun legesverordening. Het wordt wel geadviseerd. 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.

17. Het beoordelen van verzoeken om een urgentiebeschikking vereist bijzondere kennis en kunde. Om deze reden benoemt de verordening in artikel 16 een onafhankelijke commissie (waarover bij de toelichting over artikel 16 meer).

Tot slot nog een opmerking over de samenhang tussen de urgentiebeschikking en de huisvestingsvergunning. In de verordening is in artikel 14 een afzonderlijke bepaling opgenomen over het indienen van een aanvraag om een huisvestingsvergunning.

Zo kan met het aanvraagformulier voor een urgentiebeschikking in een later stadium ook een aanvraag om een huisvestingsvergunning worden ingediend. In de praktijk zal worden gezien hoe hier invulling aan kan worden gegeven. Het wettelijk systeem van urgentiebeschikking en huisvestingsvergunning is niet ideaal. Het voorkomen van bureaucratie blijft echter uitgangspunt. Het is zaak dat de woningzoekende zo weinig mogelijk overlast ondervindt van de overgang van urgentiebeschikking naar huisvestingsvergunning.

Artikel 4 / De urgentiebeschikking

18. Het verkrijgen van een urgentiebeschikking geeft de woningzoekende recht om met voorrang in aanmerking te komen voor een passende woonruimte binnen het SGE en de aangesloten gemeenten (het hiervoor al aangehaalde principe van uitwisselbaarheid). In het artikel is nadrukkelijk aangegeven 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.

19. De processen zijn zo ingericht dat in principe alle urgentiebeschikkingen in mandaat door de urgentiecommissie worden afgegeven, met uitzondering van de urgentiecategorie 'medisch, Wmo'. Daarvoor geeft de gemeente een urgentiebeschikking af. Een andere uitzondering is de gemeente Helmond die zelf de sociale urgentiebeschikkingen afgeeft.

In het geval van het toepassen van de hardheidsclausule geeft de gemeente ook de urgentiebeschikking af.

Artikel 5 / Voorwaarden om in aanmerking te komen voor een urgentie-beschikking

20. In dit artikel zijn een zevental cumulatieve eisen opgesomd. In het bijzonder wordt gewezen op het bepaalde in:

In lid 1, onderdeel d wordt het algemene principe neergelegd dat de (nood)situatie buiten eigen toedoen moet zijn ontstaan. Bij de beoordeling van de aanvraag wordt gekeken naar de oorzaak van de situatie. De keuze voor gezinsvorming, gezinsuitbreiding, gezinshereniging, en migratie zonder overdaartoe passende woonruimte te beschikken maakt dat de aanvraag afgewezen wordt op grond van het beginsel van de eigen verantwoordelijkheid.

- In lid 1, onderdeel f wordt genoemd dat van een woningzoekende wordt verlangd dat die ook zelf alles in het werk stelt om (onzelfstandige) woonruimte te behouden of te vinden. Dat kan betekenen dat bij een echtscheiding de woning geclaimd dient te worden of dat bij huuropzegging de huurbescherming in een gerechtelijke procedure afgedwongen moet worden. Soms dienen de eigen middelen te worden ingezet om het woonprobleem zelf op te lossen. Dat heeft o.a. betrekking op de financiële situatie van de woningzoekende. Met een vermogen is het voorstelbaar dat de woningzoekende zelfredzaam is op de woningmarkt. De woningzoekende moet aan kunnen tonen dat het niet gelukt is om met het vermogen te voorzien in een woonruimte. Een absolute grens is niet te stellen. Het blijft maatwerk waarbij ook andere omstandigheden moeten worden bekeken. Het kan reden zijn om te beslissen dat de woningzoekende het in diens eigen macht heeft om het woonprobleem op te lossen.
- Het is niet zo dat er ten aanzien van de gemaakte keuzes, bijvoorbeeld migratie of gezinsvorming, een verwijt gemaakt wordt; uiteraard worden deze keuzes gerespecteerd. Het beginsel van de eigen verantwoordelijkheid brengt echter wel met zich mee dat de gevolgen van die keuzes voor eigen rekening en risico zijn en geen reden voor urgentie zijn.

Er is met betrekking tot het beleid 'Ongewenst huurdersgedrag' geen aparte bepaling opgenomen, omdat met de voorwaarde 'buiten eigen toedoen in een acute noodsituatie belanden' op dit beleid wordt getoetst. Als een huurder namelijk ongewenst huurdersgedrag vertoont is dit hun eigen verantwoordelijkheid.

