

Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025

De raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 april 2025 en het rapport Schaarste in Albrandswaard van 6 september 2024 waaruit blijkt dat sprake is van onevenwichtige effecten van schaarste aan woonruimte;

gelet op artikel 4, onder a, van de Huisvestingswet 2014;

BESLUIT

vast te stellen de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025 en de Toelichting Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025.

Hoofdstuk 1. Algemeen

Paragraaf 1.1. Algemeen

Artikel 1.1.1. Begripsomschrijvingen

In deze verordening en de daarop rustende bepalingen wordt verstaan onder:

1. aanbodinstrument: via een website toegankelijk elektronisch systeem waarmee aanbod en vraag van woonruimte bij elkaar wordt gebracht;
2. bemiddelingsmodel: een systeem waarmee de corporatie bepaalt in welke volgorde woningzoekenden voor huur van aangeboden woonruimte in aanmerking komen;
3. bindingsdoelgroep: de woningzoekenden die behoren tot één of meer van de in artikel 14 van de wet bedoelde groepen woningzoekenden;
4. bruto-vloeroppervlakte: bruto-vloeroppervlakte als bedoeld in artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
5. corporatie: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet of een gemeente die woonruimte te huur aanbiedt;
6. direct aanbod: het door een corporatie rechtstreeks aan een specifieke woningzoekende te huur aanbieden van woonruimte;
7. eerste fase van de urgentie: de fase van de urgentie die aanvangt op het moment dat de urgentieverklaring is verleend en eindigt nadat de zes daaropvolgende maanden zijn verstreken;
8. economisch gebonden: economisch gebonden als bedoeld in artikel 14, vierde lid, onder a, van de wet;
9. eigen toegang: afsluitbare toegang tot uitsluitend één woonruimte vanuit:
 - a. het openbaar gebied of direct aan het openbaar gebied toegankelijk erf zoals een voortuin; of,
 - b. een door meerdere woonruimten gedeelde verkeersruimte zoals een trappenhuis of portiek;
10. gemeente: gemeente Albrandswaard;
11. herkomstgemeente: de regiogemeente waar de aanvrager woonachtig was, direct voorafgaand aan huisvesting in een voorziening, instelling of inrichting als bedoeld in artikel 3.4.3;
12. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren waarbij er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde periode samen te wonen;
13. inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onderdeel i, van de Wet op de huurtoeslag;
14. inkomensgrens: de inkomensgrens bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
15. liberalisatiegrens: het bedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag;
16. meerderjarige: een persoon die de leeftijd van 18 jaar bereikt heeft, of, indien de leeftijd van 18 nog niet is bereikt:
 - a. die meerderjarig is verklaard met toepassing van artikel 235ha van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek;

- b. aan wie met handlichting als bedoeld in artikel 235 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek de bevoegdheid tot het sluiten van huurovereenkomsten of koopovereenkomsten voor woonruimte is toegekend;
- 17. maatschappelijk gebonden: maatschappelijk gebonden als bedoeld in artikel 14, vierde lid, onder b, van de wet;
- 18. 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;
- 19. openbaar aanbod: het door een corporatie via het aanbodinstrument te huur aanbieden van woonruimte voor verhuur vrijkomende of beschikbare woonruimte;
- 20. passende woonruimte: woonruimte die gelegen is in het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied en voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen woonruimtetypetype;
- 21. passendheidsdoelgroep: een overeenkomstig artikel 11 van de wet aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de wet in deze verordening aangewezen categorie woningzoekenden die in verband met de aard, grootte of prijs van woonruimte voorrang hebben bij de verlening van huisvestingsvergunningen;
- 22. reactie: de reactie waarmee een woningzoekende via het aanbodinstrument aangeeft, dat hij in aanmerking wenst te komen voor de door corporaties via het aanbodinstrument te huur aangeboden woonruimte;
- 23. regio: de woningmarktregio bestaande uit de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Voorne aan Zee;
- 24. regiogemeente: een gemeente die deel uitmaakt van de regio;
- 25. slaapkameraantal: het in het woonruimtetypetype opgenomen slaapkameraantal;
- 26. studentenwoning: woonruimte van een corporatie die met toepassing van het bepaalde in artikel 7:274d van het Burgerlijk Wetboek bestemd is voor bewoning door studenten;
- 27. tweede fase van de urgentie: de fase van de urgentie die start op het moment dat de eerste fase van de urgentie eindigt;
- 28. uitverhuisperiode: de periode die gelegen is tussen het verlenen van de urgentieverklaring, verleend voor indeling in de in artikel 3.4.7 bedoelde urgentie categorie, en de in die urgentieverklaring genoemde datum waarop de houder van een urgentieverklaring zijn of haar huidige woonruimte gelet op de aanstaande sloop of ingrijpende renovatie uiterlijk verlaten moet hebben;
- 29. urgentie categorie: een urgentie categorie, bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de wet;
- 30. urgentie criteria: de criteria volgens welke de woningzoekenden ingedeeld worden in de in paragraaf 3.4 bedoelde urgentie categorieën;
- 31. urgentieverklaring: de beschikking waarmee een woningzoekende door het college van burgemeester en wethouders wordt ingedeeld in een urgentie categorie als bedoeld in artikel 12 van de wet;
- 32. voorkeursurgentieregio: de urgentieregio waarvan de houder van de urgentieverklaring bij het indienen van de aanvraag heeft aangegeven bij voorkeur te willen wonen;
- 33. wet: de Huisvestingswet 2014;
- 34. woonruimtetypetype: het woonruimtetypetype als bedoeld in artikel 3.2.3;
- 35. zelfstandige woonruimte: woonruimte die geen onzelfstandige woonruimte is;
- 36. zoekgebied: het als onderdeel van het zoekprofiel in de urgentieverklaring op te nemen deel van de regio waarin een woonruimte gelegen moet zijn;
- 37. zoekprofiel: de in de urgentieverklaring op te nemen eigenschappen waaraan een woonruimte moet voldoen zodat aan de houder van de urgentieverklaring de in artikel 12, eerste lid, van de wet bedoelde voorrang kan worden gegeven bij de verlening van een huisvestingsvergunning voor die woonruimte.

Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning

Paragraaf 2.1. Algemeen

Artikel 2.1.1. Aanwijzing vergunningplichtige voorraad

- 1. De volgende categorieën woonruimte zijn aangewezen als bedoeld in artikel 7 van de wet en mogen alleen voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:
 - a. alle voor verhuur bestemde woonruimten van corporaties met een huurprijs tot de liberalisatiegrens;
- 2. In afwijking van het eerste lid is dit hoofdstuk niet van toepassing op:
 - a. onzelfstandige woonruimte, voor zover deze rechtmatig als onzelfstandige woonruimte gebruikt wordt;

- b. woonwagens en standplaatsen;
- c. studentenwoningen;
- d. woonruimte die met toepassing van de Leegstandwet verhuurd wordt;
- e. woonschepen;
- f. woonruimte die in verband met aanstaande sloop of ingrijpende renovatie op basis van een tijdelijke huur- of gebruiksovereenkomst in gebruik wordt genomen voor bewoning.

Artikel 2.1.2. Categorieën woningzoekenden

De volgende categorieën woningzoekenden komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning in aanmerking:

- a. woningzoekenden die deel uitmaken van een huishouden waarvan tenminste één lid een meerderjarige is;
- b. woningzoekenden die in het bezit zijn van een urgentieverklaring.

Artikel 2.1.3. De aanvraag om een huisvestingsvergunning

- 1. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning verstrekt de aanvrager in ieder geval de volgende informatie, gegevens en bescheiden:
 - a. de samenstelling van het huishouden waarmee de aanvrager de woonruimte wil betrekken;
 - b. het adres van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
 - c. voor zover dat niet uit de in het tweede lid bedoelde legitimatiebewijzen blijkt: bewijsstukken waaruit blijkt dat de aanvrager en de leden van diens huishouden voldoen aan het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet en behoren tot een in artikel 2.1.2 aangewezen categorie woningzoekenden;
 - d. stukken waaruit blijkt dat het aannemelijk is dat het huishouden van de aanvrager na verlening van de aangevraagde huisvestingsvergunning de woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik kan nemen;
 - e. de over het afgelopen belastingjaar door de Belastingdienst afgegeven inkomensverklaring.
- 2. De aanvrager kan door het college van burgemeester en wethouders verzocht worden om diens legitimatiebewijs en dat van de leden van diens huishouden te tonen.
- 3. Het college van burgemeester en wethouders beslist op een aanvraag om huisvestingsvergunning binnen veertien dagen na de dag van ontvangst daarvan.
- 4. De in het vorige lid bedoelde termijn kan éénmaal met ten hoogste veertien dagen verlengd worden.
- 5. Het college van burgemeester en wethouders kan per in artikel 2.1.1 aangewezen categorie woonruimte nadere regels stellen ten aanzien van de wijze van indienen van een aanvraag om een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.1.4. Beoordeling van de aanvraag om een huisvestingsvergunning

- 1. Een huisvestingsvergunning wordt geweigerd indien:
 - a. de aanvrager of een lid van diens huishouden niet voldoet aan het in artikel 10, tweede lid, van de wet bepaalde;
 - b. de aanvrager niet behoort tot een in artikel 2.1.2 aangewezen categorie woningzoekenden;
 - c. niet aannemelijk is dat de aanvrager na verlening van de aangevraagde huisvestingsvergunning de woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik kan nemen;
 - d. de woonruimte niet overeenkomstig het in of op grond van deze verordening bepaalde te huur is aangeboden;
 - e. een andere woningzoekende dan de aanvrager gelet op het bepaalde in de wet of in deze verordening ten opzichte van de aanvrager eerder in aanmerking komt voor verlening van de huisvestingsvergunning; of,
 - f. verlening van de huisvestingsvergunning tot gevolg zou hebben dat meer dan 50 procent van de huisvestingsvergunningen met voorrang verleend zouden worden aan woningzoekenden die economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn aan:
 - i. de regio;
 - ii. de gemeente; of,
 - iii. een deel van de gemeente.
- 2. Een huisvestingsvergunning aangevraagd voor het in gebruik nemen van een in artikel 2.1.1, eerste lid, onder a, aangewezen woonruimte, kan voorts worden geweigerd indien het huishoudinkomen van aanvrager de inkomensgrens overschrijdt.

Artikel 2.1.5. De inhoud van de huisvestingsvergunning

1. De huisvestingsvergunning bevat tenminste de volgende informatie:
 - a. het adres van de woonruimte waarop zij betrekking heeft; en
 - b. de naam van de persoon of namen van de personen aan wie de huisvestingsvergunning is verleend.
2. In een huisvestingsvergunning kan een voorschrift worden opgenomen op grond waarvan de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.

Paragraaf 2.2. Te huur aanbieden van woonruimte door corporaties

Artikel 2.2.1. Reikwijdte van deze paragraaf

Deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op woonruimte behorend tot de in artikel 2.1.1, eerste lid, onder a, genoemde categorie.

Artikel 2.2.2. Te huur aanbieden van woonruimte door corporaties

Corporaties bieden woonruimte te huur aan via openbaar aanbod of via direct aanbod.

Artikel 2.2.3. Openbaar aanbod en het aanbodinstrument

1. Corporaties stellen gezamenlijk voor de gehele regio een aanbodinstrument in en houden dit in stand.
2. Bij openbaar aanbod bieden corporaties via het aanbodinstrument hun voor verhuur vrijkomende of beschikbare woonruimte tenminste drie werkdagen te huur aan. Voor zover het bemiddelingsmodel daartoe aanleiding geeft, kunnen zij woonruimte te huur aanbieden door middel van een referentiewoning.
3. Het aanbodinstrument is via een gebruiksvriendelijke en toegankelijke website voor woningzoekenden te gebruiken en voldoet in ieder geval aan de volgende eisen:
 - a. woningzoekenden kunnen zich als woningzoekende inschrijven en kunnen via het aanbodinstrument nagaan wat hun inschrijfduur is;
 - b. woningzoekende kunnen aangeven, dat zij in aanmerking wensen te komen voor de door corporaties via het aanbodinstrument te huur aangeboden woonruimten;
 - c. woningzoekenden worden op uniforme en transparante wijze geïnformeerd over de op grond van deze verordening en het toepasselijke bemiddelingsmodel geldende volgorde, waarin de categorieën woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen; en
 - d. woningzoekenden worden op uniforme en transparante wijze geïnformeerd over de voorwaarden waaraan zij moeten voldoen om in aanmerking te komen voor huur van de aangeboden woonruimten.
4. Een door het aanbodinstrument mogelijk gemaakte inschrijving van woningzoekenden om in aanmerking te komen voor woonruimte, vervalt niet in de gevallen bedoeld in de artikelen 11a, 11b en 11c van de wet.
5. De in het tweede lid genoemde termijn van drie werkdagen is de termijn bedoeld in artikel 17, eerste en derde lid, van de wet.
6. In afwijking van het tweede lid kan een corporatie de woonruimte korter dan drie werkdagen te huur aanbieden, als dat nodig is voor de uitvoering van het toegepaste bemiddelingsmodel.

