

Memorie van toelichting Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015

Inhoudsopgave

1	Algemene toelichting	2
1.1	Waarom een verordening.....	2
1.2	De verordening als onderdeel van een samenhangend stelsel.....	2
1.3	Waarom de regionale Huisvestingsverordening aanpassen	5
1.4	De belangrijkste aanpassingen	7
1.5	Verantwoording van het aanpassingsproces	7
1.6	Opheffing WGR-plus en vaststelling van de verordening	8
1.7	Samenwerking na vaststelling van de verordening.....	9
1.8	Juridische aspecten van de woonruimtebemiddeling: geschillen	9
2	Artikelsgewijze toelichting.....	10
	Considerans	10
	Hoofdstuk 1. Algemeen	10
	Hoofdstuk 2. Woonruimtebemiddeling	10
	Hoofdstuk 3. Overgangs- en slotbepalingen	16
	Bijlage I: Urgentie- en herhuisvestingssysteem	16
	Bijlage II: Subregio's	18

1 Algemene toelichting

1.1 *Waarom een verordening*

In de Regio Rotterdam overschrijdt de vraag naar sociale huurwoningen in de corporatievoorraad het vrijkomende aanbod elk jaar in ruime mate. Dit heeft vooral te maken met het grote beroep dat woningzoekenden in deze regio doen op de sociale corporatievoorraad (mede als gevolg van de grote omvang van de EU-doelgroep), gecombineerd met een gemiddeld lagere mutatiegraad dan in bijvoorbeeld de particuliere woningvoorraad in het goedkope segment. De gemiddelde benodigde inschrijfduur is lang en de marktdruk hoog, waardoor diverse groepen woningzoekenden in de knel komen. Een doelmatige, rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de woningvoorraad staat hiermee onder druk. Dit is in het bijzonder ook het geval voor mensen die een urgente huisvestingsbehoefte hebben. Daarnaast zijn er specifieke groepen woningzoekenden die bijzondere aandacht vragen in de woonruimtebemiddeling: denk aan personen die uit een instelling weer in een zelfstandige woning gaan wonen. Hoewel binnen de Regio Rotterdam vrijheid van vestiging van woningzoekenden¹ en een open regionale woningmarkt² hoog in het vaandel staan, legitimeren de aanwezigheid van groepen in de knel en de aanwezigheid van specifieke groepen woningzoekenden, dat er binnen de Regio Rotterdam (tijdelijk) door de lokale overheden wordt (bij)gestuurd in het verhuurtraject van sociale huurwoningen van corporaties. Dit alles met het besef dat de meer structurele oplossing van het vraagstuk in de ontwikkeling van de woningvoorraad (zowel kwantitatief als kwalitatief) in brede zin ligt. Dit wordt geadresseerd in de regionale woningmarktafspraken “Dat spreken we af! – Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014 – 2020”.

De verordening is hét geëigende instrument om te dienen als kader voor het bovengenoemde gewenste overheidsingrijpen. Met de verordening kan geborgd worden dat het aanbieden en toewijzen van woningen op evenwichtige, rechtvaardige en transparante wijze gebeurt. Doordat de verordening een bestuursrechtelijke basis kent en bestuurlijk wordt vastgesteld, is bovendien geborgd dat de bepalingen omtrent het sturingsinstrumentarium democratisch gelegitimeerd zijn.

1.2 *De verordening als onderdeel van een samenhangend stelsel*

De verordening staat niet op zichzelf maar maakt nadrukkelijk onderdeel uit van een breder stelsel. De figuur in deze paragraaf visualiseert dit. Hieronder wordt per onderdeel van dat stelsel een toelichting gegeven van de inhoud en functie.

Woonvisie

De basis voor de gemeentelijke invulling van zowel de verordening als de prestatieafspraken ligt in de lokale woonvisie. Hierin wordt uitgestippeld wat het lokale woonbeleid is voor de langere termijn en wordt benoemd of en waar het knelt op de woningmarkt en welke groepen onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste ondervinden.

Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken worden tussen de individuele gemeente en de relevante corporatie(s) afspraken gemaakt over de uitvoering van het woonbeleid. De prestatieafspraken zijn daarmee dé plek waar gemeente en corporatie(s) met elkaar vaststellen wie er specifiek tot de doelgroep van het woonbeleid behoort, welke groepen door schaarste in de knel komen en welke inspanningen gemeente en corporatie(s) leveren om dit aan te pakken.

Dit zal o.m. gaan om afspraken over huurprijsbeleid en woningvoorraadontwikkeling, factoren die sterk bepalend zijn voor het *ontstaan van* schaarste. NB: dit is ook precies de reden waarom rijk en provincie veel waarde aan aanhaking bij de prestatieafspraken hechten: het ondersteunt de gedachte van brede inzet van de instrumentenkoffer voor het oplossen van de schaarsteproblematiek.

Prestatieafspraken over woonruimtebemiddeling zijn echter niet toegestaan. Als een gemeente hierop wil sturen kan dit uitsluitend via een verordening. Door in de afspraken wel op te nemen welke

¹ Op grond van de EU-richtlijn inzake vrijheid van vestiging

² Zie Regionaal Strategische Agenda (RSA) voor de periode 2010 / 2014, stadsregio Rotterdam

doelgroepen centraal staan in het woonbeleid, welke groepen door schaarste in de knel komen en dat voor die groepen de bepalingen uit de verordening Woonruimtebemiddeling worden toegepast ontstaat er voor zowel gemeente als corporatie(s) echter toch een duidelijk gemeenschappelijk handelingskader (zie voorbeelduitwerking in kader).

