

Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2025-2029

De raad van de gemeente Eindhoven;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 mei 2025;

gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder a, 5, 7 en 9 tot en met 13, tweede lid, 14 van de Huisvestingswet 2014 (hierna te noemen: de wet);

besluit:

- I. Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2025-2029 vast te stellen met ingangsdatum 1 juli 2025
- II. Huisvestingsverordening 2024 gemeente Eindhoven in te trekken per 1 juli 2025

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

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

- s. inkomensverklaring: een officiële verklaring van de Belastingdienst betreffende de inkomensgegevens over een bepaald belastingjaar;
- t. intramurale setting: een instelling waarbij een cliënt onafgebroken verblijft en zorg ontvangt;
- u. maatschappelijk gebonden: maatschappelijk gebonden als bedoeld in artikel 14, vierde lid, onder b van de wet;
- v. mantelzorg: mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015; Metropoolregio Eindhoven: het samenwerkingsverband tussen de colleges en gemeenteraden van 21 gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant zoals beschreven in de gemeenschappelijke regeling Metropoolregio Eindhoven 2024 en tevens een in het kader van de Woningwet vastgestelde woningmarktregio.
- w. noodsituatie: een in maatschappelijk opzicht onhoudbare of onwenselijke situatie die buiten verwijtbare schuld is ontstaan, waardoor een woningzoekende die niet zelfredzaam is op de woningmarkt en die het niet zelf lukt om een andere woonruimte te vinden, zonder passende huisvesting dreigt te komen (dreigende dakloosheid);
- x. onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen toegang heeft of niet door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;
- y. opvang: opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- z. participatie: participatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- aa. sociale huurwoning: zelfstandige woonruimte verhuurd door of te huur aangeboden door een woningcorporatie waarvan de huurprijs die bij het aangaan van de huurovereenkomst onder of gelijk is aan de huurtoeslaggrens;
- bb. standplaats: kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
- cc. statushouder: een vergunninghouder, zijnde een vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b c of d, van de Vreemdelingenwet 2000 en die in die hoedanigheid nog niet eerder voor reguliere huisvesting in Nederland in aanmerking is gekomen;
- dd. Stedelijk Gebied Eindhoven: het geografisch afgebakende gebied van de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen c.a., Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre;
- ee. urgentiebeschikking: beschikking waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in een urgentiecategorie, zodat die woningzoekende overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van de wet en hoofdstuk 3 van deze verordening voorrang heeft bij het verlenen van huisvestingsvergunningen;
- ff. urgentiecategorie: de urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de wet;
- gg. urgentiecommissie: de door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen regionale commissie met als taak een advies uit te brengen over verzoeken van woningzoekenden om in een urgentiecategorie te worden ingedeeld, dan wel om namens het college te beslissen op een zodanig verzoek;
- hh. verblijfstitel: de grondslag voor rechtmatig verblijf in Nederland omdat iemand a. op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander wordt behandeld; b) als vreemdeling rechtmatig verblijft in Nederland als bedoeld in artikel 10, tweede lid, onder b of c, van de wet;
- ii. wet: Huisvestingswet 2014
- jj. Wmo-verhuisprimaat: een besluit op grond van artikel 2.3.5 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 waarmee de woningzoekende in plaats van voorzieningen aan de huidige woonruimte een vergoeding voor verhuizing wordt geboden;
- kk. woningzoekende: huishouden dat woonruimte zoekt in het Stedelijk Gebied Eindhoven of in een aangesloten gemeente en om die reden geregistreerd is bij Woonniezie;
- ll. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- mm. woonruimte: woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de wet, met uitzondering van standplaatsen als bedoeld in artikel 3, derde lid, van de wet;
- nn. zelfredzaamheid: zelfredzaamheid als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- oo. zelfstandige woonruimte: van een eigen afsluitbare toegang voorziene, woonruimte welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;
- pp. zoekprofiel: een beschrijving van de eigenschappen die de te betrekken woonruimte moet hebben, om het woonprobleem van de woningzoekende op te lossen.

Artikel 2 Doel van deze verordening

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

HOOFDSTUK 2 DE URGENTIEBESCHIKKING

Artikel 3 Verzoek om een urgentiebeschikking

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

Artikel 4 De urgentiebeschikking

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

Artikel 5 Voorwaarden om in aanmerking te komen voor een urgentiebeschikking

1. De urgentiebeschikking wordt verleend als de aanvrager aan elk van de volgende eisen voldoet:
 - a) de aanvrager is geregistreerd als woningzoekende als bedoeld in artikel 12 van deze verordening;
 - b) de aanvrager heeft een minimale leeftijd van 18 jaar, bezit de Nederlandse nationaliteit of wordt op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld, of is een vreemdeling die een