Artikel 2.2.4. Direct aanbod

1. De corporatie kan in de volgende omstandigheden woonruimte te huur aanbieden via een direct aanbod aan een woningzoekende:
 - a. de woningzoekende is een houder van een geldende urgentieverklaring;
 - b. er is sprake van woonruimte met een bijzondere vorm van bewoning zoals atelierwoningen en woongroepen en de uitdrukkelijke woonwens van de woningzoekende sluit bij die bijzondere vorm van bewoning aan;
 - c. de woningzoekende heeft als gevolg van specifieke persoonlijke omstandigheden welke hem of haar onderscheiden van het overgrote deel van de woningzoekenden, een zeer geringe kans om zelfstandig binnen een redelijke termijn woonruimte te vinden;
 - d. specifieke persoonlijke omstandigheden van de woningzoekende maken het noodzakelijk dat de woningzoekende niet zelf woonruimte vindt;
 - e. het belang van het bevorderen van doorstroming maakt het wenselijk om een woningzoekende een zeer specifiek aanbod aan woonruimte te doen;

- f. de woningzoekende beschikt als gevolg van een acute en onvoorziene omstandigheid niet meer over zelfstandige woonruimte en zou in verband daarmee in aanmerking komen voor een urgentieverklaring, maar het is om humanitaire redenen onwenselijk om te wachten totdat hij of zij met die urgentieverklaring woonruimte zou vinden;
 - g. de woningzoekende moet als gevolg van een uitspraak van een burgerlijke rechter of het advies van een klachtencommissie over een geschil inzake woonruimtebemiddeling, door een corporatie gehuisvest worden;
 - h. de te huur aangeboden woonruimte betreft een flexwoning, waaronder wordt verstaan woonruimte voor tijdelijk gebruik op een tijdelijke locatie;
 - i. de woningzoekende wil de aan te bieden woonruimte in het kader van woningruil betrekken.
2. Indien woonruimte door een corporatie via direct aanbod te huur wordt aangeboden, komen de aanvragers voor de huisvestingsvergunning in aanmerking in de volgorde waarin hen door de corporatie een direct aanbod wordt gedaan.

Artikel 2.2.5. Bemiddelingsmodellen

1. De corporaties stellen gezamenlijk de binnen de regio toe te passen bemiddelingsmodellen vast. De corporaties nemen bij de vaststelling en toepassing van de bemiddelingsmodellen gezamenlijk het belang van een rechtmatige, transparante en evenwichtige verdeling van woonruimte binnen de regio in acht.
2. De corporaties gebruiken een bemiddelingsmodel wanneer zij woonruimte via openbaar aanbod aanbieden.
3. De bemiddelingsmodellen:
 - a. zijn transparant en zijn voor een ieder kenbaar en raadpleegbaar op of via de websites van de corporaties; en
 - b. voorzien in bijzondere volgorderegels voor die gevallen waarin meer dan één huishouden op grond van de reguliere volgorderegels voor de huur van de woonruimte in aanmerking zouden komen.
4. De bemiddelingsmodellen en het gebruik daarvan waarborgen dat:
 - a. het woningzoekenden mogelijk is om op te huur aangeboden woonruimte te reageren;
 - b. de volgorde waarin woningzoekenden voor de verlening van de huisvestingsvergunning in aanmerking kunnen komen, met toepassing van artikel 2.2.9 vastgesteld wordt; en
 - c. uitsluitend aan de hand van objectieve en rechtmatige criteria de volgorde bepaald wordt waarin woningzoekenden voor de te huur aangeboden woonruimte in aanmerking komen.

Artikel 2.2.6. Voorrang in verband met de aard, grootte of prijs van woonruimte (passendheidsdoelgroepen)

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die behoort tot een in onderstaande tabel genoemde categorie woonruimte, kan voorrang gegeven worden aan woningzoekenden die behoren tot een in die tabel rechts van de desbetreffende categorie woonruimte genoemde passendheidsdoelgroep.

<i>Rij-nummer</i>	<i>Kolom 1: Categorie woonruimte (gelabelde woonruimte)</i>	<i>Kolom 2: Passendheidsdoelgroep</i>
1	Woonruimte geschikt voor de huisvesting van senioren	Huishoudens waarvan tenminste één lid de leeftijd van 55 jaar, of een hogere, nader te bepalen leeftijd, heeft bereikt.
2	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren	Huishoudens waarvan alle leden niet ouder zijn dan 27 jaar, of een lagere, nader te bepalen, leeftijd hebben.
3	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van starters	Huishoudens die geen zelfstandige woonruimte onbewoond achterlaten.
4	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van doorstromers	Huishoudens die een zelfstandige woonruimte onbewoond achterlaten.
5		Huishoudens die binnen de regio een zelfstandige woonruimte onbewoond achterlaten.
6	Woonruimte in het bijzonder geschikt en nodig voor bewoners met een beperking	Huishoudens in het bezit van een indicatie.

7	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor gezinnen	Huishoudens bestaande uit tenminste één volwassene en één kind jonger dan 18 jaar.
8	Woonruimte in het bijzonder geschikt voor grote huishoudens	Huishoudens bestaande uit ten minste vijf personen.
10	Woonruimte met drie of minder kamers	Huishoudens die zelfstandige woonruimte van een corporatie met vier of meer kamers onbewoond achterlaten.

2. De categorieën woonruimte beschreven in kolom 1 van de in het vorige lid opgenomen tabel zijn aangewezen als categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet.
3. In dit artikel wordt onder indicatie verstaan: een advies van een door het college van burgemeester en wethouders aangewezen deskundige, waaruit blijkt of een huishouden als gevolg van een beperking van een lid of meerdere leden van het huishouden aangewezen is op woonruimte die in het bijzonder geschikt en nodig is voor bewoners met die beperking

Artikel 2.2.7. Voorrang in verband met economische en maatschappelijke gebondenheid

Bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor ten hoogste 50 procent van de woonruimten die behoren tot de in artikel 2.1.1, eerste lid, onder a, bedoelde categorieën woonruimte, kan voorrang gegeven worden aan woningzoekenden die economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn aan:

- a. regio;
- b. de gemeente; of
- c. een deel van de gemeente.

Artikel 2.2.8. Voorrang voor vitale beroepsgroepen

1. Binnen de groep van woningzoekenden die economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die, blijkens een schriftelijke arbeidsovereenkomst met een omvang van tenminste 24 te werken uren per week, behoren tot tenminste één van de in het tweede lid aangewezen vitale beroepsgroepen.
2. De in het eerste lid bedoelde vitale beroepsgroepen zijn overeenkomstig de door het Centraal Bureau voor de Statistiek gehanteerde beroepenindeling 'ROA CBS 2014 (BRC 2014)' de volgende beroepsgroepen:
 - 0112 Docenten beroepsgerichte vakken secundair onderwijs
 - 0113 Docenten algemene vakken secundair onderwijs
 - 0114 Leerkrachten basisonderwijs
 - 0131 Leidsters kinderopvang en onderwijsassistenten
 - 0632 Brandweer en politie
 - 1033 Verpleegkundigen
 - 1051 Verzorgenden

Artikel 2.2.9. Volgordebepaling woningzoekenden ingeval van openbaar aanbod

1. Indien woonruimte via openbaar aanbod te huur wordt aangeboden, wordt de volgorde waarin de aanvragers van de huisvestingsvergunning voor verlening daarvan in aanmerking komen, overeenkomstig dit artikel vastgesteld.
2. Voor de verlening van de huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens in aanmerking:
 - a. de woningzoekenden die in het bezit zijn van een passende urgentieverklaring en van hen als eerste degene bij wie de eerste fase van de urgentie als eerste is verlopen of verloopt;
 - b. woningzoekenden die deel uitmaken van een bindingsdoelgroep of een passendheidsdoelgroep, indien aan hen daarom gelet op artikel 2.2.7 of artikel 2.2.6 voorrang wordt gegeven bij de verlening van huisvestingsvergunningen;
 - c. de resterende woningzoekenden.
3. Indien op grond van het tweede lid niet kan worden vastgesteld in welke volgorde aanvragers in aanmerking komen voor verlening van de huisvestingsvergunning, wordt die volgorde vastgesteld op basis van het door de corporatie toegepaste bemiddelingsmodel.
4. Het tweede lid, onder a, is alleen van toepassing op een houder van een urgentieverklaring als:
 - a. het door de corporatie toegepaste bemiddelingsmodel vermeld is in de urgentieverklaring;
 - b. in de urgentieverklaring niet is bepaald, dat de urgentieverklaring niet van toepassing is op de in artikel 2.2.6 bedoelde categorie woonruimte waartoe de te huur aangeboden woonruimte behoort; en
 - c. de corporatie geen gebruik heeft gemaakt van de in het vijfde lid bedoelde mogelijkheid.

5. Een corporatie kan bij het via openbaar aanbod te huur aanbieden van woonruimte per kalenderjaar in maximaal 5 % van de gevallen aangeven, dat een urgentieverklaring niet tot gevolg heeft dat de houder ervan voorrang heeft bij de verlening van de huisvestingsvergunning.
6. Voor houders van een urgentieverklaring waarmee zij zijn ingedeeld in de urgentiecategorie 'herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering', wordt voor de toepassing van het bepaalde in het tweede lid, onder a, de eerste fase van de urgentie geacht te verlopen op het moment waarop de helft van de uitverhuisperiode is verstreken.
7. In dit artikel worden onder een passende urgentieverklaring verstaan: een urgentieverklaring die de houder ervan gelet op het bepaalde in artikel 3.2.1, tweede lid, voorrang geeft bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de te huur aangeboden woonruimte.
8. Dit artikel is niet van toepassing op houders van een urgentieverklaring indien in de urgentieverklaring is bepaald, dat hij of zij niet zelf via het aanbodinstrument naar woonruimte kan zoeken.

Hoofdstuk 3. De urgentieverklaring

Paragraaf 3.1. Verlening, weigering, intrekking en wijziging van de urgentieverklaring

Artikel 3.1.1. Bevoegdheid tot verlening van de urgentieverklaring

1. Het college van burgemeester en wethouders beslist op een aanvraag om een urgentieverklaring.
2. Bevoegd is het college van burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager woont.
3. Indien de aanvrager niet in de regiogemeente woont, beslist het college van de regiogemeente waar aanvrager wil gaan wonen op de aanvraag.
4. Indien de urgentieverklaring wordt aangevraagd met een beroep op de in artikel 3.4.3 opgenomen urgentiecriteria, beslist het college van de herkomstgemeente op de aanvraag.

Artikel 3.1.2. De aanvraag om een urgentieverklaring

1. De aanvraag om een urgentieverklaring wordt ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de regiogemeente dat bevoegd is op de aanvraag te beslissen.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan bepalen dat de aanvraag om een urgentieverklaring in bepaalde categorieën van gevallen in afwijking van het bepaalde in het vorige lid, uitsluitend ingediend kan worden bij het bestuur van de Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond of een corporatie.
3. Het college van burgemeester en wethouders dat op de aanvraag beslist, kan de aanvrager een vergoeding voor het behandelen van de aanvraag in rekening brengen.
4. De in het vorige lid bedoelde vergoeding bedraagt ten hoogste € 50,-. Dit bedrag mag vermeerderd worden met de kosten die gemoeid zijn met het door het college van burgemeester en wethouders inschakelen van externe adviseurs ten behoeve van de beoordeling van de aanvraag.
5. De aanvrager van een urgentieverklaring verstrekt bij de aanvraag in ieder geval elk van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. de omvang en samenstelling van het huishouden waarop de aangevraagde urgentieverklaring betrekking heeft;
 - b. een beschrijving van of gegevens over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt;
 - c. gegevens over het inkomen en het vermogen van het huishouden; en
 - d. de voorkeursurgentieregio.
6. De in de aanvraag te vermelden voorkeursurgentieregio is één van de volgende urgentieregio's:
 - a. de urgentieregio Waterweg, bestaande uit de gemeenten Maassluis, Schiedam, Vlaardingen en het gebied dat samenvalt met de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Hoek van Holland en Delfshaven;
 - b. de urgentieregio Noord, bestaande uit de gemeente Lansingerland en het gebied dat samenvalt met de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Overschie en Hillegersberg-Schiebroek;
 - c. de urgentieregio Hart van Rotterdam bestaat uit de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Delfshaven, Overschie, Hillegersberg-Schiebroek en Alexander en die delen van de gemeente Rotterdam die geen onderdeel zijn van een andere urgentieregio;
 - d. de urgentieregio Oost, bestaande uit de gemeenten Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel en het gebied dat samenvalt met de voormalige Rotterdamse deelgemeente Alexander;
 - e. de urgentieregio Zuidrand, bestaande uit de gemeenten Barendrecht, Albrandswaard, Ridderkerk en het gebied dat samenvalt met de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Charlois, Feijenoord, Hoogvliet, Pernis en IJsselmonde;
 - f. de urgentieregio Voorne-Putten, bestaande uit de gemeenten Nissewaard en Voorne aan Zee en het gebied dat samenvalt met de voormalige Rotterdamse deelgemeente Rozenburg;

- g. de urgentieregio Noordoever, bestaande uit de gebieden die samenvallen met de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Hoek van Holland, Delfshaven, Overschie, Hillegersberg-Schiebroek, Prins Alexander, Centrum, Noord en Kralingen-Crooswijk; of
- h. de urgentieregio Zuidoever, bestaande uit de gebieden die samenvallen met de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Rozenburg, Pernis, Charlois, Feijenoord, Hoogvliet en IJsselmonde.