Voorbeelduitwerking prestatieafspraken: grote gezinnen

In het geval in een gemeente grote gezinnen in de knel zitten en de gemeente van mening is dat het wenselijk is hierop te sturen, dan kan de gemeente het volgende in de prestatieafspraken met de relevante corporatie opnemen:

- Corporatie X en gemeente Y onderschrijven dat grote gezinnen in de gemeente Y in de knel zitten
- Dit als gevolg van schaarste in de voor hun specifiek bestemde of in het bijzonder geschikte voorraad woningen met meer dan 4 kamers [*nb: dit kan ook nader gespecificeerd worden, bijv. eengezinswoningen met meer dan 4 kamers, grote appartementen met meer dan 4 kamers, appartementen groter dan 85 m²*]
- In navolging daarvan zorgt corporatie X voor voldoende passend aanbod voor deze groep woningzoekenden in de periode 2015 t/m 2018
- Daartoe geeft corporatie X deze groep uitwerking aan het bepaalde in de verordening Woonruimtebemiddeling
- Corporaties en gemeente komen tevens het volgende overeen [*nb: denk hierbij aan afspraken huurprijsbeleid, woningvoorraadontwikkeling etc*]

Verordening

De verordening bevat vervolgens uitsluitend een set regels en bepalingen, te weten:

- Voorrangsregels bij woonruimtebemiddeling/verlening huisvestingsvergunning incl regionale urgentieregeling;
- Bepalingen t.a.v. monitoring.

De huisvestingsvergunningplicht in de verordening geldt voor alle sociale huurwoningen van corporaties tot €710 (prijsspeil 1 januari 2015). Het is binnen dat deel van de voorraad dat zich binnen de regio de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste voordoen. De verordening stelt gemeenten in staat om ter bestrijding van specifieke gevolgen van schaarste specifieke voorrangsregels in te zetten. Het kan daarbij gaan om voorrangsregels gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte om regels t.a.v. maatschappelijke en/of economische binding, maar in ieder geval om voorrangsregels voor urgentwoningzoekenden. De verordening stelt gemeenten daarnaast ook in staat ter bestrijding van de gevolgen van schaarste ook een vergunningstelsel voor wijzigingen in de voorraad in te zetten.

Mandaatbesluit huisvestingsvergunning

In principe is de gemeente de instantie die de huisvestingsvergunning afgeeft en daarbij de voorrangsregels toepast. Het verlenen van deze vergunning kan ook via een mandaatbesluit worden overgedragen aan corporaties. Dit is een apart besluit van de individuele colleges van B&W op grond van de Awb (en is dus niet direct in de verordening geregeld). Het voordeel van dit mandaatbesluit is dat corporaties direct bij het aangaan van een huurovereenkomst de huisvestingsvergunning kunnen verlenen (zie Bijlage A voor de verdere uitwerking van deze werkwijze). Woningzoekenden hoeven zo geen twee loketten af om een woning te huren, de gemeente hoeft geen apart werkproces en loket in te richten en het kost corporaties geen extra bemiddelingsdagen.

De meerwaarde van mandatering van de huisvestingsvergunning aan corporaties wordt breed gedragen binnen de gemeenten in de Regio Rotterdam. In de inspraak/overlegronde inzake de ontwerpverordening is gebleken dat alle gemeenten voornemens zijn om een mandaatbesluit te nemen.

Spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel

De spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel bevatten het kader voor de feitelijke uitvoering van de woonruimtebemiddeling door de corporaties. Het betreft spelregels over inschrijvingen, adverteren, omgaan met reacties, aanbieden van woningen, registratie en klachtenafhandeling. Centraal staan a. de 'één portaal' -gedachte die vorm krijgt via Woonnet Rijnmond en b. het naast elkaar bestaan van verschillende bemiddelingsmodellen (loting, direct kans, wens&wacht en inschrijfduur).

Afhankelijk van de mate van schaarste en groepen in de knel binnen een gemeente (zoals vastgelegd in de prestatieafspraken en volgend uit het woonbeleid), zal bij de uitvoering naast de 'reguliere' spelregels ook rekening worden gehouden met de voorrangsregels volgend uit de verordening (zie voorbeelduitwerking in kader).

Voorbeelduitwerking gecombineerde sturing o.g.v. zowel verordening als spelregelnotitie