- rechtmatig verblijf in Nederland heeft als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000;
- c) de aanvrager kan ingedeeld worden in één of meer van de in artikel 6 bedoelde urgentiecategorieën;
 - d) de aanvrager is buiten eigen toedoen in een acute noodsituatie beland, die een indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 6 rechtvaardigt;
 - e) het gezamenlijke inkomen van de aanvrager en de andere leden van diens huishouden is op het moment van de aanvraag niet hoger dan de inkomensgrens bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
 - f) de aanvrager heeft al het mogelijke gedaan wat redelijkerwijs verlangd kan worden om het woonprobleem, al dan niet tijdelijk, op eigen kracht of met inzet van eigen middelen op te lossen;
 - g.) de aanvrager heeft niet eerder in het kader van de urgentieregeling een aanbod voor een passende woning afgewezen, zonder dat is aangetoond dat sprake is van nieuw gebleken feiten of veranderde omstandigheden.
- 2. De aangevraagde urgentiebeschikking:
 - a. wordt geweigerd als de aanvrager niet voldoet aan één of meer van de in het eerste lid, voor hen toepasselijke eisen; en
 - b. kan worden geweigerd als de aanvrager niet economisch gebonden of maatschappelijk gebonden is aan de gemeente, een gemeente in het Stedelijk Gebied Eindhoven of één van de andere aangesloten gemeenten.
 - 3. Het bepaalde in het eerste lid, onder d, en onder e van dit artikel, voor zover het eigen vermogen betreft, is niet van toepassing op personen die uitstromen uit een opvangvoorziening voor slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel en personen die een urgentiebeschikking aanvragen vanwege problemen van relationele aard, geweld of ernstige bedreiging binnen het huishouden.
 - 4. Het bepaalde in het eerste lid, onder f, is niet van toepassing op de urgentiecategorie als bedoeld in artikel 10 van deze verordening.
 - 5. Indien en voor zover urgentie wordt aangevraagd en de aanvrager zelf heeft voorzien in tijdelijke huisvesting die niet geschikt is als duurzame oplossing voor de desbetreffende aanvrager, staat dit het verkrijgen van een urgentiebeschikking niet in de weg.
 - 6. Dit artikel is niet van toepassing op statushouders van 18 jaar en ouder.

Artikel 6 De urgentiecategorieën

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

Artikel 7 De urgentiecategorie 'maatschappelijke urgentie'

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

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

Artikel 8 De urgentiecategorie 'medische urgentie'

- 1. Een woningzoekende waarbij sprake is van ernstige fysieke-, psychiatrische of psychische problemen die het functioneren in de huidige woonsituatie ernstig en duurzaam belemmeren kan worden ingedeeld in de urgentiecategorie 'medische urgentie', in het geval dat:
 - a) de aard en ernst van de problematiek door onafhankelijk medisch, psychiatrisch of psychologisch onderzoek wordt aangetoond, en;
 - b) andere huisvesting noodzakelijk is voor de oplossing of het draaglijk maken van het medisch probleem.
- 2. Een woningzoekende die in het kader van de Wmo een indicatie heeft voor een verhuizing kan worden ingedeeld in de urgentiecategorie 'medische urgentie', in het geval dat:
 - a) de verhuizing spoedeisend is, en;

- b) de verhuizing de goedkoopste adequate voorziening is.
- 3. Het college van burgemeester en wethouders kan een verzoek om indeling in de urgentie categorie 'medische urgentie' weigeren, indien de verzoeker op het moment van het verzoek niet voldoet aan de eis dat die minimaal twee jaar aangesloten ingezetene is van een gemeente in het Stedelijk Gebied Eindhoven of één van de andere aangesloten gemeenten.

Artikel 9 De urgentie categorie 'volkshuisvestelijke urgentie'

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

Artikel 10 De urgentie categorie 'sociale urgentie'

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

Artikel 11 Vervallen, intrekken urgentiebeschikking of wijzigen urgentie categorie

- 1. De urgentiebeschikking vervalt:
 - a) als aan de houder ervan een huisvestingsvergunning is verleend voor het in gebruik nemen van woonruimte die voldoet aan het in de urgentiebeschikking opgenomen zoekprofiel; of,
 - b) na zes maanden vanaf de dag na bekendmaking van de urgentiebeschikking aan de aanvrager, tenzij de geldigheidsduur van de urgentiebeschikking met toepassing van het derde lid, onder c, wordt verlengd.
- 2. Het college van burgemeester en wethouders kan de urgentiebeschikking intrekken indien:
 - a) de houder van de urgentiebeschikking niet of niet meer voldoet aan:
 - i. de criteria voor indeling in een urgentie categorie;
 - ii. het bepaalde in artikel 10, tweede lid, onder a, b of c, van de wet;
 - b) het gezamenlijke inkomen van de houder en de andere leden van diens huishouden hoger is dan de inkomensgrens bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
 - c) de houder van de urgentiebeschikking bij de aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan die wist of kon weten dat deze onjuist of onvolledig waren en burgemeester en wethouders, indien zij de juiste of volledige gegevens wel hadden gekend, de urgentiebeschikking geweigerd zouden hebben;
 - d) de houder van de urgentiebeschikking een door een woningcorporatie aan hen te huur aangeboden woonruimte heeft geweigerd, terwijl die woning voldoet aan het in de urgentiebeschikking opgenomen zoekprofiel; of,
- 3. Het college van burgemeester en wethouders kan de urgentiebeschikking wijzigen indien:
 - a. de houder van de urgentiebeschikking in aanmerking komt voor indeling in een andere urgentie categorie;