Artikel 3.1.3. Weigeringsgronden

1. Het college van burgemeester en wethouders weigert de aangevraagde urgentieverklaring indien:
 - a. het inkomen van het huishouden boven de inkomensgrens ligt; of
 - b. de aanvrager gelet op deze verordening niet in aanmerking komt voor indeling in een urgentiecategorie.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan de aangevraagde urgentieverklaring weigeren indien sprake is van één of meer van de volgende omstandigheden:
 - a. de aanvrager of een lid van diens huishouden voldoet niet aan het in artikel 10, tweede lid, van de wet bepaalde;
 - b. de aanvrager maakt geen deel uit van een huishouden waarvan tenminste één lid een meerderjarige is;
 - c. de aanvrager is niet als woningzoekende ingeschreven in het aanbodinstrument;
 - d. de aanvrager heeft geen urgent huisvestingsprobleem of kan dit redelijkerwijs zelf oplossen;
 - e. de aanvrager niet economisch gebonden of maatschappelijk gebonden is aan de woningmarktregio;
 - f. naar het oordeel het college van burgemeester en wethouders kan het urgente huisvestingsprobleem sneller of doelmatiger op een andere wijze opgelost worden;
 - g. naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is het niet aannemelijk een urgentieverklaring bijdraagt aan een snelle oplossing voor het urgente huisvestingsprobleem;
 - h. naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is het aannemelijk dat een corporatie gelet op de aard of omvang van de schulden van aanvrager, met de aanvrager geen huurovereenkomst zal sluiten;
 - i. naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is bewoning van een zelfstandige woonruimte door aanvrager en diens huishouden redelijkerwijs niet mogelijk;
 - j. naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is het urgente huisvestingsprobleem ontstaan als gevolg van verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van diens huishouden, voor zover dit doen of nalaten niet langer dan twee jaar voor het indienen van de aanvraag plaatsvond;
 - k. naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is het urgente huisvestingsprobleem ontstaan omdat aanvrager of een lid van zijn of haar huishouden geen gebruik heeft gemaakt van een van overheidswege verstrekte voorziening;
 - l. naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is het gelet op het recente woonverleden of de financiële situatie van aanvrager aannemelijk dat de verlening van de aangevraagde urgentieverklaring niet binnen zes maanden zal leiden tot huur van woonruimte;
 - m. de aanvraag heeft betrekking op indeling in een in artikel 3.4.3 bedoelde urgentiecategorie en de in dat artikel genoemde voorziening of instelling waaruit aanvrager uitstroomt, is niet met toepassing van het bepaalde artikel 3.4.3, vijfde lid, aangewezen door een college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente;
 - n. de aanvraag heeft betrekking op indeling in een in artikel 3.4.3 bedoelde urgentiecategorie en de aanvrager stemt niet in met een voorwaarde die het college van burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 3.4.3, derde lid, voornemens is op te leggen;
 - o. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van het huishouden van aanvrager verleende urgentieverklaring is ingetrokken met toepassing van artikel 3.1.4, eerste lid, onder f, of tweede lid, onder b, c of d.
3. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid, onder a, kan het college van burgemeester en wethouders ook als het inkomen van het huishouden van aanvrager boven de inkomensgrens ligt, de urgentieverklaring toch verlenen indien naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders sprake is van een uitzonderlijke medische situatie waardoor het urgente huisvestingsprobleem van aanvrager niet opgelost kan worden binnen een ander deel van de woonruimtevoorraad dan aangewezen in artikel 2.1.1, eerste lid, onder a.

Artikel 3.1.4. Intrekkinggronden

1. Het college van burgemeester en wethouders kan een urgentieverklaring intrekken als:

- a. de houder van de urgentieverklaring om intrekking daarvan verzoekt;
 - b. het huisvestingsprobleem dat ten tijde van verlening van de urgentieverklaring bestond, niet meer bestaat;
 - c. het inkomen van het huishouden boven de inkomensgrens ligt;
 - d. sprake is van één of meer van de in artikel 3.1.3, tweede lid, genoemde omstandigheden;
 - e. de houder van de urgentieverklaring niet meer voldoet aan de urgentiecriteria; of
 - f. de houder van de urgentieverklaring bij het verzoek om indeling in een urgentiecategorie onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt en, indien wel juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring was geweigerd.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan voorts een urgentieverklaring intrekken indien sprake is van één of meer van de volgende omstandigheden:
- a. tijdens de eerste fase van de urgentie heeft de houder van de urgentieverklaring nagelaten via het aanbodinstrument een reactie te geven op tenminste 24 verschillende, via het aanbodinstrument aangeboden, woonruimten die voldoen aan het in de urgentieverklaring opgenomen woonruimtetype en die gelegen zijn in de in de urgentieverklaring genoemde voorkeursurgentieregio;
 - b. tijdens de tweede fase van de urgentie heeft de houder van de urgentieverklaring nagelaten via het aanbodinstrument tenminste eenmaal per week een reactie te geven op woonruimten die voldoen aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel en gelegen zijn in de op de urgentieverklaring vermelde voorkeursurgentieregio;
 - c. de houder van de urgentieverklaring heeft passende woonruimte geweigerd;
 - d. de houder van de urgentieverklaring een via een eigen reactie aangeboden woonruimte, welke tenminste voldeed aan het in de urgentieverklaring opgenomen woonruimtetype, heeft afgewezen;
 - e. de houder van de urgentieverklaring verhuist naar een zelfstandige woonruimte, tenzij de houder van de urgentieverklaring binnen dertig dagen na de verhuizing verzoekt om het voort laten duren van de urgentieverklaring en daarbij onderbouwd aantoonst dat het huisvestingsprobleem in verband waarmee de urgentieverklaring was afgegeven, niet is opgelost;
 - f. de houder van de urgentieverklaring aan hem aangeboden woonruimte misloopt omdat hij de gegevens en bescheiden die hij moet aanleveren voor het sluiten van de huurovereenkomst, niet binnen de door de corporatie aangegeven termijn of voor het door de corporatie aangegeven tijdstip aanlevert; of
 - g. de houder van de urgentieverklaring komt één of meer van de op grond van artikel 3.3.2 op hem rustende verplichtingen of een aan de urgentieverklaring verbonden voorwaarde of verplichting niet na.
3. Het vorige lid, onder a en b, is niet van toepassing op een urgentieverklaring verleend voor indeling in de in artikel 3.4.7 bedoelde urgentiecategorie.

Artikel 3.1.5. Wijzigingsgronden

Het college van burgemeester en wethouders kan een urgentieverklaring wijzigen indien:

- a. de woningzoekende bij het verzoek om indeling in een urgentiecategorie onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt en, indien wel juiste of onvolledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, anders op het verzoek zou zijn besloten; of
- b. de omstandigheden die leidden tot toekenning van de urgentieverklaring zodanig gewijzigd zijn, dat zij nopen tot wijziging van de urgentieverklaring.

Artikel 3.1.6. Advisering

1. Het college van burgemeester en wethouders kan zich bij de voorbereiding van een besluit op de aanvraag om een urgentieverklaring of een besluit tot wijziging of intrekking van een urgentieverklaring laten adviseren door een ter zake deskundige persoon.
2. Indien in het eerste lid bedoelde advisering geschiedt door een ter zake deskundige medische of sociaal-medische adviseur, heeft deze geen behandelrelatie met de aanvrager van de urgentieverklaring.

Artikel 3.1.7. Hardheidsclausule

1. Het college van burgemeester en wethouders is, indien strikte toepassing van deze verordening zou leiden tot weigering van een urgentieverklaring, bevoegd om toch een urgentieverklaring toe te kennen indien:
 - a. weigering van een urgentieverklaring leidt tot een schrijnende situatie; en
 - b. sprake is van bijzondere, bij het vaststellen van de verordening onvoorziene, omstandigheden die gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch tot een grond voor de verlening van een urgentieverklaring zouden kunnen zijn.

2. Het college van burgemeester en wethouders registreert de gevallen waarin met toepassing van het in het eerste lid bepaalde een urgentieverklaring wordt verleend. De registratie bevat ten minste de datum waarop de urgentieverklaring wordt verleend en de specifieke omstandigheden van het geval die leiden tot de verlening van de urgentieverklaring. De registraties worden besproken in het in artikel 4.2.2 van de verordening bedoelde overleg.

Paragraaf 3.2. Werking en inhoud van de urgentieverklaring

Artikel 3.2.1. Werking van de urgentieverklaring

1. Bij de verlening van een urgentieverklaring wordt de houder ervan ingedeeld in een urgentiecategorie.
2. De houder van een urgentieverklaring heeft met inachtneming van het bepaalde in paragraaf 2.2 voorrang bij het verlenen van een huisvestingsvergunning indien voldaan is aan elk van de volgende voorwaarden:
 - a. de urgentieverklaring is niet ingetrokken;
 - b. de aangeboden woonruimte behoort tot het woonruimtetypet dat in het zoekprofiel van de urgentieverklaring is opgenomen;
 - c. de aangeboden woonruimte ligt in het zoekgebied dat onderdeel uitmaakt van het zoekprofiel dat in de urgentieverklaring is opgenomen;
 - d. indien woonruimte via openbaar aanbod te huur wordt aangeboden, is in de urgentieverklaring met toepassing van artikel 3.2.2, vijfde lid, onder a, of in het bemiddelingsmodel niet uitgesloten dat de houder van de urgentieverklaring op de aangeboden woonruimte mag reageren;
 - e. in de urgentieverklaring is niet met toepassing van artikel 3.2.2, vijfde lid, onder b, bepaald, dat de houder van de urgentieverklaring niet vanwege de urgentieverklaring voorrang heeft bij het verlenen van huisvestingsvergunningen.
3. De urgentieverklaring vervalt indien:
 - a. de houder niet langer als woningzoekende is ingeschreven in het aanbodinstrument; of
 - b. bij verhuizing naar een in de eerste of tweede fase aangeboden zelfstandige woonruimte, tenzij het college van burgemeester en wethouders besluiten dat het aan de urgentie ten grondslag liggende huisvestingsprobleem niet opgelost is.

Artikel 3.2.2. Inhoud van de urgentieverklaring

1. Het college van burgemeester en wethouders vermeldt in de urgentieverklaring in ieder geval:
 - a. de naam van de houder of namen van de houders van de urgentieverklaring;
 - b. het zoekprofiel, met daarin een omschrijving van het woonruimtetypet en het zoekgebied waarvoor de urgentieverklaring voorrang geeft bij het verlenen van huisvestingsvergunningen;
 - c. de voorkeursurgentieregio; en
 - d. de bemiddelingsmodellen waarbij de urgentieverklaring voorrang geeft bij het verlenen van huisvestingsvergunningen.
2. Indien van toepassing vermeldt het college van burgemeester en wethouders in de urgentieverklaring eveneens:
 - a. de eventueel aan de urgentieverklaringen verbonden voorwaarden en verplichtingen;
 - b. de in artikel 3.4.7 bedoelde uitverhuisdatum; en
 - c. de bemiddelingsmodellen bij de toepassing waarvan de urgentieverklaring geen voorrang geeft bij het verlenen van huisvestingsvergunningen.
3. Het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied omvat de gehele regio.
4. In afwijking van het bepaalde in het derde lid kan het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied slechts één regiegemeente omvatten, wanneer dat naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders noodzakelijk is om het huisvestingsprobleem op te lossen.
5. In de urgentieverklaring kan worden bepaald dat de houder van de urgentieverklaring:
 - a. niet zelf via het aanbodinstrument naar woonruimte mag zoeken;
 - b. bij bepaalde in artikel 2.2.6 bedoelde categorieën woonruimte niet vanwege de urgentieverklaring voorrang heeft bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
 - c. op verzoek van het college van burgemeester en wethouders gegevens en bescheiden dient te verstrekken waarmee het college van burgemeester en wethouders kan beoordelen of de urgentieverklaring gewijzigd of ingetrokken dient te worden.

Artikel 3.2.3. Het woonruimtetype

1. In het zoekprofiel wordt het woonruimtetype bepaald dat nodig is voor de oplossing van het huisvestingsprobleem.
2. Het woonruimtetype wordt zodanig bepaald dat:
 - a. de houder met de urgentieverklaring geen wooncarrière kan maken, tenzij het maken van wooncarrière uitsluitend het gevolg is van het afhankelijk zijn van een woonruimtetype dat noodzakelijk is voor het oplossen van het urgente huisvestingsprobleem; en
 - b. het geen eengezinswoningen of benedenwoningen omvat, tenzij dat naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders gelet op bijzondere omstandigheden noodzakelijk is.
3. Het woonruimtetype in het zoekprofiel omvat tenminste de volgende elementen:
 - a. het slaapkameraantal;
 - b. de typering van de woonruimte;
 - c. de huurprijs die passend wordt geacht voor het huishoudinkomen van aanvrager.
4. Het zoekprofiel kan de omschrijving van een tweede woonruimtetype bevatten indien dat naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders gelet op de toepasselijke urgentie-categorie of de samenstelling van de woonruimtevoorraad noodzakelijk is voor het oplossen van het urgente huisvestingsprobleem van de houder van de urgentieverklaring.
5. Het in het vorige lid bedoelde tweede woonruimtetype geeft enkel voorrang bij het verlenen van huisvestingsvergunningen:
 - a. gedurende de tweede fase van de urgentie; en
 - b. indien de woonruimte die voldoet aan het tweede in de urgentieverklaring omschreven woonruimtetype, gelegen is in de gemeente van het college van burgemeester en wethouders dat de urgentieverklaring heeft afgegeven.
6. Onder wooncarrière wordt in dit artikel verstaan: het verhuizen naar een type woonruimte dat naar algemeen gangbare maatschappelijke maatstaven als gewilder wordt beschouwd dan de woonruimte die achtergelaten wordt.