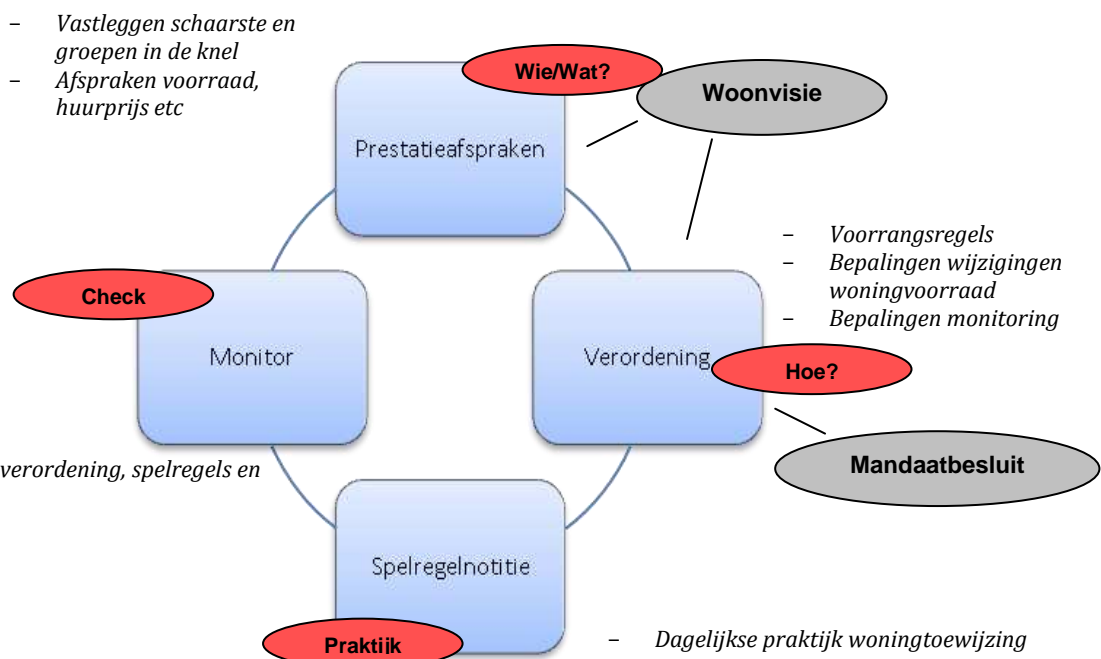
In gemeente X is geconstateerd dat grote gezinnen die tot de EU-doelgroep behoren in de knel zitten. Gemeente X wil daarom dat grote woningen in de sociale huurvoorraad door corporaties met voorrang worden toegewezen aan grote gezinnen. Gemeente X en corporatie Y hebben hierover prestatieafspraken gemaakt (zie kader hierboven). Tegelijkertijd bestaat bij de corporatie de wens om zoveel mogelijk 'passend' toe te wijzen uit het oogpunt van betaalbaarheid (dit mede met het oog op de nieuwe Woningwet). De corporatie geeft hier invulling aan door te werken met de huurinkomenstabel zoals opgenomen in de spelregels woonruimtebemiddeling. Stel er komt in gemeente X vervolgens een grote woning vrij met een huurprijs net onder de hoogste aftoppingsgrens vrij, dan zal deze door corporatie Y, gezien het bovenstaande, met de volgende twee labels geadverteerd worden op Woonnet Rijnmond:

1. Voorrang voor grote gezinnen -> *sturing op grond van de verordening*
2. Voorrang voor woningzoekenden met een inkomen tot maximaal € 29.400,- (toetsingsinkomen meerpersoonshuishoudens i.k.v. wet huurtoeslag) -> *sturing op grond van de spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel*

Monitor

Een goede monitor is tot slot van groot belang om te kijken of de gestelde beleidsdoelen zijn behaald, of het systeem goed functioneert en om indien nodig te kunnen (bij-)sturen. Jaarlijks vinden op basis van de monitor gesprekken plaats, in ieder geval op lokaal niveau tussen de gemeente en de betreffende lokale corporatie(s) en op regionaal niveau aan de Regiotafel Wonen en binnen Maaskoepelverband (tussen corporaties onderling):

- In het gesprek tussen corporatie en gemeente op lokaal niveau wordt bepaald of de gestelde beleidsdoelen zijn gehaald en of aanpassing van de doelen/doelgroepen in de prestatieafspraken wenselijk of noodzakelijk is.
- Gemeenten bespreken met elkaar en met de Maaskoepel op regionaal niveau of aanpassing van de verordening noodzakelijk is.
- Corporaties bespreken met elkaar en met de gemeenten (via Maaskoepel) op regionaal niveau of aanpassing van de Spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel wenselijk of noodzakelijk is.



Samengevat: eenvoudig en flexibel

Het geschetste model leidt tot een eenvoudige en eenduidige wijze van woonruimtebemiddeling. Gemeenten bespreken met de eigen corporatie(s) welke groepen extra aandacht nodig hebben en waar sturing op schaarste nodig is. Deze afspraken zijn door een goede monitoring jaarlijks eenvoudig aan te passen. Daar waar er geen extra sturing noodzakelijk is functioneert de woonruimtebemiddeling volledig conform de spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel en is het enige verschil dat er bij het tekenen van de huurovereenkomst een geautomatiseerde huisvestingsvergunning wordt afgegeven.

1.3 Waaron de regionale Huisvestingsverordening aanpassen

De vorige versie van de regionale Huisvestingsverordening, inclusief de overeenkomst Woonruimteverdeling en de urgentieregeling, dateren alweer uit 2006. In 2011 is er wel een aanpassing geweest maar deze was vooral technisch van aard. De situatie op de woningmarkt is de afgelopen jaren sterk veranderd, de huidige praktijk vraagt om een verordening die daarin mee beweegt. Zo hebben ervaringen binnen de regio Rotterdam (o.m. door de toepassing van experimenten op het gebied van woonruimtebemiddeling) en in andere regio's uitgewezen dat het toe kunnen passen van verschillende bemiddelingsmodellen en verschillende rangordecriteria maken dat woningzoekenden nog beter hun weg kunnen vinden en nog beter aan hun woon- of verhuiscwens kunnen voldoen. Dit pleit voor het mogelijk maken van meerdere bemiddelingsmodellen, naast het huidige model dat gestoeld is op inschrijfduur.

Niet in de minste plaats is ook het wettelijk kader voor de verordening gewijzigd. Met de Huisvestingswet 2014 (inwerkingtreding 1 januari 2015) is door het parlement een aantal principiële en duidelijke keuzes gemaakt. De Huisvestingswet 2014 beperkt de werking van de verordening tot het enige waarvoor, volgens de wetgever, het instrument benodigd is: 'een instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.' Het is dus niet langer toegestaan om in het kader van woonruimteverdeling eisen te stellen aan woningzoekenden met het oog op de bevordering van de leefbaarheid. Zie het kader voor een uiteenzetting van de belangrijkste bepalingen en uitgangspunten van de nieuwe Huisvestingswet.