Er wordt rekening gehouden met het beleid 'Ongewenst huurdersgedrag' zoals die luidt op het moment van het verzoek om urgentiebeschikking bij het centrale registratiesysteem waarbij de woningzoekende zich overeenkomstig artikel 12 heeft geregistreerd.

- In beginsel verhoudt het feit dat een woningzoekende op de signaleringslijst Ongewenst huurdersgedrag voorkomt (dan wel op enig ander gelijksoortig instrument gehanteerd door een van de in het SGE of andere aangesloten gemeente werkzame woningcorporatie) zich niet met het verkrijgen van een urgentiebeschikking. Dit neemt echter niet weg dat een persoon een tweede kans zou kunnen krijgen. De woningzoekende kan hiervoor een verzoek doen bij de kansencommissie.

21. Eerder Het bepaalde in dit artikel ziet niet op statushouders van 18 jaar en ouder. Vanwege de wettelijke verplichting opgenomen in artikel 28 van de Hv14 tot huisvesting van statushouders overeenkomstig de gemeentelijke taakstelling is geen ruimte voor een overkoepelende toets. Bovendien is het inherent aan de status van "statushouder" dat wordt voldaan aan de in dit artikel opgesomde voorwaarden.

Artikel 6 / De urgentiecategorieën

22. 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, de verplichte huisvestingsvergunning, voor voorrang bij huisvesting.

23. In grote lijnen zijn er vier urgentiecategorieën: maatschappelijk, volkshuisvestelijk, medisch en sociaal. De urgentiecommissie besluit namens het college van burgemeester en wethouders of een woningzoekende valt onder een van deze categorieën en of die voldoet aan de in artikel 5 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, ingekaderd met de voorwaarden opgenomen in artikel 5 en daarvoor het aangeleverde bewijs ter onderbouwing, worden bezien of de woningzoekende in aanmerking komt voor een urgentiebeschikking. Er kan ook naar de eigen rol en inspanning gekeken worden om het woonprobleem zelf op te lossen. Zoals al meerdere malen is opgemerkt is de urgentieregeling een laatste redmiddel waarvan prudent gebruik moet worden gemaakt.

Artikel 7 / De urgentie categorie 'maatschappelijke urgentie'

23. Ten aanzien van de categorie mantelzorg geldt het volgende: de woningzoekende woont niet in de gemeente en de afstand tussen de mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger is groter dan hemelsbreed 5 kilometer. Daarnaast geldt dat, gelet op de duur, omvang en aard van de mantelzorg, het naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is dat de woningzoekende verhuist.

24. In dit artikel komt op meerdere plaatsen naar voren dat er sprake moet zijn van kinderen die voor hun huisvesting afhankelijk zijn van de woningzoekende. De regeling is er om dakloosheid van kinderen te voorkomen. Dit wordt getoetst bij de aanvraag.

25. In het tweede lid is opgenomen dat er bij deze categorie verlangd wordt dat de woningzoekende bij de aanvraag van een urgentiebeschikking, een aangifte of melding en eventueel rapport bij/ van Veilig Thuis dient te overleggen, indien een beroep wordt gedaan op zwaarwegende redenen, als bedoeld onder dit lid.

26. In het derde lid is opgenomen dat er bij gedwongen verkoop geen sprake is van verwijtbaar (betaal)gedrag. Dit gaat over dat de woningzoekende bepaalde (financiële) keuzes heeft gemaakt die er voor hebben gezorgd dat de hypotheeklasten niet konden worden voldaan. Hierbij moet per situatie worden beoordeeld of deze keuzes verwijtbaar zijn.

27. Nadrukkelijk is ervoor gekozen om hieraan een leeftijdsgrens van maximaal 23 jaar op te nemen. De formulering in het vierde lid onder a, namelijk dat sprake moet zijn een gelijk deel of de meerderheid van de zorg over de kinderen, is opgenomen met het oog op co-ouderschap. Hierbij is doorslaggevend bij welke ouder de kinderen gedurende 14 nachten verblijven. Een woningzoekende kan in het in het vierde lid onder a bedoelde geval een urgentiebeschikking krijgen wanneer het kind 7 of meer nachten per 14 dagen bij de ouder-woningzoekende verblijft. Een uitgangspunt is een ouderschapsplan dat is opgesteld door een mediator en is getekend door beide partijen. Indien dit niet mogelijk is, bijvoorbeeld bij een vechtscheiding, moeten met andere bewijsstukken, afspraken aannemelijk worden gemaakt.