Artikel 3.2.4. Slaapkameraantal

1. Het in het woonruimtetype op te nemen slaapkameraantal wordt overeenkomstig de onderstaande tabel bepaald aan de hand van de grootte en samenstelling van het huishouden van de houder van de urgentieverklaring.

Aantal personen dat deel uitmaakt van het huishouden	Nadere beschrijving van de samenstelling van het huishouden	Aantal slaapkamers
1	-	0 tot en met 2
2	2 volwassenen	1 tot en met 2
2	1 ouder en kind	2
3	2 ouders en kind	2
3	1 ouder en 2 kinderen	2 tot 3
4	2 ouders en 2 kinderen	2 tot 3
4	1 ouder en 3 kinderen	3 tot en met 4
5	2 ouders en 3 kinderen	3 tot en met 4
5	1 ouder en 4 kinderen	4 of meer
6 of meer	-	4 of meer

2. Onder 'ouder' als bedoeld in het vorige lid wordt mede verstaan, gelet op de zorg voor het inwonende kind of de inwonende kinderen, daaraan gelijk te stellen persoon zoals voogd, pleeg- of stiefouder.

Paragraaf 3.3. Zoeken door en bemiddeling van de houder van de urgentieverklaring

Artikel 3.3.1. Direct starten van de tweede fase van de urgentie

1. In de urgentieverklaring kan in de volgende gevallen worden bepaald dat de tweede fase van de urgentie in afwijking van het bepaalde in de vorige leden direct na verlening van de urgentieverklaring start:

- a. de urgentieverklaring wordt verleend voor indeling in de urgentiecategorie 'uitstroom naar zelfstandig wonen' voor zover het betreft een woningzoekende als bedoeld in artikel 3.4.3, tweede lid, onder a, b of c;
 - b. de houder van de urgentieverklaring of een lid van zijn huishouden is naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in zodanige mate afhankelijk zijn van zorg-, onderwijs- of dagbestedingsinstellingen dat redelijkerwijs niet kan worden gevergd dat aanvrager buiten de huidige woonplaats of kern gaat wonen, terwijl gelet op de samenstelling en mutatiegraad van de woonruimtevoorraad in die woonplaats of kern redelijkerwijs verwacht moet worden dat de houder van de urgentieverklaring niet gedurende de eerste fase van de urgentie zelf woonruimte overeenkomstig het in de urgentieverklaring voor de eerste fase op te nemen zoekprofiel zou kunnen vinden;
 - c. overeenkomstig artikel 3.2.2, vijfde lid, is in de urgentieverklaring bepaald dat de houder van de urgentieverklaring niet zelf via het aanbodinstrument naar woonruimte mag zoeken.
2. Indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in het eerste lid, onder b, wordt in het zoekprofiel van de urgentieverklaring als zoekgebied opgenomen de gemeente waartoe de in het derde lid, onder b, bedoelde kern behoort.

Artikel 3.3.2. Zelf zoeken door de houder van de urgentieverklaring

1. De houder van de urgentieverklaring doet al hetgeen redelijkerwijs van hem gevergd kan worden om het aan de verlening van de urgentieverklaring ten grondslag liggende huisvestingsprobleem op te lossen.
2. Gedurende de beide fasen van de urgentie:
 - a. zoekt de houder van de urgentieverklaring zelf via het aanbodinstrument naar woonruimte;
 - b. geeft houder van de urgentieverklaring een reactie op woonruimte die via het aanbodinstrument wordt aangeboden, voor zover de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring omschreven woonruimtype.
3. Het vorige lid is niet van toepassing als toepassing van artikel 3.2.2, vijfde lid, in de urgentieverklaring is bepaald dat de houder van de urgentieverklaring niet zelf via het aanbodinstrument naar woonruimte kan zoeken.

Artikel 3.3.3. Bemiddelen van de houder van de urgentieverklaring

1. Gedurende de tweede fase van de urgentie dragen de in de regio werkzame corporaties in gezamenlijkheid verantwoordelijkheid voor het aanbieden van woonruimte aan de houder van de urgentieverklaring.
2. Gedurende de tweede fase van de urgentie krijgt de houder van de urgentieverklaring van tenminste één van de in de regio werkzame corporaties een direct aanbod van een woonruimte die voldoet elk van de volgende eigenschappen:
 - a. de woonruimte is gelegen in de in de urgentieverklaring vermelde voorkeursurgentieregio;
 - b. de woonruimte behoort tot een in de urgentieverklaring omschreven woonruimtype.
3. Indien de urgentieverklaring verleend is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam, geldt als de in het vorige lid, onder a, bedoelde voorkeursurgentieregio:
 - a. de urgentieregio Noordoevers, indien in de urgentieverklaring één van de volgende urgentieregio's als voorkeursurgentieregio is opgenomen:
 - i. de urgentieregio Waterweg;
 - ii. de urgentieregio Noord;
 - iii. de urgentieregio Hart van Rotterdam;
 - iv. de urgentieregio Oost; of
 - v. de urgentieregio Noordoevers.
 - b. de urgentieregio Zuidoever, indien in de urgentieverklaring één van de volgende urgentieregio's als voorkeursurgentieregio is opgenomen:
 - i. de urgentieregio Zuidrand;
 - ii. de urgentieregio Voorne-Putten; of
 - iii. de urgentieregio Zuidoever.
4. Zodra de helft van de uitverhuisperiode is verstreken, doet een corporatie de houder van een urgentieverklaring, verleend voor indeling in de in artikel 3.4.7 bedoelde urgentiecategorie, een direct aanbod van woonruimte die gelegen is binnen het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied en voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen woonruimtype.

Paragraaf 3.4. De urgentiecategorieën

Artikel 3.4.1. Mantelzorg

Een woningzoekende die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verleent of ontvangt komt in aanmerking voor indeling in de urgentiecategorie 'mantelzorg' indien:

- a. het college van burgemeester en wethouders de aanvraag niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijst;
- b. de mantelzorg in de drie maanden voorafgaande aan het moment van de aanvraag tenminste acht uur per week is verleend of ontvangen;
- c. de in onderdeel b bedoelde acht uur mantelzorg per week is verleend gedurende ten minste vier dagen per week, tenzij de medische problematiek zoals Alzheimer, schizofrenie of andere chronische psychische aandoeningen 24 uur per dag nabijheid vereisen en de hulp op onverwachte momenten wordt geboden;
- d. de mantelzorgsituatie naar verwachting nog minstens één jaar zal voortduren;
- e. de relatie tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger gebaseerd is op familiebanden of langdurige sociale omgang;
- f. de mantelzorgontvanger of mantelzorgverlener niet in een intramurale instelling woont;
- g. de mantelzorgverlener medisch, fysiek en psychisch in staat is mantelzorg te verlenen;
- h. het betrekken van een woonruimte in de regio de meest passende manier is om ervoor te zorgen dat de mantelzorgontvanger zelfstandig kan blijven wonen; en
- i. de mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger op ten minste vijf kilometer afstand van elkaar wonen of de gemiddelde reistijd tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger tenminste een half uur bedraagt.

Artikel 3.4.2. Ernstige en chronische medische problematiek

1. Een woningzoekende komt in aanmerking voor indeling in de urgentiecategorie 'ernstige en chronische medische problematiek' indien:
 - a. het college van burgemeester en wethouders de aanvraag om indeling in deze urgentiecategorie niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijst;
 - b. de woningzoekende kampt met ernstige en chronische medische problematiek, waarbij de huidige woonsituatie levensontwrichtend is omdat de woningzoekende niet meer in staat is zelfstandig te functioneren in de huidige zelfstandige woonruimte, dan wel de behandeling van het probleem aantoonbaar in hoge mate ongunstig door de woonsituatie in de huidige zelfstandige woonruimte wordt beïnvloed;
 - c. een andere zelfstandige woonruimte een substantieel deel van de oplossing voor het probleem van de woningzoekende vormt; en
 - d. de woningzoekende met ernstige en chronische problematiek van psychische aard op het moment van aanvraag ten minste twaalf maanden onder behandeling is of is geweest voor het betreffende medische probleem bij een specialistische, tweedelijns instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg voor geneeskundige geestelijke zorg of instelling voor geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch-psychologen plegen te bieden, of vrijgevestigd psychiater in Nederland.
2. Bij indeling in de in het eerste lid bedoelde urgentiecategorie van een woningzoekende op grond van ernstige en chronische problematiek van psychische aard kan het college van burgemeester en wethouders de voorwaarde opleggen dat de woningzoekende of een lid van diens huishouden psychiatrische zorg of begeleiding aanvaardt en dat deze zorg aantoonbaar verleend wordt of gaat worden. De voorwaarde wordt dan in de urgentieverklaring vermeld.

Artikel 3.4.3. Uitstroom naar zelfstandig wonen

1. Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie 'uitstroom naar zelfstandig wonen' in aanmerking indien:
 - a. het college van burgemeester en wethouders de aanvraag om indeling in deze urgentiecategorie niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijst; en
 - b. de woningzoekende tot een van de in het volgende lid genoemde categorieën behoort.
2. Tot de in het vorige lid bedoelde categorieën behoren woningzoekenden:
 - a. aan wie wegens dakloosheid een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 is verleend en deze opvang, geboden door een door het college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente aangegeven instelling, verlaten;

- b. aan wie wegens huiselijk geweld of mensenhandel een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 is verleend en deze opvang verlaten;
 - c. die een door het college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente aangewezen voorziening voor beschermd wonen als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten;
 - d. die een door het college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente aangewezen verblijf in een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg verlaten waar zij geneeskundige geestelijke zorg ontvingen of woningzoekenden die in verband met geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet in een instelling verbleven in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch-psychologen plegen te bieden en deze verlaten;
 - e. die een door het college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente aangewezen accommodatie of gesloten accommodatie als bedoeld in artikel 1.1 van de Jeugdwet verlaten;
 - f. die een door het college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente aangewezen instelling voor forensische zorg als bedoeld in artikel 1.1, onder f, van de Wet forensische zorg verlaten;
 - g. die in een door het college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente aangewezen opvangwoning verblijven van het Expertisecentrum Seksualiteit, Sekswork en Mensenhandel van Stichting Humanitas.
3. Bij de indeling van de in het eerste lid bedoelde urgentiecategorie kan het college van burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden en beperkingen opleggen:
- a. de woningzoekende ontvangt begeleiding van een instelling in de regio voor een door het college te bepalen duur, indien dit naar het oordeel van het college nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende;
 - b. de woningzoekende neemt de woonruimte in gebruik van een zorginstelling, indien dat naar het oordeel van het college nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende;
 - c. de indeling in de urgentiecategorie beperkt zich tot een woonruimte in een gebied met kenmerken die structureel bijdragen aan de deelname van de woningzoekende aan de maatschappij. Deze beperking maakt deel uit van het in het in de urgentieverklaring op te nemen zoekprofiel.
4. De in het vorige lid bedoelde voorwaarden en beperkingen worden in de urgentieverklaring vermeld.
5. Het college van burgemeester en wethouders wijst de in het tweede lid, onder a, c, d, e, f of g bedoelde accommodaties, gesloten accommodaties, voorzieningen en instellingen aan. Het college van burgemeester en wethouders actualiseert het aanwijzingsbesluit jaarlijks.

Artikel 3.4.4. Onbewoonbaarheid

Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie 'onbewoonbaarheid' in aanmerking indien:

- a. het college van burgemeester en wethouders de aanvraag om indeling in deze urgentiecategorie niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijst;
- b. door aanvrager rechtmatig bewoonde zelfstandige woonruimte naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders feitelijk onbewoonbaar is als gevolg van een calamiteit; en
- c. de onder b. bedoelde woonruimte niet binnen drie maanden zodanig hersteld kan worden, dat bewoning weer redelijkerwijs mogelijk is.

Artikel 3.4.5. Woonlasten

- 1. Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie 'woonlasten' in aanmerking indien:
 - a. het college van burgemeester en wethouders de aanvraag om indeling in deze urgentiecategorie niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijst;
 - b. de aanvrager op dit moment een zelfstandige woonruimte bewoont; en
 - c. er zich één of meer van de in het volgende lid genoemde omstandigheden voordoet.
- 2. De in het vorige lid, onder c, bedoelde omstandigheden zijn:
 - a. de woningzoekende moet voldoen aan een verhuisverplichting die ingevolge de Participatiewet in verband met de hoogte van de woonlasten aan de woningzoekende is opgelegd;
 - b. de woonlasten van de woningzoekende zijn naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders onevenredig in relatie tot het inkomen van aanvrager of andere mogelijkheden van aanvrager en diens huishouden om in de woonlasten te voorzien.

3. Indien de in het vorige lid, onder b, genoemde omstandigheid het gevolg is echtscheiding of beëindiging van samenwoning:
 - a. wordt de urgentieverklaring alleen aangevraagd door degene tot wiens huishouden de kinderen met een leeftijd tot 23 jaar behoren of gaan behoren; en
 - b. toont de aanvrager door overlegging van bewijsstukken aan, dat sprake is van een de echtscheiding, beëindiging van samenwoning, of voornemen daartoe.
4. Onder woonlasten als bedoeld in het tweede lid worden verstaan alle kosten die het bewonen van woonruimte met zich meebrengt en die naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders rechtstreeks veroorzaakt worden door het in eigendom hebben van woonruimte dan wel het huren van woonruimte.