Ook andere veranderingen in wet- en regelgeving zijn echter van belang. Zo heeft de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (de 'staatssteunregeling') ertoe geleid dat corporaties hun vrijkomende sociale huurwoningen meer dan ooit tevoren labelden met een maximum inkomensgrens. De bepalingen uit de verordening inzake de ijkpunten rond volkshuisvestelijk labelen etc verloren hiermee hun waarde. Daarnaast zien we dat het rijk en de provincie steeds kritischer kijken naar de toepassing van bepaalde aan het inkomen gerelateerde labels, denk aan het sturen op inkomen uit arbeid, waartoe inmiddels ook de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek van kracht is geworden.

Tot slot leiden ook maatschappelijke ontwikkelingen zoals het scheiden van wonen en zorgfinanciering en het langer zelfstandig wonen van ouderen en/of mensen met een beperking tot nieuwe vraagstukken. Hieruit volgt onder meer de wens tot het opnemen van een urgentieregeling gericht op mantelzorg.

Tijd dus voor een aanpassing. Hiermee is ingehaakt op de Regionaal Strategische Agenda (RSA) voor de periode 2010-2014, waarin is opgenomen dat de stadsregio samen met Maaskoepel zou gaan werken aan de verbetering van het verhuurproces van corporatiewoningen en de aanpassing van de huisvestingsverordening als belangrijk middel werd gezien voor het borgen van een zorgvuldige sturing op een rechtvaardige verdeling van schaarse woningen en het borgen van een woningmarkt zonder grenzen.

Belangrijkste bepalingen en uitgangspunten Huisvestingswet 2014

Schaarste

De wetgever stelt aan deze sturing wel een flink aantal voorwaarden. De gemeenteraad zal enerzijds moeten aantonen dat er schaarste is en anderzijds dat de inzet van het instrumentarium van de Huisvestingswet in de concrete situatie geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste te bestrijden. Schaarste kan alleen betreffen: schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen en schaarste aan goedkope huurwoningen voor de huidige inwoners van een gemeente.

Leefbaarheid

Het is niet toegestaan om in het kader van woonruimteverdeling eisen te stellen aan woningzoekenden met het oog op de bevordering van de leefbaarheid. Indien er ernstige leefbaarheidsproblemen zijn biedt de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Rotterdamwet) de mogelijkheid om woningzoekenden zonder inkomen uit arbeid tijdelijk te weren en/of voorrang te verlenen aan woningzoekenden met bepaalde sociaaleconomische kenmerken. Gezien de ingrijpendheid van deze maatregelen op de vrijheid van vestiging en het feit dat voorrang verlenen op basis van sociale kenmerken kan leiden tot ongerechtvaardigde discriminatie, kan dit enkel op basis van de Rotterdamwet, omdat de aanwijzing van gebieden op grond van deze wet met extra waarborgen is omkleed.

Werkingsduur

De nieuwe Huisvestingswet beperkt ook de werkingsduur van een Huisvestingsverordening tot ten hoogste vier jaar. Deze termijn hangt onder meer samen met het feit dat woonruimteverdeling alleen de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste mitigeert, maar niet de schaarste zelf wegwerkt. De inzet van een Huisvestingsverordening moet ingebed zijn in een bredere beleidsvisie, waarin gestreefd wordt naar een structurele oplossing.

Categorieën goedkope woonruimte

De regels kunnen ook alleen worden opgesteld voor goedkope huurwoningen, van particuliere verhuurders of corporaties, die zijn aangewezen als schaarse woonruimte. De wetgever geeft eveneens aan dat het niet is toegestaan om buiten de Huisvestingsverordening andere of aanvullende afspraken te maken over de verdeling van woningen. Prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties kunnen wel worden gemaakt, maar mogen geen letterlijke afspraken over voorrang in de woonruimteverdeling bevatten. Uit de Memorie van Antwoord bij de Huisvestingswet volgt dat werkafspraken en te behalen doelstellingen wel onderdeel mogen vormen van de prestatieafspraken. Denk aan afspraken over monitoring en afspraken over de aard en/of mate van schaarste of groepen in de knel.

Huisvestingsvergunning

Overeenkomstig de nieuwe Huisvestingswet dient de gemeenteraad de goedkope woonruimte aan te wijzen waarvoor een huisvestingsvergunning moet worden verleend. Uitsluitend dat deel waar de schaarste betrekking op heeft kan als vergunningsplichtig worden aangewezen.

Urgentieregeling

De huisvestingswet biedt net als voorheen de mogelijkheid om een urgentieregeling in te stellen. De wetgever heeft bepaald dat tenminste drie categorieën woningzoekenden moeten worden opgenomen in een urgentieregeling. Het gaat hierbij om:

1. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld;
2. vergunninghouders;
3. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.