28. In het vijfde lid is een regeling getroffen voor situaties waarin een woningzoekende door persoonlijke omstandigheden plotseling geconfronteerd wordt met hoge woonlasten in relatie tot diens inkomen. Het college van Burgemeester & wethouders heeft dan een woonkostentoeslag toegekend, waarna er verhuisd dient te worden.

29. Onder lid 6 is een bindingeis opgenomen in de vorm van maatschappelijke binding, zoals bepaald in artikel 14 van de Hv14. Woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor een urgentiebeschikking in de categorie 'maatschappelijke urgentie' dienen op het moment van aanvragen minimaal 2 jaar aaneengesloten ingezetene te zijn van een van de gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven of één van de andere aangesloten gemeenten. Deze regiobinding beperkt niet het recht op vrijheid van vestiging. Woningzoekenden van buiten de SGE regio en aangesloten gemeenten kunnen immers via de reguliere weg wel nog reageren op sociale huurwoningen in de regio. De bindingeis is opgenomen omdat met het urgent huisvesten een probleem wordt opgelost. Binnen de regio zetten we ons in om woonproblemen die binnen de regio zijn ontstaan op te lossen, maar met de huidige krapte op de sociale woningmarkt kunnen we de woonproblemen die buiten de regio zijn ontstaan niet meer oplossen. De bindingeis, minimaal 2 jaar ingezetene zijn van de regio, is ontstaan in overleg met de woningcorporaties die werkzaam zijn in het SGE en de aangesloten gemeenten.

Artikel 8 / De urgentie categorie 'medische urgentie'

30. Er bestaan 2 verschillende types medische urgentie. Indien er een aanpassing in de woning noodzakelijk is, wordt hiervoor een aanvraag bij de Wmo afdeling van de betreffende gemeente gedaan. Als blijkt dat de aanpassing in de woning niet mogelijk is of niet de goedkoopste adequate oplossing, dan wordt de aanvraag van de woningaanpassing afgewezen en kan het Wmo-verhuisprimaat worden toegekend. Dan kan vervolgens een beschikking worden afgegeven voor medische urgentie.

Indien alleen een nul-trede woning noodzakelijk is, of rolstoelvriendelijke woning dan moet de aanvraag via de urgentie commissie. Deze kan aangevraagd worden via de corporaties. Een uitzondering hierop is gemeente Helmond, daarbij lopen de aanvragen via de gemeente.

Indien bij een corporatie een aangepaste woning vrijkomt wordt deze eerst aangeboden aan de gemeente. De gemeente kan dan beoordelen of ze voor deze woning een geschikte kandidaat hebben. Het is van belang dat corporaties en gemeente hierbij goed samenwerken.

31. In lid 3 van dit artikel wordt ook een bindingeis opgelegd waarbij als voorwaarde wordt gesteld dat de woningzoekende op het moment van aanvragen minimaal 2 jaar ingezetene is van de SGE regio en de andere aangesloten gemeenten. Deze bindingeis is alleen van toepassing op het geval van medische urgentie die niet onder de categorie Wmo vallen. Want in het geval van Wmo woont de aanvrager al in de desbetreffende gemeente.

32. Bij de categorie onder lid 1 a kan ook worden geëist dat er begeleiding wordt geaccepteerd voor het verkrijgen van een urgentie beschikking en huisvesting.

Artikel 9 / De urgentie categorie 'volkshuisvestelijke urgentie'

33. In dit artikel is de basis gelegd voor urgentieverlening aan sociale 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;

Artikel 10 / De urgentie categorie 'sociale urgentie'

34. Voor artikel 10 lid 1 ligt de basis in de Wmo. Op basis van deze wet is er een beschikking afgegeven aan een betrokkene voor een intramurale setting. Voor Maatschappelijke opvang wordt alleen een beschikking afgegeven als de problematiek groter is dan alleen wonen. Er moet dus spraken zijn van meerdere problematieken voordat iemand in aanmerking kan komen voor Maatschappelijke opvang.

35. In de regionale visie Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang is vastgesteld dat de client teruggaat naar gemeente van herkomst. Dit moet aan de voorkant goed worden gecommuniceerd met cliënt en met gemeente van herkomst. Op basis van goede motivatie kan hiervan worden afgeweken. Terugkeer naar eigen gemeente moet dan problematisch zijn en dit moet goed worden gemotiveerd. Een voorbeeld hiervan is dat bijvoorbeeld in de eigen gemeente de kans op terugval groter is of dat iemand al zolang in een intramurale setting heeft gewoond en zijn werk en sociale leven in deze omgeving heeft opgebouwd.