Artikel 3.4.6. Geweld en bedreiging

1. Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie 'geweld en bedreiging' in aanmerking indien:
 - a. het college van burgemeester en wethouders de aanvraag om indeling in deze urgentiecategorie niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijst; en
 - b. voldaan wordt aan elk van de in het volgende lid genoemde voorwaarden.
2. Aan de in het vorige lid bedoelde voorwaarden wordt voldaan indien:
 - a. de aanvrager op het moment waarop de urgentieverklaring wordt aangevraagd, rechtmatig een in de regio gelegen zelfstandige woonruimte bewoont;
 - b. ten aanzien van de aanvrager of één of meer leden van diens huishouden sprake is van ernstig psychisch of fysiek geweld, of bedreiging daarmee, ten gevolge waarvan de aanvrager redelijkerwijs niet langer in de zelfstandige woonruimte kan blijven wonen; en
 - c. uit een schriftelijke verklaring van de politie blijkt dat de aanvrager in verband met de onder b. bedoelde problematiek om veiligheidsredenen niet meer in de zelfstandige woonruimte kan blijven wonen.

Artikel 3.4.7. Herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering

1. Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie 'herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering' in aanmerking indien:
 - a. het college van burgemeester en wethouders de aanvraag om indeling in deze urgentiecategorie niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijst;
 - b. de aanvrager woonachtig is in een woonruimte die door het college van burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid is aangewezen; en
 - c. het aannemelijk is dat de onder b. woonruimte binnen 18 maanden gesloopt of ingrijpend gerenoveerd gaat worden.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan woonruimte aanwijzen die in verband met een mede door het algemene of volkshuisvestelijk belang ingegeven object-, project of gebiedsgerichte aanpak gesloopt of ingrijpend gerenoveerd gaat worden.
3. Indien een urgentieverklaring verleend wordt voor indeling in de urgentiecategorie 'herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering', wordt in de urgentieverklaring de uitverhuisdatum opgenomen.
4. In de urgentieverklaring waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in de urgentiecategorie 'herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering':
 - a. wordt in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2, eerste lid, onder b, de urgentieregio waarin de te slopen of grijpend te renoveren woonruimte gelegen is, als urgentieregio en zoekgebied vermeld; en
 - b. wordt in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.3, tweede lid, een woonruimtetypen opgenomen dat gelijkwaardig is aan de te slopen of ingrijpend te renoveren woonruimte.
5. In dit artikel wordt onder uitverhuisdatum verstaan: de datum waarop de houder van een urgentieverklaring zijn of haar huidige woonruimte gelet op de aanstaande sloop of ingrijpende renovatie uiterlijk verlaten moet hebben.

Artikel 3.4.8. Vergunninghouders

1. Een vergunninghouder wordt gelijkgesteld met de houder van een urgentieverklaring vanaf het moment waarop de vergunninghouder ingevolge de in artikel 28 van de wet bedoelde taakstelling gehuisvest dient te worden door een regiogemeente tot het moment waarop de vergunninghouder gehuisvest is.
2. Gedurende de termijn dat een vergunninghouder ingevolge het eerste lid gelijkgesteld is met de houder van een urgentieverklaring, geldt voor de vergunninghouder als zoekgebied de regiogemeente die de vergunninghouder dient te huisvesten.

Hoofdstuk 4. Standplaatsen

Paragraaf 4.1. Inleidende bepalingen

Artikel 4.1.1. Werkingsgebied

Dit hoofdstuk is van toepassing op de in de gemeente gerealiseerde en nog te realiseren standplaatsen.

Artikel 4.1.2. Aanvullende begripsomschrijvingen

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder wachtlijst: de door het college van burgemeester en wethouders bijgehouden wachtlijst van woningzoekenden die in aanmerking wensen te komen voor een standplaats.

Paragraaf 4.2. De huisvestingsvergunning voor standplaatsen

Artikel 4.2.1. Aanwijzing vergunningplichtige voorraad

De volgende categorie woonruimte is aangewezen als bedoeld in artikel 7 en mag alleen voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend: standplaatsen.

Artikel 4.2.2. Verzoek om inschrijving op de wachtlijst van standplaatszoekenden

1. Eenieder die behoort tot een in artikel 2.1.2 aangewezen categorie woningzoekenden en voor een standplaats in aanmerking wenst te komen, kan het college van burgemeester en wethouders verzoeken om inschrijving op de wachtlijst voor standplaatszoekenden.
2. Het verzoek wordt gedaan via het aanbodinstrument. Het college van burgemeester en wethouders kan daarvoor een aanvraagformulier vaststellen en in het aanvraagformulier aangeven, welke gegevens en bescheiden bij het verzoek ingediend moeten worden.

Artikel 4.2.3. Einde van de inschrijving op de wachtlijst van standplaatszoekenden

1. Een inschrijving op de wachtlijst vervalt als:
 - a. de ingeschreven standplaatszoekende om beëindiging van de inschrijving verzoekt;
 - b. de ingeschreven standplaatszoekende een standplaats in gebruik neemt;
 - c. de ingeschreven standplaatszoekende overlijdt en zijn of haar inschrijving niet met toepassing van het tweede lid overgenomen wordt; of
 - d. de ingeschreven standplaatszoekende niet behoort tot een in artikel 2.1.2 aangewezen categorie woningzoekenden.
2. Indien de ingeschreven standplaatszoekende overlijdt, wordt zijn of haar inschrijving van rechtswege overgenomen door de geregistreerd partner of echtgenoot of echtgenote van de standplaatszoekende.

Artikel 4.2.4. Verlening van de huisvestingsvergunning voor standplaatsen

1. Indien via het aanbodinstrument is bekendgemaakt dat een standplaats beschikbaar komt voor bewoning, komen alleen aanvragers die op de wachtlijst als standplaatszoekenden zijn ingeschreven, in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.
2. Het college van burgemeester en wethouders verleent de huisvestingsvergunning aan de aanvrager die:
 - a. voldoet aan het in artikel 10, tweede lid, van de wet bepaalde;
 - b. behoort tot een in artikel 2.1.2 aangewezen categorie woningzoekenden;
 - c. de inkomensgrens van een middeninkomen, zoals bepaald in artikel 10, vierde lid, van de wet, niet overschrijdt; en
 - d. voornemens is een woonruimte te betrekken waar per persoon uit het huishouden minstens het aantal slaapkamers zoals weergegeven in de tabel in artikel 3.2.4, eerste lid, beschikbaar is.
3. De huisvestingsvergunning wordt geweigerd, indien de aanvrager gelet op het eerste en tweede lid niet voor verlening van de huisvestingsvergunning in aanmerking komt.
4. Het college van burgemeester en wethouders kan de verlening en weigering van huisvestingsvergunningen mandateren.

Artikel 4.2.5. Overgangsbepaling

Een inschrijving op de in artikel 2.6.2 van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024 bedoelde wachtlijst die op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening niet vervallen was, wordt gelijkgesteld met een inschrijving op de in artikel 4.2.2 bedoelde wachtlijst.

Hoofdstuk 5. Overige bepalingen

Paragraaf 5.1. Experimenten

Artikel 5.1.1. Experimenten

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op woonruimte behorend tot de in artikel 2.1.1, eerste lid, onder a, genoemde categorie.
2. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van aanbod en in gebruik geven van woonruimte, die niet in of op grond van deze verordening is geregeld maar wel in een op grond van de Huisvestingswet 2014 vast te stellen verordening geregeld zou kunnen worden.
3. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.
4. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar.
5. De resultaten van een experiment, waaronder in ieder geval de werking en de effecten van het experiment en de uitkomst van de evaluatie ervan worden besproken in regionaal verband en maken deel uit van de evaluatie van de verordening.

Artikel 5.1.2. Experimentenovereenkomst

1. Een in artikel 5.1.1 bedoeld experiment wordt georganiseerd door één of meer corporaties in samenwerking met één of meer gemeenten. Zij sluiten daartoe voorafgaand aan de start van het experiment een experimentenovereenkomst, welke ten minste het volgende bevat:
 - a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment;
 - b. het toepassingsbereik van het experiment;
 - c. de tijdsduur van het experiment;
 - d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment; en
 - e. de wijze en punten waarop het experiment geëvalueerd wordt.
2. Voordat het college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente waar het experiment plaats zal vinden, besluit tot het aangaan van de experimentenovereenkomst, worden de opzet van het experiment en het concept van de experimentenovereenkomst afgestemd met de colleges van burgemeester en wethouders van de overige regiogemeenten.
3. Bij zijn besluit inzake het aangaan van de experimentenovereenkomst neemt het college van burgemeester en wethouders de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht.

Paragraaf 5.2. Registratie, monitoring en afstemming

Artikel 5.2.1. Registratie en monitoring van vraag, aanbod en verhuringen van woonruimten van corporaties

1. Corporaties en de colleges van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten dragen gezamenlijk zorg voor de registratie van vraag, aanbod en verhuringen van de onder de werking van hoofdstuk 2 van deze verordening vallende woonruimten van corporaties.
2. Het in artikel 5.2.2 bedoelde overleg bepaalt in welke gegevens en ontwikkelingen, te herleiden uit de in het eerste lid bedoelde registratie, per kalenderjaar door middel van het document "Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam" inzicht wordt geboden.
3. Corporaties en de colleges van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten dragen gezamenlijk zorg voor de samenstelling van de in lid 2 bedoelde "Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam". De monitor van een kalenderjaar wordt uiterlijk op:
 - a. 1 juni van het daaropvolgende jaar toegezonden aan de corporaties, de colleges van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten en het college van gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland; en
 - b. 1 juni van het daaropvolgende jaar gepubliceerd op de website van de corporaties of van een door hen aan te wijzen partij of orgaan.

Artikel 5.2.2. Overleg naar aanleiding van monitoring

Corporaties gezamenlijk en de colleges van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten voeren ten minste éénmaal per kalenderjaar overleg over de in artikel 5.2.1, tweede lid, bedoelde monitor. Het college van gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland wordt uitgenodigd zich daarbij te laten vertegenwoordigen.

Artikel 5.2.3. Registratie en monitoring bij overige woonruimten

De colleges van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten dragen gezamenlijk zorg voor:

1. de registratie van vraag, aanbod, verhuringen en verkoop van woonruimten, niet zijnde woonruimte van corporaties, die onder de werking van hoofdstuk 2 van deze verordening vallen;

2. het per kalenderjaar op basis van de onder a. bedoelde registratie opstellen van een monitor, als onderdeel van de in artikel 5.2.1 bedoelde “Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam”

Artikel 5.2.4. Overleg inzake de woonruimtebemiddeling

In aanvulling op het in artikel 5.2.2 bedoelde overleg wordt tenminste éénmaal per kalenderjaar overleg gevoerd over de woonruimtebemiddeling in het lopende kalenderjaar, over actuele thema's in het kader van de woonruimteverdeling en over eventuele benodigde bijsturing.

Paragraaf 5.3. Handhaving

Artikel 5.3.1. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 van de wet kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De in het vorige lid bedoelde bestuurlijke boete bedraagt:
 - a. voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet €515;
 - b. voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, van de wet €25.750.
3. In afwijking van het vorige lid, onder b, bedraagt de bestuurlijke boete voor een overtreding van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, van de wet €103.000 indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan een constatering door een toezichthouder van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.

Hoofdstuk 6. Overgangs- en slotbepalingen

Paragraaf 6.1. Overgangsbepalingen

Artikel 6.1.1. Overgangsbepaling voor aanvragen

Indien op het moment waarop deze verordening in werking treedt nog niet besloten is op een aanvraag om een huisvestingsvergunning of een aanvraag om een urgentieverklaring, wordt op die aanvraag beslist overeenkomstig het bepaalde in deze verordening.

Artikel 6.1.2. Overgangsbepaling ingeval van bezwaar, beroep of hoger beroep

1. Indien bezwaar is gemaakt, beroep is ingesteld of hoger beroep is ingesteld tegen een besluit dat genomen is met toepassing van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024, blijft die verordening van toepassing totdat het besluit onherroepelijk is.
2. Indien bezwaar is gemaakt, beroep is ingesteld of hoger beroep is ingesteld tegen een besluit dat genomen is met toepassing van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020, blijft die verordening van toepassing totdat het besluit onherroepelijk is.

Artikel 6.1.3. Overgangsbepalingen voor urgentieverklaringen

1. Urgentieverklaringen die zijn verleend voorafgaand aan het moment van inwerkingtreding van deze verordening, zijn overeenkomstig dit artikel gelijkgesteld met urgentieverklaringen die zijn afgegeven met toepassing van deze verordening.
2. Een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een in kolom 1 van de tabel van Bijlage 1 genoemde, in de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020 of de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024 opgenomen urgentiecategorie, is gelijkgesteld aan een op grond van deze verordening afgegeven urgentieverklaring waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een in kolom 2 van de tabel van Bijlage 1 genoemde urgentiecategorie.
3. Indien een urgentieverklaring verleend is vóór het moment van inwerkingtreding van deze verordening, geeft de urgentieverklaring de houder ervan in de volgende gevallen geen voorrang bij het verlenen van een huisvestingsvergunning:
 - a. de aangeboden woonruimte behoort tot de categorie bedoeld in rij 1 van de tabel in artikel 2.2.6, eerste lid, en de houder van de urgentieverklaring heeft de leeftijd van 55 jaar, of een hogere, bij het aanbod van de woonruimte te bepalen leeftijd niet bereikt;
 - b. de aangeboden woonruimte behoort tot de categorie bedoeld in rij 2 van de tabel in artikel 2.2.6, eerste lid, en de houder van de urgentieverklaring is ouder dan, of ouder dan een lagere leeftijd dan die bij het aanbod van de woonruimte bepaald is;
 - c. de aangeboden woonruimte behoort tot de categorie bedoeld in rij 6 van de tabel in artikel 2.2.6, eerste lid, en de houder van de urgentieverklaring beschikt niet over de in artikel 2.2.6, derde lid, bedoelde indicatie.
4. Voor urgentieverklaringen verleend vóór het moment van inwerkingtreding van deze verordening, blijven gedurende een termijn van één jaar na inwerkingtreding van deze verordening de in die

- urgentieverklaringen overeenkomstig artikel 3.2 van Bijlage I en Bijlage II bij de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024 opgenomen voorkeursurgentieregio's van kracht.
5. Na afloop van de in het eerste lid bedoelde termijn worden de in het eerste lid bedoelde urgentieverklaringen aangepast aan de nieuwe indeling.