Maatschappelijke en economische binding

Bij de woningtoewijzing kan voorrang worden gegeven aan personen met een maatschappelijke of economische binding. Als er geen beperkingen zijn die voortvloeien uit de Wet ruimtelijke ordening, waarbij er slechts geringe of geen uitbreidingsmogelijkheden zijn, kan maximaal de helft van de aangewezen categorieën woonruimte met voorrang worden toegewezen aan regionaal gebonden en maximaal de helft daarvan aan lokaal gebonden. De wetgever heeft gedefinieerd wat onder economische en maatschappelijke binding mag worden verstaan, alsmede wat er niet onder mag worden verstaan. Ook mag het geven van voorrang aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding niet tot gevolg hebben dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden meer zijn voor woningzoekenden zonder binding. Daarnaast is bepaald dat bij het huisvesten van woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld en bij vergunninghouders bindingsvoorwaarden niet gesteld mogen worden.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Ook bij wijzigingen in de woonruimtevoorraad is in de Huisvestingswet nadrukkelijker de koppeling met schaarste gemaakt. Leefbaarheid mag wel een afgeleide, secundaire overweging zijn bij het al dan niet verlenen van een vergunning (bijv wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand).

Nieuw is dat de vergunningsplicht niet van toepassing is bij het samenvoegen van woonruimte indien de eigenaar dit doet ten behoeve van eigen bewoning of bij onttrekken van woonruimte voor gebruik van die woonruimte als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar.

Nieuw is ook dat op grond van de gewijzigde Rotterdamwet (Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek 9 april 2014) een vergunning tot woningvorming aan de Huisvestingswet is toegevoegd.

Bibob-onderzoek

Eveneens wordt het mogelijk vanaf de inwerkingtreding van de Huisvestingswet een Bibob-onderzoek in te stellen bij het verlenen van een vergunning om op het gebied van kamerverhuur te kunnen voorkomen dat criminele ondernemers daarmee anderen duperen.

1.4 De belangrijkste aanpassingen

De titel van de verordening geeft op zichzelf al weer dat er sprake is van een belangrijke aanpassing: de term 'huisvestingsverordening' is vervangen door de term 'verordening woonruimtebemiddeling'.

De belangrijkste veranderingen in deze verordening woonruimtebemiddeling zijn:

- De huisvestingsvergunning is verplicht gesteld voor alle verhuringen in de sociale corporatievoorraad;
- Het is mogelijk gemaakt om op basis van woonruimtebemiddelingsmodellen meerdere rangordecriteria toe te passen die aansluiten bij het zoekgedrag van verschillende groepen woningzoekenden;
- Het sturen op percentages is zoveel mogelijk losgelaten en er is een meer directe koppeling met schaarste opgenomen bij de voorrangsbepalingen, waarbij ook meer nadrukkelijk is benoemd welke categorieën woningzoekenden voorrang dienen te krijgen bij welke categorieën schaarse woonruimten;
- De mogelijkheid tot sturen met het oog op leefbaarheidsvraagstukken (zoals dit voorheen onder lokaal maatwerk gebeurde) is in zijn geheel verdwenen uit de verordening, aangezien de Huisvestingswet 2014 dit niet meer toestaat.
- De overeenkomst Woonruimteverdeling (welke gekoppeld was aan de Huisvestingsverordening 2006) is waar nodig geïntegreerd in de aangepaste verordening. Zo zijn monitoring en verantwoording van de woonruimtebemiddeling integraal onderdeel van de verordening geworden. Zaken die echter niet direct een verband kennen met het verlenen van een huisvestingsvergunning, maar veel meer met de uitvoering van het stelsel door corporaties, zijn niet in de verordening overgenomen. Deze staan nu uitsluitend in de spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel.
- De urgentieregeling is op een aantal thema's aangepast. Zo is nadrukkelijker gemaakt dat de urgentieregeling echt als laatste vangnet dient en andere geschikte, meer reguliere oplossingen altijd de voorkeur hebben. Een urgentieverklaring kan bijv. geweigerd worden als de woningzoekende vanwege de lange inschrijfduur goed zelf in staat kan worden geacht om op zeer korte termijn via het reguliere aanbodmodel een woning te vinden. Daarnaast is de regeling genuanceerd door de erkenning dat er een verschil in woningvoorraad is tussen grote en kleinere gemeenten en door de erkenning dat sommige urgent woningzoekenden vanwege de uitstroom uit een instelling beter direct naar de 2^e fase overgeplaatst kunnen worden.
- Het vergunningstelsel inzake woonruimtevoorraadbeheer (splitsing, onttrekking, omzetting, woningvorming) is niet in de verordening overgenomen. Gebleken is dat binnen de Regio Rotterdam slechts een zeer beperkt aantal gemeenten toepassing gaf aan dit stelsel. Er bestond daarmee geen wens om regionaal gelijklopende regels op te stellen. De gemeenten die behoefte hebben aan regels over woonruimtevoorraadbeheer kunnen voor dit onderdeel een eigen aparte verordening opstellen. Uitgangspunt is wel dat in het geval een gemeente zo'n verordening opstelt deze ook aan de subregiotafel Wonen met de andere subregiogemeenten en de corporaties wordt besproken.

1.5 Verantwoording van het aanpassingsproces

Proces tot nieuwe Huisvestingswet 2014

De aanpassing van de verordening was al enkele jaren bij de stadsregio Rotterdam in voorbereiding. Al in 2011 lag er een nota van uitgangspunten over Woonruimtebemiddeling. Omdat er beslissingen werden verwacht over de nieuwe Huisvestingswet is toen gewacht met grootschalig aanpassen van de verordening. Wel is begin 2011 de verordening op een aantal kleine punten aangescherpt. Omdat de Huisvestingswet ook daarna nog op zich liet wachten, maar de huisvestingsverordening steeds meer een beperkende factor ging vormen bij het uitvoeren van de woonruimtebemiddeling en het goed laten functioneren van de regionale woningmarkt, is eind 2012, begin 2013 besloten om het traject naar een meer grootschalige aanpassing van de verordening toch door te zetten. Dit heeft er toe geleid dat in februari 2014 door de regio de verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014 is vastgesteld.