- b. gewijzigde feiten en omstandigheden tot gevolg hebben, dat het in de urgentiebeschikking opgenomen zoekprofiel aangepast moet worden; of
- c. zij de geldigheidsduur van urgentiebeschikking met maximaal zes maanden verlengen omdat:
 - i. aan de houder van de urgentiebeschikking binnen het eerste deel van de geldigheidsduur geen woonruimte te huur is aangeboden die voldeed aan het in de urgentiebeschikking opgenomen zoekprofiel;
 - ii. de door woningcorporaties gedurende het eerste deel van de geldigheidsduur te huur aangeboden woonruimte niet voldeed aan het in de urgentiebeschikking opgenomen zoekprofiel; en,
 - iii. de houder van de urgentiebeschikking gedurende het eerste deel van de geldigheidsduur al het mogelijke heeft gedaan wat redelijkerwijs van hem of haar gevergd kan worden, om het urgente woonprobleem zelf op te lossen.

HOOFDSTUK 3 HUISVESTINGSVERGUNNING

Artikel 12 Registratie van woningzoekenden

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

Artikel 13 De huisvestingsvergunning

1. Het is ingevolge artikel 8 van de wet verboden om de volgende categorieën woonruimte in gebruik te nemen zonder huisvestingsvergunning en in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning:
 - a. sociale huurwoningen;
 - b. onzelfstandige woonruimten verhuurd door of te huur aangeboden door corporaties met een huurprijs onder of gelijk aan de huurtoeslaggrens.
2. De huisvestingsvergunning wordt door het college van burgemeester en wethouders op aanvraag verleend aan een aanvrager die aan de verhuurder heeft aangegeven in aanmerking te willen komen voor de te huur aangeboden woonruimte indien:
 - a. de aanvrager overeenkomstig artikel 12 ingeschreven is als woningzoekende;
 - b. de aanvrager voldoet aan het bepaalde in artikel 10, tweede lid, onder a, b of c, van de wet;
 - c. de aanvrager een positieve, rechtsgeldige urgentiebeschikking, als bedoeld in artikel 4 van deze verordening juncto artikel 10, eerste lid van de wet, bezit.
3. Onverminderd het bepaalde in het tweede lid, wordt de huisvestingsvergunning geweigerd indien:
 - a. de verhuurder gelet op diens voor verhuur relevante beleid niet bereid is, de woonruimte aan de aanvrager te verhuren; of,
 - b. artikel 15, tweede tot en met vijfde lid, van de wet van toepassing is; of,
 - c. de verlening van de huisvestingsvergunning zou tot gevolg hebben, dat bij meer dan 50 % van de verleende huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente zoals bedoeld in artikel 14, vierde lid, van de wet.
4. Indien het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om te beslissen op de aanvraag om een huisvestingsvergunning gemandateerd heeft aan de verhuurder, wordt het onder tekenen van de huurovereenkomst door de verhuurder gelijkgesteld met het verlenen van de huisvestingsvergunning mits de aanvrager daarbij schriftelijk geïnformeerd wordt over:
 - a. de inhoud en het rechtsgevolg van het besluit tot verlening van de huisvestingsvergunning; en,
 - b. de mogelijkheid om tegen dat besluit rechtsmiddelen in te stellen.

Artikel 14 De aanvraag van de huisvestingsvergunning

1. De huisvestingsvergunning wordt aangevraagd op een door het college van burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.
2. Bij de aanvraag wordt tenminste de volgende informatie verstrekt:
 - a. de naam, geboortedatum en nationaliteit van de aanvrager en van de leden van diens huishouden;
 - b. het actuele adres van de aanvrager;
 - c. indien de aanvrager of één of meer leden van diens huishouden niet de Nederlandse nationaliteit heeft, de verblijfstitel van de aanvrager en de desbetreffende leden van het huishouden;

- d de opgave van het huishoudinkomen;
- e de meest recente, door de Belastingdienst aan alle meerderjarige leden van het huishouden van aanvrager verstrekte, inkomensverklaring;
- f een afschrift van de urgentiebeschikking.

Artikel 15 Rangorde woningzoekenden

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

HOOFDSTUK 4 SLOTBEPALINGEN

Artikel 16 Urgentiecommissie

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

Artikel 17 Bezwaarschriftencommissie

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

6. De bezwaarschriftencommissie is bevoegd om namens het college van burgemeester en wethouders de beslistermijn op bezwaarschriften te verlengen overeenkomstig artikel 7:10, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 18 Hardheidsclausule

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

Artikel 19 Mandatering

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

Artikel 20 Inwerkingtreding en geldigheidsduur

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

Artikel 21 Intrekking oude verordeningen en overgangsrecht

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

Artikel 22 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2025-2029.

*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 10 juni 2025
de raad voornoemd,
griffier voorzitter*