Artikel 6.1.4. Overgangsbepaling voor huisvestingsvergunningen

Na inwerkingtreding van deze verordening blijven de onder de eerder geldende regels verstrekte huisvestingsvergunningen van kracht.

Paragraaf 6.2. Slotbepalingen

Artikel 6.2.1. Intrekking van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024

De Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024 wordt ingetrokken.

Artikel 6.2.2. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening wordt aangehaald als Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025.
2. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juli 2025.
3. Deze verordening vervalt vier jaar na het tijdstip van haar inwerkingtreding.

Aldus besloten in de vergadering van de gemeenteraad Albrandswaard van 2 juni 2025.

*De griffier,
drs. Leendert Groenenboom*

*De voorzitter,
drs. Jolanda de Witte*

Bijlage 1. Overgangsrecht urgentieverklaringen

Bijlage bij artikel 6.1.3, tweede lid, over de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024

Kolom 1 Urgentiecategorieën uit de Verordening Woonruimte- bemiddeling regio Rotterdam 2020 en de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024 (met verwijzing naar artikel uit die verordeningen)	Kolom 2 Urgentiecategorieën uit deze verordening (met verwijzing naar artikel uit deze verordening)
Medische noodzaak (artikel 5.1)	Ernstige en chronische medische problematiek (artikel 3.4.2)
Onbewoonbaarheid (artikel 5.2)	Onbewoonbaarheid (artikel 3.4.4)
Woonlasten (artikel 5.3)	Woonlasten (artikel 3.4.5)
Geweld en bedreiging (artikel 5.4)	Geweld en bedreiging (artikel 3.4.6)
Uitstroom uit voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten (artikel 5.5)	Uitstroom naar zelfstandig wonen (artikel 3.4.3)
Mantelzorg (artikel 5.6)	Mantelzorg (artikel 3.4.1)
Doorstroming vanuit opvanginstellingen (artikel 5.7)	Uitstroom naar zelfstandig wonen (artikel 3.4.3)
Herhuisvesting in verband met sloop of ingrijpende verbetering (artikel 5.8)	Herhuisvesting in verband met sloop of ingrij- pende verbetering (artikel 3.4.7)
Vergunninghouders	Vergunninghouders (artikel 3.4.8)

Toelichting Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025

1. Algemene toelichting

1.1. Regionaal afgestemde regels over woonruimteverdeling

Gemeenteraden kunnen op grond van de Huisvestingswet 2014 in een huisvestingsverordening regels instellen over woonruimteverdeling inclusief urgentie (hoofdstuk 2 en 3 van de Huisvestingswet 2014) en wijzigingen in de woonruimtevoorraad (hoofdstuk 4 van de Huisvestingswet 2014). Binnen de regio Rotterdam wordt gewerkt met een regionaal model voor de huisvestingsverordening waarin de regels over woonruimteverdeling opgenomen zijn.

De laatste grote actualisatie van de regionale modelverordening heeft in 2020 plaatsgevonden. Op grond van de Huisvestingswet 2014 hebben vastgestelde huisvestingsverordeningen een maximale werkingsduur van vier jaar. Omdat in de regio de behoefte aanwezig was om het regionale huisvestingsverordeningmodel stevig te herzien (op basis van een gezamenlijke evaluatie) en 'toekomstproof' te maken (o.a. met het oog op de aanstaande Wet versterking regio op de volkshuisvesting), is er in 2024 voor gekozen om de verordening uit 2020 – met enkele kleine verbeteringen – opnieuw vast te stellen. In 2024 is er vervolgens een nieuw regionaal model opgesteld: de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025.

De Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025 bevat geen regels over wijzigingen in de woonruimtevoorraad (splitsen, samenvoegen, onttrekken, woningvormen, toeristische verhuur, opkoopbescherming). Regiogemeenten kunnen desgewenst zelf deze regels in een additionele huisvestingsverordening opnemen.

1.2. Vormgeving

Het regionale model voor de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025 bestaat uit hoofdstukken die op hun beurt zijn onderverdeeld in paragrafen. Deze gelaagdheid is terug te zien in de nummering van de afzonderlijke artikelen: artikel 1.1.1 is het eerste artikel van paragraaf 1 van hoofdstuk 1.

Bij de verdeling van onderwerpen over hoofdstukken en paragrafen is zoveel als mogelijk de homogeniteitsregel gehanteerd. Daarbij is ook gekozen voor een opbouw 'van algemeen naar specifiek'. Daarmee wordt bedoeld, dat zoveel als mogelijk algemene onderwerpen – zoals *aanvraag, inhoud van beschikkingen, verlening, weigering, intrekken en wijzigen van beschikkingen* – eerder in een hoofdstuk aanbod komen dan meer bijzondere onderwerpen (zoals: de specifieke regels over de afzonderlijke categorieën aangewezen woonruimte of de urgentiegronden).

Centraal in het regionale model staan de hoofdstukken 2 (de huisvestingsvergunning) en 3 (de urgentieverklaring). In de eerste paragraaf van hoofdstuk 2, paragraaf 2.1, worden de delen van de woonruimtevoorraad aangewezen, waarop de huisvestingsvergunningplicht van toepassing is. Verder bevat deze paragraaf algemene regels over het aanvragen van een huisvestingsvergunning en het beslissen op zulke aanvragen.

De daaropvolgende paragrafen bevatten specifieke regels voor de afzonderlijke delen van de woonruimtevoorraad:

- Paragraaf 2.2 bevat de regels voor sociale huurwoningen van corporaties. Alle regiogemeenten nemen deze paragraaf in hun verordening op.

Hoofdstuk 3 bevat de regionaal afgestemde regels over urgentieverklaringen. Anders dan hoofdstuk 2 bevat dit hoofdstuk geen onderdelen die een gemeente wel of niet overneemt. De opbouw van het hoofdstuk is, net als bij de andere delen van het regionale model, zoveel als mogelijk conform het uitgangspunt 'van algemeen naar specifiek'. De eerste paragrafen bevatten de meer algemene, voor elke urgentieverklaring relevante, bepalingen. Het hoofdstuk sluit af met de specifieke urgentiecategorieën (ook wel: urgentiegronden).

1.3. De noodzaak voor en werking van de woonruimteverdeling

In 2024 heeft RIGO voor de gemeente Albrandswaard een schaarsteonderzoek uitgevoerd, waarin schaarste aan woonruimten is aangetoond (rapport Schaarste in Albrandswaard, 6 september 2024). Dit is ook het geval voor de andere regiogemeenten. Het is daarom van belang om de vrijkomende woningen eerlijk over woningzoekenden te verdelen. Met name voor sociale huurwoningen is dit noodzakelijk, zodat bepaalde groepen woningzoekenden niet worden uitgesloten. De verordening regelt o.a. wie in aanmerking komen voor een bepaalde woning, hoe de woningen die onder de verordening vallen worden verdeeld en wie in aanmerking komen voor een urgentieverklaring. De verordening regelt de verdeling van bepaalde woningen onder woningzoekenden, maar lost de schaarste niet op. De gemeente Albrandswaard heeft daarom bovendien de ambitie om de komende jaren (tot 2030) ongeveer 1.500 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Dit is vastgelegd het Geactualiseerd Regioakkoord 2022. De invulling van deze ambitie is o.a. uitgewerkt in de lokale Woonvisie 2024-2028.

2. Artikelsgewijze toelichting

2.1. Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1.1.1

Dit artikel bevat de voor de hele verordening toepasselijke begripsomschrijvingen. Begrippen waarvan de betekenis in andere wetten – zoals: de Huisvestingswet 2014 of de Algemene wet bestuursrecht – bepaald is, worden hier niet nogmaals omschreven.

2.2. Hoofdstuk 2 De huisvestingsvergunning

Paragraaf 2.1 Algemeen

Deze paragraaf bevat de bepalingen die gelden voor alle op grond van hoofdstuk 2 aan te vragen, te verlenen en te weigeren huisvestingsvergunningen.

Artikel 2.1.1

In het eerste lid van dit artikel wijst de gemeenteraad aan, voor welke categorieën woonruimte de huisvestingsvergunningplicht geldt. De gemeenteraad maakt bij het in dit artikel aanwijzen van de categorieën woonruimte gebruik van zijn in artikel 7 van de Huisvestingswet 2014 opgenomen bevoegdheid. Het gevolg daarvan is, dat het verboden is om zonder daartoe strekkende huisvestingsvergunning de hier aangewezen woonruimte in gebruik te geven of te nemen. Het eerste lid van artikel 2.1.1 wijst daarom deze woonruimte aan. Het verbod zelf is te vinden in artikel 8 van de Huisvestingswet 2014.

In het tweede lid is aangegeven voor welke soorten woonruimten de in hoofdstuk 2 opgenomen regels niet gelden.

Artikel 2.1.2

In dit artikel zijn de categorieën woningzoekenden aangewezen die in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning. Door de aanwijzing van deze categorieën woningzoekenden geeft de gemeenteraad uitvoering aan artikel 10, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014.

Als een aanvrager van een huisvestingsvergunning niet behoort tot één van deze categorieën, wordt de huisvestingsvergunning geweigerd. Zie artikel 2.1.4, eerste lid, onder b.

Artikel 2.1.3

Dit artikel regelt enkele formele aspecten van de aanvraag om een huisvestingsvergunning. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan artikel 5 van de Huisvestingswet 2014.

In het eerste en tweede lid is aangegeven, welke informatie in ieder geval met de aanvraag wordt ingediend. Op grond van het derde lid bedraagt de maximale behandeltermijn voor de beslissing op een aanvraag veertien dagen. Deze termijn kan eenmaal met ten hoogste veertien dagen worden verlengd.

Artikel 2.1.4

In dit artikel zijn gronden voor weigering van de huisvestingsvergunning opgenomen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan artikel 9 van de Huisvestingswet 2014.

Allereerst wordt gewezen op het onderscheid tussen de weigeringsgronden opgenomen in het eerste lid en die in het tweede lid. Als zich een in het eerste lid opgenomen weigeringsgrond voordoet, wordt de huisvestingsvergunning geweigerd. Dit lid geldt voor alle in artikel 2.1.1 aangewezen categorieën woonruimte

De in het tweede lid opgenomen weigeringsgrond geldt alleen voor sociale huurwoningen van corporaties. Als deze weigeringsgrond zich voordoet, kan de huisvestingsvergunning geweigerd worden (maar dat hoeft niet).

Verder wordt nog gewezen op artikel 15, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014. Ook deze bepaling bevat een grond voor weigering van de huisvestingsvergunning.

De verordening bevat geen bepalingen over het intrekken van een huisvestingsvergunning: dit is namelijk geregeld in artikel 18 van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 2.1.5

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Paragraaf 2.2 Te huur aanbieden van woonruimte door corporaties

Deze paragraaf is van toepassing op sociale huurwoningen van corporaties.

Artikel 2.2.1

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 2.2.2

Een corporatie biedt een voor verhuur vrijkomende woning aan via openbaar aanbod of via direct aanbod:

- Openbaar aanbod gebeurt door de woning te adverteren op de website van het aanbodinstrument, op dit moment Woonnet Rijnmond. Zie verder artikel 2.2.3.
- Bij direct aanbod biedt de corporatie de woning rechtstreeks te huur aan aan een specifieke woningzoekende. Zie verder artikel 2.2.4.

Artikel 2.2.3

Het eerste lid van dit artikel verplicht corporaties tot het gezamenlijk voor de gehele regio instellen en in stand houden van het aanbodinstrument.

In het tweede lid is bepaald, dat bij openbaar aanbod woonruimte tenminste drie werkdagen te huur wordt aangeboden via het aanbodinstrument. Dit betreft de in artikel 17 van de wet bedoelde termijn, zie het vijfde lid van artikel 2.2.3. Verder wordt met dit artikel uitvoering gegeven aan artikel 20 van de Huisvestingswet 2014.

In het derde lid worden kwalitatieve eisen gesteld aan het aanbodinstrument en de wijze waarop daarmee woonruimte te huur wordt aangeboden. Deze eisen worden gesteld om ervoor te zorgen dat het voor woningzoekenden voldoende duidelijk is, welke woonruimte wordt aangeboden en wat de voorwaarden zijn om voor die woonruimte in aanmerking te komen. Dergelijke duidelijkheid is een belangrijke waarborg voor een goede werking van de in de verordening opgenomen regels.

Het vierde lid bepaalt gelet op artikel 11a, 11b en 11c van de Huisvestingswet 2014, dat in bepaalde gevallen de inschrijving van woningzoekenden in het aanbodinstrument niet vervalt.

Artikel 2.2.4

In het eerste lid van dit artikel is limitatief opgesomd in welke gevallen een corporatie via direct aanbod – in plaats van via openbaar aanbod – te huur kan aanbieden. Het gaat veelal om categorieën woningzoekenden die gelet op specifieke omstandigheden onvoldoende kans hebben om via openbaar aanbod een geschikte woonruimte te vinden.