Vorbereiding van de aanpassing o.g.v. de nieuwe Huisvestingswet 2014

Toen in maart 2014 toch ineens de Huisvestingswet 2014 werd aangenomen, is besloten om de inwerkingtreding van de in februari 2014 vastgestelde verordening uit te stellen en deze eerst aan te passen aan de bepalingen uit de nieuwe Huisvestingswet. Direct daarna is gestart met het aanpassingsvoorstel dat op 25 juni 2014 in het regionale portefeuillhoudersoverleg Wonen is geagendeerd. In dat overleg is door de portefeuillhouders Wonen echter besloten om het toen

voorzittende voorstel niet in behandeling te nemen, maar de zomermaanden te gebruiken om nog eens goed het gesprek met elkaar aan te gaan over doelen en basisprincipes van de woonruimteverdeling/ bemiddeling in de stadsregio Rotterdam. Tevens is toen besloten om daartoe een stuurgroep op te zetten met vanuit elke subregio een wethouder.

De eerste bijeenkomst van de stuurgroep vond plaats op 25 augustus 2014 en betrof vooral een strategische discussie over het instrument woonruimteverdeling en de mate waarin gemeenten daarin kunnen en willen sturen. Vervolgens is in september 2014 zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau in alle subregio's van de stadsregio Rotterdam een zelfde soort strategische discussie gevoerd, waarbij de uitkomsten van de stuurgroepvergadering zijn getoetst en de wethouders zijn voorbereid op de discussie in het regionale portefeuillehoudersoverleg Wonen van 24 september 2014. Streven was om in dat portefeuillehoudersoverleg Wonen de hoofdkoers uit te zetten, echter de portefeuillehouders konden niet tot overeenstemming komen over deze hoofdkoers. Om meer achtergrond bij de in het portefeuillehoudersoverleg aangedragen standpunten te krijgen, is gedurende de maanden september en oktober, vanuit de stadsregio ook nog een ambtelijke gespreksronde langs de verschillende wethouders gehouden.

Parallel hieraan is door de stadsregio in overleg met Maaskoepel gewerkt aan een voorstel om de verschillende voorkeurskoersen tot één gezamenlijke hoofdkoers te bundelen. Het voorstel is op 5 november 2014 voorgelegd aan de stuurgroep. De ontvangst van het nieuwe model was positief: er was in de stuurgroep brede steun voor het creatieve en constructieve nieuwe concept waarin de verordening gekoppeld wordt aan de prestatieafspraken (en daarmee aan de woonvisie), de spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel en de monitor. De positieve ontvangst betekende groen licht voor verdere uitwerking in een ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling 2015. In dit kader is begin november 2014 ook nog eens tweemaal met de ambtelijke adviesgroep (bestaande uit zowel gemeenteambtenaren als corporatiemedewerkers) overleg gevoerd, omtrent een aantal nog te maken keuzes inzake de bepalingen in de verordening.

Inspraak/overleg

De ontwerpverordening Woonruimtebemiddeling 2015 is op 10 december 2014 door het Dagelijks Bestuur van de stadsregio voorlopig vastgesteld en vervolgens ter beschouwing en inspraak, conform artikel 23 'bijzondere besluitvormingsprocedure' van de Gemeenschappelijke Regeling 2010 stadsregio Rotterdam en artikel 6 lid 1 van de Huisvestingswet 2014 aangeboden aan de gemeenteraden, corporaties in de regio, Maaskoepel, provincie Zuid-Holland en de Woonbond. De huurdersverenigingen van de corporaties zijn door de eigen corporaties (al dan niet in overleg met de betreffende gemeenten) nader geïnformeerd. Gedurende de consultatieperiode hebben bijna alle gemeenteraden, maar ook diverse corporaties en huurdersverenigingen gebruik gemaakt van het aanbod van de ambtelijke organisatie van de stadsregio Rotterdam om een nadere toelichting op de verordening te geven.

1.6 Opheffing WGR-plus en vaststelling van de verordening

Ongeveer gelijktijdig met de start van de consultatieperiode heeft de Eerste Kamer op 16 december 2014 ingestemd met de opheffingswet WGR-plus en is deze wet op 1 januari 2015 direct van kracht geworden. Het gevolg hiervan was dat:

1. de stadsregio Rotterdam niet meer het mandaat had om na afloop van de consultatieperiode de nieuwe verordening vast te stellen
2. er ook geen verplichting meer was om een regionale verordening op te stellen

Ad. 1. Gevolg van het wegvallen van het mandaat is dat het besluit over de nieuwe verordening automatisch terug is gevallen aan de individuele gemeenteraden. De voorbereiding van de vaststelling is overigens wel centraal begeleid door de ambtelijke organisatie van de (voormalige) stadsregio Rotterdam. Zij heeft de binnengekomen zienswijzen beantwoord in de Nota van Beantwoording en waar nodig/wenselijk aanpassingen in de ontwerpverordening doorgevoerd en deze gereed gemaakt voor behandeling door de individuele gemeenteraden.

Ad. 2. In het regionale portefeuillehoudersoverleg Wonen van 28 januari 2015 hebben de portefeuillehouders Wonen van de regiogemeenten geconstateerd dat er onverminderd sprake is van een samenhangende woningmarktregio. Hoewel de plicht tot het maken van een regionale verordening is vervallen, hebben de portefeuillehouders unaniem aangegeven dat het onwenselijk zou

zijn als de gemeenten verschillende verordeningen woonruimtebemiddeling zouden hanteren. De portefeuillehouders hebben daarom toegezegd allemaal dezelfde, identieke, verordening woonruimtebemiddeling ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraden.