Indien de cliënt klaar is om zelfstandig te gaan wonen met begeleiding, kan urgentie worden aangevraagd waarbij het een voorwaarde is dat de cliënt begeleiding accepteert. In principe moet hier een beschikking voor deze begeleiding vanuit de gemeente worden afgegeven. De gemeente kan hier van afwijken door begeleiding door Sociaal Team Helmond (STH) of WijEindhoven.

36. De toegekende sociale urgentie kan worden ingevuld door de zorgaanbieder het eerste jaar het huurcontract aan te laten gaan en begeleiding te laten bieden. Indien de cliënt in dat jaar laat zien dat het zelfstandig wonen goed gaat, wordt het huurcontract omgeklapt. Hiermee komt het huurcontract op naam van de cliënt. Dit wordt de zogenaamde 'DOOR! Constructie' genoemd. Incidenteel wordt er afgeweken van de DOOR! constructie. Bijvoorbeeld als het onmogelijk is voor de zorgaanbieder om een huurcontract aan te gaan.

Dit bovengenoemde geldt niet voor de gemeente Helmond. In Helmond worden de sociale urgenties door de gemeente afgegeven en de corporaties huisvesten met in principe een tijdelijk contract met aanvullende voorwaarden of zorgcontract. De tijdelijkheid wordt er af gehaald bij een positief resultaat van de client. Helmond en Son en Breugel hebben een tussenvoorziening waar ook sociale urgentie voor kan worden verkregen.

Artikel 11 / Vervallen, intrekken urgentiebeschikking of wijzigen urgentie categorie

37. 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.

38. In het eerste lid zijn de gevallen opgesomd waarin de urgentiebeschikking van rechtswege komt te vervallen. Hiervoor moet een besluit door de urgentiecommissie of gemeente worden genomen.

39. In eerste instantie lijkt het bepaalde in het derde lid, onder c, enigszins tegenstrijdig met de intrekingsgrond van het tweede lid, onder d. Toch hoeft dat niet zo te zijn. Met het bepaalde in het tweede lid onder c, wordt zeker gesteld dat de urgentiebeschikking na zes maanden is uitgewerkt, als er geen gebruik van wordt gemaakt ondanks een eventueel gedaan aanbod voor een passende woonruimte. Eerder intrekken kan, maar is een bevoegdheid, geen verplichting. Er kan aanleiding zijn om daarvan af te zien.

40. Een intrekking- of wijzigingsprocedure van een beschikking komt overeen met de procedure waarbij de beschikking tot stand komt. In het tweede lid wordt aangegeven, in de situatie dat de woningzoekende niet langer voldoet aan de eisen voor een indeling in één van de vier urgentie categorieën, de woningzoekende in aanmerking kan komen voor een indeling in een andere categorie. De oude beschikking wordt dan niet gewijzigd, maar wordt ingetrokken waarna de situatie opnieuw wordt bekeken aan de hand van artikel 4 en 5. Er volgt dus weer een integrale beoordeling waarna wordt gezien of een urgentiebeschikking kan worden afgegeven.

Hoofdstuk 3 Huisvestingsvergunning

Artikel 12 / Registratie van woningzoekenden

41. 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 diens registratie. Het registratievereiste is niet van toepassing voor de woningzoekenden als omschreven in de urgentiecategorie "volkshuisvestelijk". 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.

42. Het is voldoende wanneer een woningzoekende zich registreert bij één van de in diens gemeente werkzame woningcorporaties in het SGE of van een aangesloten gemeente. Doordat registratie van de woningzoekende slechts kan plaatsvinden via de webapplicatie Wooniezie ontstaat het hiervoor al aangehaalde "principe van uitwisselbaarheid".

Artikel 13/ Huisvestingsvergunning

43. Dit artikel geeft de samenhang tussen de urgentiebeschikking en de huisvestingsvergunning weer. Om een woning met voorrang te verhuren aan een urgent woningzoekende is volgens het wettelijk systeem een huisvestingsvergunning nodig. Aangezien deze verordening uitsluitend ziet op het invoeren van een adequate urgentieregeling, zou het 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. Dit resulteert in een "noodgreep" die in dit artikel is opgenomen. Feitelijk wordt de algemene vergunningplicht voor de goedkope woningvoorraad ingeperkt tot woningzoekenden met een urgentiebeschikking.