Artikel 2.2.5

In dit artikel zijn de regels over door corporaties gezamenlijk vast te stellen bemiddelingsmodellen opgenomen. In een bemiddelingsmodel kan bijvoorbeeld 'inschrijfduur' of 'loting' als volgordecriterium opgenomen zijn.

De bemiddelingsmodellen zijn de schakel tussen enerzijds het te huur aanbieden van woonruimte zoals geregeld in deze verordening en anderzijds de wijze waarop corporaties bij het 'matchen' van woonruimte en potentiële huurders hun eigen volkshuisvestelijke visie en verhuurbeleid operationaliseren. Corporaties zetten de bemiddelingsmodellen in bij het via openbaar aanbod te huur aanbieden van woonruimte. Zie daarvoor ook artikel 2.2.3, derde lid. Corporaties dragen gezamenlijk zorg voor een evenwichtige inzet van de diverse bemiddelingsmodellen.

Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is, dat de gemeenteraad alleen van zijn bevoegdheid om via de huisvestingsverordening in te grijpen in het privaatrechtelijke verhuurtraject en de vrijheid van vestiging gebruikmaakt, als dat "noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte" (zie artikel 2, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014).

Voor wat betreft de regulering van de sociale huurvoorraad van corporaties heeft de gemeenteraad ervoor gekozen om in de huisvestingsverordening vooral de voorrang van specifieke categorieën woningzoekenden te regelen. Het gaat om:

- woningzoekenden die aangewezen zijn op categorieën woonruimte met een bepaalde aard, grootte of prijs (zie artikel 11 van de Huisvestingswet 2014). In de verordening worden deze categorieën woningzoekenden ook wel 'passendheidsdoelgroepen' genoemd;
- woningzoekenden voor wie woonruimte dringend noodzakelijk is (zie artikel 12 van de Huisvestingswet 2014). Dit zijn de urgent woningzoekenden die, als zij aan de in de verordening opgenomen criteria voldoen, in aanmerking kunnen komen voor een urgentieverklaring;
- woningzoekenden met maatschappelijke of economische gebondenheid en de vitale beroepsgroepen (zie artikel 14 van de Huisvestingswet 2014). In de verordening wordt wel gesproken over de 'bindingsdoelgroepen'.

De voorrang voor deze doelgroepen is geregeld in de artikelen 2.2.6 tot en met 2.2.9 (en hoofdstuk 3, waarin de regels over de urgentieverklaring zijn opgenomen). De bemiddelingsmodellen werken in het verlengde van deze voorrang:

- Komen meerdere voorrangskandidaten in gelijke mate in aanmerking voor een huisvestingsvergunning voor dezelfde via openbaar aanbod te huur aangeboden woonruimte? Dan wordt op grond van het bemiddelingsmodel bepaald wie van hen als eerste voor verlening van de huisvestingsvergunning in aanmerking komt.
- Hebben er geen voorrangskandidaten op de aangeboden woonruimte gereageerd? Maar alleen 'reguliere' woningzoekende? Ook dan wordt op grond van het bemiddelingsmodel bepaald wie van hen als eerste voor verlening van de huisvestingsvergunning in aanmerking komt.

Zie artikel 2.2.9 lid 3.

Het derde en vierde lid van artikel 2.2.5 bevatten regels over transparantie, kenbaarheid en raadpleegbaarheid van de bemiddelingsmodellen (derde lid, onder a), maar ook waarborgen waardoor de bemiddelingsmodellen goed aansluiten op de regels uit de verordening (derde lid, onder b, en vierde lid).

Artikel 2.2.6

Bij het te huur aanbieden van woonruimte kan een corporatie 'labels' toepassen. Die labels zijn opgenomen in de tabel van het eerste lid van dit artikel.

Als een corporatie een label toepast, krijgt een bepaalde categorie woningzoekenden – in de tabel vermeld als 'passendheidsdoelgroep' in dezelfde rij het als toegepaste label – voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning. Het gaat hierbij om de in artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 bedoelde voorrang. Deze vorm van voorrang heet ook wel 'passendheidsvoorrang'. In de laatste regel van de tabel is een nieuwe mogelijkheid gecreëerd om doorstroming binnen de regionale corporatievoorraad te bevorderen.

Artikel 2.2.7

Naast 'passendheidsvoorrang' is in dit artikel bepaald dat bepaalde categorieën woningzoekenden ook 'bindingsvoorrang' kunnen hebben. Het gaat dan om woningzoekenden die maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan de regio, de gemeente of een deel van de gemeente. Dit artikel is een uitwerking van artikel 14, tweede en vierde lid, van de Huisvestingswet 2014.

Deze voorrang mag ten hoogste bij 50% van de verleende huisvestingsvergunningen toegepast worden. Zie gelet hierop ook artikel 2.1.4, eerste lid, onder f. De Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025 sluit daarmee aan op het wettelijke maximum zoals opgenomen in de Huisvestingswet 2014. Of deze ruimte ook daadwerkelijk benut wordt, vloeit voort uit de dwingende regels en mogelijkheden in deze verordening.

Artikel 2.2.8

Voorrang voor vitale beroepsgroepen is ook een vorm van 'bindingsvoorrang' wanneer een woningzoekende die tot een vitale beroepsgroep behoort, ook economisch gebonden is aan de gemeente. In het tweede lid van dit artikel zijn de vitale beroepsgroepen aangewezen. Dit artikel is een uitwerking van artikel 14, tweede tot en met vierde lid, van de Huisvestingswet 2014. Onder 'vitale beroepen' worden in de regio Rotterdam docenten in het basis- en secundair onderwijs, onderwijsassistenten, leidsters kinderopvang, verpleegkundigen en verzorgenden en brandweer en politie bedoeld. Het nut en de noodzaak van het voorrang verlenen aan deze groepen is onderbouwd in het schaarsteonderzoek (zie 1.3). Verhuurders kunnen middels een label aangeven of voorrang wordt verleend aan vitale beroepsgroepen; woningzoekenden uit deze categorie kunnen dan voorrang krijgen op het moment dat zij voldoen aan de eisen (bijvoorbeeld t.a.v. inkomen).

Artikel 2.2.9

Op woonruimte die via het aanbodinstrument openbaar wordt aangeboden, reageren doorgaans meerdere woningzoekenden. Daarom regelt dit artikel, in welke volgorde woningzoekenden in aanmerking komen voor verlening van de huisvestingsvergunning:

- eerst zijn dat de houders van een passende urgentieverklaring (en van hen als eerste degene bij wie de eerste fase van de urgentie als eerste is verlopen of verloopt);
- vervolgens de woningzoekenden met bindingsvoorrang of passendheidsvoorrang;
- en tot slot de overige woningzoekenden.

Geeft de bovenstaande volgordebepaling geen uitsluitel, dan doet het door de corporatie gebruikte bemiddelingsmodel dat, zo volgt uit het derde lid. Het is gelet op het doel van de verordening (het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte, zie artikel 2, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014) niet nodig daar in de verordening meer over te regelen (zie in dit verband wel de in artikel 2.2.5 opgenomen randvoorwaarden voor bemiddelingsmodellen).

Verder wordt gewezen op de relatie met artikel 2.1.4 (de weigeringsgronden voor de huisvestingsvergunning). Als op grond van artikel 2.2.9 (of op grond van artikel 15, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014) een bepaalde woningzoekende als eerste in aanmerking komt voor de huisvestingsvergunning (en die woonruimte ook daadwerkelijk wil hebben), levert dat voor alle andere woningzoekenden een weigeringsgrond op. Zie artikel 2.1.4, eerste lid, onder e.

De Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025 bevat in lid 5 een nieuwe mogelijkheid om bij maximaal 5% aanbod urgentie geen voorrang te laten geven op andere woningzoekenden. Deze mogelijkheid is gecreëerd om corporaties in staat te stellen om in bijzondere woningen of woningen die minder passend zijn voor het huisvesten van urgent woningzoekenden (denk aan nieuwbouwwoningen die soms 9 maanden voor oplevering al worden geadverteerd) de regulier woningzoekende te bedienen.

2.3. Hoofdstuk 3 De urgentieverklaring

Paragraaf 3.1 Verlening, weigering, intrekking en wijziging van de urgentieverklaring

Een urgentieverklaring is een beschikking, waarmee een woningzoekende ingedeeld wordt in een urgentiecategorie. Vervolgens heeft die woningzoekende in bepaalde gevallen voorrang bij het verlenen van een huisvestingsvergunning. Het moet daarbij wel gaan om woonruimte die valt onder de regels van paragraaf 2.2 van de verordening. Artikel 12 van de Huisvestingswet 2014 is de basis voor de regels over de urgentieverklaring en de voorrang van de houders daarvan.

Artikel 3.1.1

De urgentieverklaring wordt verleend en geweigerd door het college van burgemeester en wethouders, zie ook artikel 13, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014. In verband met het regionale urgentiestelsel bevat dit artikel nog enkele aanvullende regels over in welke gevallen welk college van burgemeester en wethouders bevoegd is om te beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring.

Artikel 3.1.2

Dit artikel bevat een aantal regels over de aanvraag om een urgentieverklaring. De eerste drie leden beschrijven, waar de aanvraag ingediend moet worden. Het vijfde lid geeft aan, welke informatie bij de aanvraag ingediend moet worden. Met dit artikel wordt uitvoering gegeven aan artikel 13, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.

Corporaties krijgen op basis van de huisvestingsverordening de opdracht om – indien urgent woningzoekenden niet zelf een passende woning kunnen vinden, of het wenselijk is om een direct aanbod te doen – in de ‘tweede fase’ een eenmalige aanbieding via directe bemiddeling te doen.

Artikel 3.1.3

Op grond van het eerste lid wordt de urgentieverklaring geweigerd als:

- het huishoudinkomen van de aanvrager boven de inkomensgrens ligt (in dat geval kan namelijk ook een huisvestingsvergunning geweigerd worden, zie artikel 2.1.4, tweede lid); of
- de aanvrager gelet op de Huisvestingswet 2014 en de verordening niet in aanmerking komt voor indeling in een urgentiecategorie. Het gaat hier vooral om situaties waarin een aanvrager niet voldoet aan de criteria om voor indeling in een urgentiecategorie opgenomen te worden.

Zie voor de weigeringsgrond inzake het huishoudinkomen de in het derde lid opgenomen regeling voor bijzondere medische problematiek.

Als sprake is van een in het tweede lid genoemde weigeringsgrond, kan de urgentieverklaring geweigerd worden. Bij de redactie van dit artikellid is gestreefd naar een indeling van de weigeringsgronden ‘van algemeen naar specifiek’.

Zie de bijlage voor een toelichting voor de in artikel 3.1.3, tweede lid, onder h, opgenomen weigeringsgrond.

Artikel 3.1.4

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 3.1.5

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 3.1.6

Het college van burgemeester en wethouders kan zich bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag laten adviseren. Zie voor advisering ook afdeling 3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.1.7

Het eerste lid van dit artikel bevat een hardheidsclausule. Voor de toepassing ervan is van belang dat a) weigering van de urgentieverklaring zou leiden tot een schrijnende situatie en, b) sprake is van een bijzondere, bij vaststelling van de verordening onvoorziene, situatie die gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch een grond voor verlening van de urgentieverklaring zou kunnen zijn. Het college van burgemeester en wethouders komt een zeer ruime marge toe bij de beoordeling van de vraag, of van deze omstandigheden inderdaad sprake is.

Paragraaf 3.2 Werking en inhoud van de urgentieverklaring

Artikel 3.2.1

Dit artikel beschrijft de werking van de urgentieverklaring. In het tweede lid wordt aangegeven onder welke voorwaarden een urgentieverklaring aan de houder ervan voorrang verleent bij het verlenen van een huisvestingsvergunning. Zie de relatie met de regels in paragraaf 2.2 over het verlenen van de huisvestingsvergunning, en in het bijzonder artikel 2.2.9. In het derde lid is beschreven wanneer de urgentieverklaring vervalt.

Artikel 3.2.2

De urgentieverklaring bevat in ieder geval de informatie die nodig is om te bepalen in welke gevallen de houder ervan voorrang heeft bij het verlenen van een huisvestingsvergunning. Het gaat onder meer om het zoekprofiel en de voorkeursurgentieregio.

Artikel 3.2.3

Het woonruimtetype, waarover dit artikel regels bevat, maakt onderdeel uit van het in de urgentieverklaring op te nemen zoekprofiel. Het woonruimtetype bevat tenminste de in het derde lid opgesomde elementen.

De urgentieverklaring ‘werkt’ alleen bij woonruimten die behoren tot het in de urgentieverklaring, als onderdeel van het zoekprofiel, opgenomen woonruimtetype, zie artikel 3.2.1, tweede lid.

Artikel 3.2.4

Het woonruimtetype bevat ook het aantal slaapkamers: het slaapkamertal. Het slaapkamertal wordt op basis van dit artikel bepaald.

Paragraaf 3.3 Zoeken door en bemiddeling van de houder van de urgentieverklaring

Artikel 3.3.1 tot en met 3.3.3

De urgentie heeft twee fasen. Fase 1 start bij verlening van de urgentieverklaring en duurt de zes daaropvolgende maanden, zie artikel 1.1.1, onder 6. Vervolgens start fase 2, zie artikel 1.1.1 onder 27. De hoofdregel is, dat de houder van de urgentieverklaring in zowel fase 1 als in fase 2 zelf zoekt naar passende woonruimte, zie artikel 3.3.2.