1.7 Samenwerking na vaststelling van de verordening

Ter bestendiging van de intenties zoals uitgesproken in het regionale portefeuillehoudersoverleg Wonen van 28 januari 2015, hebben de 14 regiogemeenten een bestuursovereenkomst gesloten met daarin afspraken over de samenwerking. Daarin zijn overigens niet alleen afspraken inzake de verdeling van woonruimte, maar ook inzake de ontwikkeling van de woningvoorraad opgenomen. Het betreft afspraken over de te maken producten, bestuurlijke overlegstructuren, taken/rollen/verantwoordelijkheden en mensen/middelen.

Deze bestuursovereenkomst ontnemt de betrokken gemeenten overigens niet de mogelijkheid om nog aanvullend afspraken te maken rondom woonruimtebemiddeling met aangrenzende gemeenten die geen partij zijn in de bestuursovereenkomst. Wel geldt daarbij dat die eventuele afspraken met andere buurgemeenten niet de afspraken in de bestuursovereenkomst mogen doorkruisen, niet in mogen druisen tegen de regionale regels in Verordening woonruimtebemiddeling en te allen tijde dienen te passen binnen de bepalingen van de Huisvestingswet 2014.

1.8 Juridische aspecten van de woonruimtebemiddeling: geschillen

In de praktijk van de woonruimtebemiddeling zullen woningzoekenden te maken krijgen met zowel privaatrechtelijke aspecten (zoals de huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder) als publiekrechtelijke aspecten (zoals de verlening van een huisvestingsvergunning). Dit kan een onoverzichtelijke situatie opleveren voor de woningzoekende die het niet eens is met een verhuring of vergunningverlening die wel of niet tot stand is gekomen. Bij wie (gemeente, stadsregio, Woonnet Rijnmond, woningcorporatie) moet hij wat (bezwaar, klacht, zienswijze etc.) indienen om zijn recht te halen?

Een aantal gemeenten in de Regio Rotterdam handelt gezien het bovenstaande geschillen af via een gecombineerde privaat-publiekrechtelijke geschillencommissie. In de andere gemeenten blijft dit los van elkaar bestaan.

2 Artikelsgewijze toelichting

In dit hoofdstuk wordt voor een goed begrip van de verordening waar nodig voor de afzonderlijke artikelen een toelichting gegeven van de in dat betreffende artikel opgenomen bepalingen.

Considerans

Toelichting:

In de considerans van de verordening is aangegeven waarom het binnen de stadsregio Rotterdam wenselijk wordt geacht op grond van artikel 2 van de Huisvestingswet 2014 regels te stellen met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van woonruimte of met betrekking tot wijzigingen van de woonruimtevoorraad.

Hoofdstuk 1. Algemeen

Artikel 1.1. Definities

Toelichting:

In dit hoofdstuk zijn de definities opgenomen van veelvoorkomende begrippen in de verordening. Begrippen die uitsluitend in de urgentieregeling gebruikt worden, zijn gedefinieerd in het eerste artikel van Bijlage I bij de verordening.

Hoofdstuk 2. Woonruimtebemiddeling

Paragraaf 2.1. Algemeen

Artikel 2.1.1. Reikwijdte

Artikel 2.1.2. Eisen aan de woningzoekende

Toelichting:

Hoofdstuk 2 van de verordening gaat uitsluitend over de verdeling van corporatiewoningen in de sociale huursector. Dat wil zeggen zelfstandige sociale huurwoningen met een huurprijs tot maximaal € 710,- per maand (peildatum 1 januari 2015). Dit hoofdstuk heeft dus geen betrekking op corporatiewoningen in het geliberaliseerde segment, de particuliere huurvoorraad of koopwoningen, noch op onzelfstandige woonruimte verhuurd door corporaties.

Binnen deze regio constateren de regiogemeenten vooral schaarste met onevenwichtige en onrechtvaardige effecten in de sociale woningvoorraad van corporaties. Dit heeft te maken met het grote beroep dat woningzoekenden in deze regio doen op de sociale corporatievoorraad (mede als gevolg van de grote omvang van de EU-doelgroep), gecombineerd met een gemiddeld lagere mutatiegraad dan in de particuliere woningvoorraad. Een doelmatige, rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de woningvoorraad staat hiermee onder druk en overheidsingrijpen is vereist.

Overigens wordt een deel van de sociale woningvoorraad van corporaties in dit hoofdstuk specifiek uitgesloten van de verordening. Het betreft onder meer woonwagens en woonschepen. Voor woonwagens en woonschepen geldt dat deze onlosmakelijk verbonden zijn aan de standplaats respectievelijk ligplaats. Echter de verhuur van standplaatsen en ligplaatsen is niet langer gekoppeld aan de Huisvestingswet. Vanuit het oogpunt van transparantie voor de woningzoekenden en eenduidigheid voor de corporaties, hebben de gemeenten waar dit speelt besloten de woonwagens en woonschepen niet onder de werking van de verordening te laten vallen en de toewijzing direct te koppelen aan de toewijzing van de standplaats respectievelijk ligplaats.

Zelfstandige studentenwoningen zijn tevens uitgesloten. De vraag naar dit type woningen in de regio is redelijk in overeenstemming met het aanbod en bovendien geldt dat, in tegenstelling tot andere woningcategorieën in de regio, hier ook zonder overheidsingrijpen al sprake is van een doelmatige verdeling cq. de woningen worden in principe al evenwichtig en rechtvaardig verdeeld over de woningzoekenden voor wie deze woonruimten ook in het bijzonder geschikt zijn.