Het had de voorkeur gehad, besluiten omtrent een urgentiebeschikking en een huisvestingsvergunning gelijktijdig te nemen, zodat ook het proces voor de urgent woningzoekende niet te complex wordt.

Wettelijke regels over het inwerking treden van een besluit, alsmede over het bekend maken van beschikkingen, maken die voorkeursvariant lastig zo niet onmogelijk om te realiseren. Vandaar dat gekozen is voor een variant waarin besluiten volgtijdelijk worden genomen, maar wel een onverbreekelijke samenhang hebben. In de praktijk betekent dit dat de huisvestingsvergunning wordt verstrekt bij het tekenen van het huurcontract.

Artikel 14 / De aanvraag van de huisvestingsvergunning

44. De Huisvestingswet schrijft voor dat de gemeenteraad regels stelt over de wijze van aanvragen van een huisvestingsvergunning en welke gegevens daarbij overlegd moeten worden door de aanvrager. Gekozen is voor een constructie waarbij gebruik kan worden gemaakt van het aanvraagformulier voor het verkrijgen van een urgentiebeschikking. Dit om de administratieve lasten zover mogelijk te verminderen.

Artikel 15 / Rangorde woningzoekenden

45. In deze bepaling is, in aansluiting op de voorrangsregels 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.

Gezien de diversiteit aan urgentiecriteria en de omvang van het "bedieningsgebied" (door het principe van uitwisselbaarheid kan een urgent woningzoekende in het gehele SGE en van een eventueel aangesloten gemeente 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 uit een blijf-van-mijn-lijf-voorziening is geprioriteerd. De overige urgent woningzoekenden worden gehuisvest op het moment dat er voor hen een passende woning beschikbaar is, waarbij een regeling is getroffen voor het onverhoopte geval dat een exact dezelfde urgentiesituatie zich gelijktijdig voordoet.

Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

Artikel 16/ Urgentiecommissie

46. Binnen het SGE kennen we een regionale urgentiecommissie. Deze commissie zorgt voor een objectief besluit op aanvragen om een urgentiebeschikking. De wettelijke basis voor de commissie is gelegen in artikel 84 van de Gemeentewet. De bevoegdheid van het college is gemandateerd aan de regionale urgentiecommissie. Dit is per gemeente geregeld met een mandaatbesluit.

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 11, derde lid) c en het toepassen van de hardheidsclausule (artikel 18).

47. De precieze werking van de commissie is geregeld in een door het college vastgesteld Reglement van Orde. De verordening geeft 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 zal worden. Bij het opstellen van deze verordening is de vraag gesteld of huurdersorganisaties ook een lid en plaatsvervangend lid moeten kunnen voordragen. Uit het oogpunt van draagvlak en een samenwerking die recht doet aan de verschillende geledingen, lijkt zulks voor de hand te liggen. Wel blijven de eisen van onafhankelijkheid en adequate kennis en kunde, te allen tijde onverkort overeind.

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

Artikel 17/ Bezwaarschriftencommissie

49. 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 een beslissing over (veelal het afwijzen van) een verzoek om urgentiebeschikking en/of een aanvraag om huisvestingsvergunning. Evenals bij de urgentiecommissie is de wettelijke basis voor het instellen van de commissie is gelegen in artikel 84 van de Gemeentewet.

50. 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. De bezwaarschriftencommissie van de gemeente Eindhoven is aangewezen voor de behandeling van bezwaren betreffende de besluiten genomen door de urgentiecommissie. Dit moeten gemeenten organiseren door middel van een aanwijzingsbesluit. Evenals bij de urgentiecommissie is opgemerkt, moet de precieze werking van de commissie worden geregeld in een door het college vast te stellen Reglement van Orde. De verordening geeft de eisen waaraan dit reglement moet voldoen. Indien er bezwaren komen op de urgentiebeschikkingen die door gemeenten zelf zijn afgegeven worden deze behandeld door de bezwaarschriftencommissie van die gemeente.

Artikel 18/ Hardheidsclausule

51. Dergelijke afwijking zal, teneinde negatieve precedentwerking te voorkomen, zeer goed gemotiveerd moeten worden. Hierover zal het college van burgemeester en wethouders van de desbetreffende gemeente een besluit over moeten nemen.

Artikel 20/ Inwerktreding en geldigheidsduur

52. Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 21/ Intrekken oude verordeningen en overgangsrecht

53. Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 22/ Citeertitel

54. Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Waalre in de openbare vergadering van 10 juni 2025

De raad van de gemeente Waalre,

de griffier, de voorzitter,

W.A. Ernes M.F. Oosterveer