Doet de houder van de urgentieverklaring dat inderdaad, maar lukt het niet om in fase 1 woonruimte te vinden, dan krijgt de houder van de urgentieverklaring in fase 2 via direct aanbod een woonruimte aangeboden. Op deze hoofdregel bestaan een aantal uitzonderingen, zie onder meer artikel 3.3.1.

Paragraaf 3.4 De urgentiecategorieën

Deze paragraaf bevat de urgentiecategorieën. Elk van de urgentiecategorieën bevat criteria op basis waarvan beoordeeld wordt, of de aanvrager voor indeling in zo'n categorie in aanmerking komt. Met die criteria wordt invulling gegeven aan artikel 12, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.

Komt een aanvrager van een urgentieverklaring in aanmerking voor indeling in een urgentiecategorie en zijn er geen weigeringsgronden (zie artikel 3.1.3), dan wordt de urgentieverklaring verleend.

Bij de bepaling van de urgentiecategorieën in deze verordening is de concept-regeling bij de Wet versterking regie op de volkshuisvesting sterk leidend geweest. Vergunninghouders zijn geen aparte urgentiecategorie maar worden wel gelijkgesteld aan de houders van urgentie. Daarmee kan enerzijds geborgd worden dat aan de nu (nog) bestaande taakstelling vergunninghouders kan worden voldaan, en anderzijds biedt deze bepaling de mogelijkheid om – als deze taakstelling verdwijnt zoals aangekondigd door het huidige kabinet – te voldoen aan een eventueel verbod op voorrang zoals aangekondigd door het kabinet.

Artikel 3.4.1

De urgentiecategorie 'mantelzorg' is mede gelet op artikel 14, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 in de verordening opgenomen. Inhoudelijk anticipeert dit artikel op de in voorbereiding zijnde 'Regeling versterking regie volkshuisvesting', een voorgenomen landelijke regeling, samenhangend met het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting'.

Artikel 3.4.2

Ook dit artikel over de urgentiecategorie 'ernstige en chronische medische problematiek' anticipeert inhoudelijk op de in voorbereiding zijnde 'Regeling versterking regie volkshuisvesting', een voorgenomen landelijke regeling, samenhangend met het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting'.

Artikel 3.4.3

De urgentiecategorie 'uitstroom naar zelfstandig wonen' is mede gelet op artikel 14, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 in de verordening opgenomen. Dit geldt specifiek voor de in het tweede lid, onder b bij 'huiselijk geweld' bedoelde woningzoekenden.

Inhoudelijk anticipeert dit artikel op de in voorbereiding zijnde 'Regeling versterking regie volkshuisvesting', een voorgenomen landelijke regeling, samenhangend met het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting'.

In het tweede lid worden zeven categorieën woningzoekenden opgesomd die voor indeling in deze urgentiecategorie in aanmerking komen. Het gaat om woningzoekenden die (gaan) uitstromen uit een instelling of voorziening.

Bij de in het tweede lid onder a, c, d, e, f of g genoemde voorzieningen en (gesloten en andere) accommodaties wijst het college van burgemeester en wethouders de voorzieningen en accommodaties aan. In de praktijk wijst de gemeente de voorzieningen en accommodaties aan waarmee de gemeente vanwege haar taken in het sociaal domein samenwerkt.

Artikel 3.4.4

Woningzoekenden waarvan de woonruimte als gevolg van een calamiteit voor langere tijd onbewoonbaar is, kunnen in aanmerking komen voor indeling in deze urgentiecategorie. De voorwaarden voor indeling in deze urgentiecategorie zijn in het artikel verder uitgewerkt.

Artikel 3.4.5

Soms is iemand niet meer in staat om de woonlasten van zijn of haar huidige woning te betalen. Als aan de dit artikel genoemde voorwaarden wordt voldaan, kan een woningzoekende dan ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'woonlasten'.

Het artikel heeft een gelaagde structuur: het eerste lid bevat de meer algemene toetsingsgronden en een verwijzing naar de, voor specifieke situaties, in het tweede en derde lid opgenomen toetsingsgronden. In het vierde lid is beschreven wat onder 'woonlasten' verstaan wordt.

Artikel 3.4.6

Wanneer er sprake is van ernstig psychisch of fysiek geweld, of bedreiging daarmee, kan een woningzoekende ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'geweld en bedreiging'. Wel moet voldaan zijn aan de in dit artikel genoemde voorwaarden.

Artikel 3.4.7

De urgentiecategorie 'herhuisvesting' regelt de uitstroom van woningzoekenden uit te slopen of ingrijpend te renoveren woningen naar andere woonruimte. Het gaat niet om elke geval van sloop of ingrijpende renovatie: zie daarvoor het tweede lid.

Een urgentieverklaring verleend vanwege indeling in deze urgentiecategorie wordt in de praktijk ook wel een 'herhuisvestingsverklaring' genoemd.

Artikel 3.4.8

Met dit artikel wordt uitvoering gegeven aan artikel 12, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014.

2.4. Hoofdstuk 4 Standplaatsen

Paragraaf 4.1. Inleidende bepalingen

Artikel 4.1.1

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 4.1.2

Dit artikel bevat één aanvullende begripsomschrijving. Specifiek voor dit hoofdstuk wordt het begrip 'wachtlIJst' gedefinieerd. Het begrip 'standplaats' wordt gedefinieerd in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014 en is daarom hier niet nogmaals gedefinieerd.

Paragraaf 4.2. De huisvestingsvergunning voor standplaatsen

Deze paragraaf bevat bepalingen voor de huisvestingsvergunning voor standplaatsen.

Artikel 4.2.1

In dit artikel wijst de gemeenteraad de huisvestingsvergunningplichtige woonruimte – hier specifiek: standplaatsen – aan. Verder is tot uitdrukking gebracht dat het verbod om zonder daartoe strekkende huisvestingsvergunning de hier aangewezen woonruimte in gebruik te geven of te nemen, in artikel 8 van de Huisvestingswet 2014 staat.

Artikel 4.2.2

Woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor een standplaats, kunnen bij het college van burgemeester en wethouders verzoeken om ingeschreven te worden op de wachtlIJst. Het verzoek wordt gedaan via het aanbodinstrument.

Artikel 4.2.3

Het eerste lid van dit artikel somt op, wanneer een inschrijving op de wachtlIJst vervalt. Het tweede lid bevat een regeling ten behoeve van de geregistreerd partner of echtgenoot of echtgenote van een overleden ingeschreven standplaatszoekende.

Artikel 4.2.4

Dit artikel beschrijft hoe de volgorde bepaald wordt, waarin woningzoekenden in aanmerking komen voor de huisvestingsvergunning voor een standplaats. Als een standplaats via het aanbodinstrument wordt aangeboden, kunnen gelet op het eerste lid alleen woningzoekenden die ingeschreven zijn op de wachtlIJst een huisvestingsvergunning aanvragen. Het tweede lid bevat de algemene gronden voor verlening.

Artikel 4.2.5

Ook voordat deze verordening in werking trad, konden woningzoekende zich inschrijven op een wachtlIJst van standplaatszoekenden. Die inschrijvingen worden gelijkgesteld met de inschrijvingen die vanaf de inwerkingtreding van deze verordening gedaan worden.

2.5. Hoofdstuk 5 Overige bepalingen

Paragraaf 5.1.1. Experimenten

De experimentenregeling is overgenomen uit de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024.

Artikel 5.1.1

Experimenten kunnen alleen gaan over de voor verhuur bestemde woonruimte van woningcorporaties met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. Het doel van een experiment is, om te onderzoeken of woonruimte buiten de huidige kaders van de verordening om, op een andere manier in gebruik gegeven kan worden. Het moet wel gaan om een manier van in gebruik geven die eventueel, gelet op de Huisvestingswet 2014, door aanpassing van de verordening mogelijk gemaakt kan worden.

Als extra waarborg is in het derde lid bepaald, dat de experimentele wijze van in gebruik geven ten dienste moet staan aan een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.

De maximale experimentduur is twee jaar. Vervolgens wordt een experiment geëvalueerd.

Artikel 5.1.2

De corporaties en gemeente(en) die het experiment organiseren, sluiten een experimentenovereenkomst. In het eerste lid is aangegeven, wat daarin geregeld moet zijn. De opzet van het experiment en het concept van de experimentenovereenkomst worden eerst afgestemd met de colleges van burgemeester en wethouders van de andere regiogemeenten.

Het derde lid draagt het college van burgemeester en wethouders op, om bij het besluit tot het aangaan van de experimentenovereenkomst de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht te nemen.

Paragraaf 5.2 Registratie, monitoring en afstemming

Artikel 5.2.1 tot en met 5.2.4

De eerste drie artikelen in deze paragraaf beschrijven hoe de corporaties en de colleges van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten de registratie, monitoring en afstemming van vraag, aanbod en verhuringen van woonruimten regelen zodat per kalenderjaar het document 'Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam' tot stand komt.

2.6. Hoofdstuk 5 Overige bepalingen

Artikel 5.3.1

Dit artikel regelt het door het college van burgemeester en wethouders opleggen van een bestuurlijke boete wegens het zonder huisvestingsvergunning in gebruik geven of nemen van aangewezen woonruimte. Gelet op artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 stelt de gemeenteraad in de huisvestingsverordening het bedrag (dus: de hoogte) van de bestuurlijke boete vast. Dit gebeurt in het tweede en derde lid van artikel 5.3.1.

2.7. Hoofdstuk 6 Overgangs- en slotbepalingen

Paragraaf 6.1 Overgangsbepalingen

Artikel 6.1.1

Is een aanvraag ingediend voor inwerkingtreding van deze verordening, maar is daar na inwerkingtreding nog niet op beslist? Dan past het college van burgemeester en wethouders bij de beslissing op die aanvraag deze verordening toe.

Artikel 6.1.2

Bij de behandeling van bezwaar of beroep tegen een besluit dat is genomen met de toepassing van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024, blijft die verordening van toepassing.

Artikel 6.1.3

Urgentieverklaringen die zijn afgegeven voor inwerkingtreding van deze verordening, zijn gelijkgesteld met urgentieverklaringen die op grond van deze verordening worden afgegeven. In verband met enkele wijzigingen op het gebied van passendheidsvoorrang ("labels") en urgentieregio's bevat dit artikel daar specifieke regelingen voor.

Artikel 6.1.4

Denkbaar is, dat kort voor inwerkingtreding van de verordening huisvestingsvergunningen verleend zijn, maar dat de woonruimte waarvoor zij verleend zijn pas na inwerkingtreding van deze verordening

in gebruik wordt genomen. Met dit artikel is duidelijk dat dergelijke huisvestingsvergunningen gelijkgesteld worden met huisvestingsvergunningen die op grond van deze verordening verstrekt worden.

Paragraaf 6.2 Slotbepalingen

Artikel 6.2.1 en artikel 6.2.2

Deze bepalingen behoeven geen toelichting.

Bijlage: Weigeren van een urgentieverklaring in verband met schulden

Toelichting bij artikel 3.1.3, tweede lid, onder h

Deze bepaling luidt:

Het college van burgemeester en wethouders kan de aangevraagde urgentieverklaring weigeren indien (...) naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is het aannemelijk dat een corporatie gelet op de aard of omvang van de schulden van aanvrager, met de aanvrager geen huurovereenkomst zal sluiten.

Achtergrond

Corporaties kunnen weigeren om woonruimte te verhuren aan woningzoekenden met problematische schulden. Daardoor biedt voor deze groep woningzoekenden ook een urgentieverlening geen reële mogelijkheid om woonruimte te vinden.

Wijze van beoordelen

Wordt aan één of meer van de volgende voorwaarden voldaan?

- a. de aanvrager van de urgentieverklaring betaalt zijn of haar schulden niet af;
- b. de schulden van de aanvrager zijn onhoudbaar.

Dan wordt aangenomen dat aard en omvang van de schulden in de weg staat aan het met aanvrager sluiten van een huurovereenkomst. De aangevraagde urgentieverklaring kan met toepassing van artikel 3.1.3, tweede lid, onder h, geweigerd worden.

Maar: als de aanvrager met de gemeente maatregelen getroffen heeft over budgetbeheer of schuldendienstverlening, hoeft de urgentieverklaring niet op grond van artikel 3.1.3, tweede lid, onder h, geweigerd te worden. Mits de aanvrager zich aan de voorwaarden van het budgetbeheer of de schulddienstverlening heeft gehouden.

Bij de beoordeling of aan de beide voorwaarden (a en b) wordt voldaan, kijkt het college van burgemeester en wethouders ook naar de schulden van personen die tot het huishouden van aanvrager behoren of gaan behoren, zoals minderjarige kinderen.

Toelichting bij a. Niet afbetalen van schulden

Hiervan is sprake als de aanvrager op het moment dat op de aanvraag besloten wordt, één of meer aflossingsverplichtingen niet is nagekomen. Het gaat hierbij uiteraard om aflossingsverplichtingen van schulden die nog steeds invorderbaar zijn, dus bijvoorbeeld niet om verjaarde schulden.

Toelichting bij b: Onhoudbare schulden

Schulden moeten houdbaar zijn, anders kunnen schulden in de weg staan aan (duurzaam) zelfstandig wonen van aanvragers.

In algemene zin zijn schulden houdbaar als de aanvrager de aflossingsverplichtingen van schulden kan blijven nakomen en voldoende geld overhoudt voor vaste lasten en de andere kosten van levensonderhoud.