Ook woonruimtes die tijdelijk verhuurd worden in het kader van de Leegstandwet of vanwege een aanstaande sloop of ingrijpende renovatie zijn uitgesloten van de werking van de verordening. De

vraag naar deze woningen is vaak heel specifiek en zeker niet overmatig aanwezig. Vanwege de tijdelijke aard van de huisvesting heeft deze ook nauwelijks effect op de schaarste op de woningmarkt.

In de Verordening woonruimtebemiddeling wordt niet verwezen naar de gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Wet Bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ("Rotterdamwet"), omdat de Huisvestingswet daartoe geen bepalingen bevat. Andersom biedt de Rotterdamwet overigens wel de mogelijkheid om in de verordening voor de Rotterdamwetgebieden naar de Verordening Woonruimtebemiddeling te verwijzen en kunnen de bepalingen uit de Verordening Woonruimtebemiddeling van overeenkomstige toepassing worden verklaard in de gemeentelijke verordening. In de praktijk is het dus niet zo dat in de Rotterdamwetgebieden de bepalingen uit de Verordening woonruimtebemiddeling automatisch van toepassing zijn.

In artikel 2.1.2. is toegelicht aan welke eisen een woningzoekende dient te voldoen om überhaupt in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning. De voorwaarden genoemd onder b. volgen uit artikel 10 van de Huisvestingswet 2014. Uit de voorwaarde genoemd onder a. volgt dat tenminste één lid van het huishouden meerderjarig moet zijn. Het artikel uit het Burgerlijk Wetboek waarnaar verwezen wordt, bevat een regeling die het onder bepaalde omstandigheden mogelijk maakt een minderjarige moeder die de zorg heeft voor een kind, als meerderjarig te beschouwen.

Deze voorwaarden komen overigens overeen met de basisvoorwaarden voor inschrijving bij Woonnet Rijnmond. Overige voorwaarden of bepalingen voor inschrijving bij Woonnet Rijnmond zijn niet opgenomen in de verordening, want kennen geen publiekrechtelijke, maar slechts een privaatrechtelijke basis. De corporaties hebben afspraken hieromtrent met elkaar vastgelegd in de Spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel.

Paragraaf 2.2. Aanbieden en bemiddelen van woonruimte

Artikel 2.2.1. Het aanbieden van woonruimte

Artikel 2.2.2. Openbaar aanbod en het aanbodinstrument

Artikel 2.2.3. Directe aanbieding

Artikel 2.2.4 Bemiddelingsmodellen

Toelichting:

Artikel 2.2.1. geeft invulling aan artikel 20 van de Huisvestingswet 2014, waarin wordt gesteld dat in de verordening ook regels opgenomen kunnen worden met betrekking tot de wijze waarop de bekendmaking van het aanbod plaatsvindt. In de verordening is bepaald dat er voor de gehele regio één regionaal aanbodinstrument dient te worden ingesteld/in stand gehouden. Een transparante en toegankelijke woningmarkt is immers in bijzondere mate gebaat bij het zoveel mogelijk op één plek, op een uniforme manier aanbieden van woningen. Aan het regionaal aanbodinstrument is vervolgens in artikel 2.2.2, derde lid ook nog een aantal meer specifieke eisen gesteld. Dit omdat de karakteristiek van het regionale aanbodinstrument bepaalt in welke mate daadwerkelijk sprake is van een transparante en toegankelijke woningmarkt.

In het tweede lid van artikel 2.2.2. is opgenomen dat elke voor verhuur vrijkomende of beschikbare woonruimte in principe dient te worden aangeboden via het regionale aanbodinstrument. Hierop zijn twee uitzonderingen:

- Een corporatie kan ervoor kiezen om een referentiewoning te adverteren, waarbij de geadverteerde woning symbool staat voor de woningen die in de (vaak nabije) toekomst vrij zullen komen cq. verwacht worden vrij te komen. Deze manier kan bij verschillende woonruimtebemiddelingsmodellen worden ingezet.
- Een corporatie kan ervoor kiezen om een woning niet via het regionale aanbodinstrument aan te bieden, maar via de zogeheten directe aanbieding te huur aan te bieden.

In artikel 2.2.3. is vervolgens opgenomen onder welke omstandigheden het aanbieden van een woning via directe aanbieding is toegestaan. Hieronder volgt een nadere toelichting bij een aantal onderdelen van dit artikel:

- Bepaling a: dit betreft de urgentenwoningzoekenden of woningzoekenden die een herhuisvestingsverklaring hebben, die direct een woning aangeboden krijgen. Het gaat daarbij zowel om de woningzoekenden die in de zogeheten tweede fase zijn aangekomen nadat het in de eerste fase van zelf zoeken niet gelukt is een woning te vinden, als om de woningzoekende die direct in de twee fase zijn geplaatst.

- Bepaling onder c: dit betreft woningzoekenden die gezien hun specifieke zorgvraag weliswaar geen recht hebben op urgentie (op medische gronden), maar van wie het wel wenselijk is dat zij kunnen doorstromen naar een andere woning. Denk bijvoorbeeld aan mensen met lichte vormen van dementie. Hiermee worden tevens de ervaringen die zijn opgedaan met de experimenten gericht op het stimuleren van doorstroming van ouderen naar een meer passende woning in de verordening geformaliseerd.
- Bepaling onder d: dit betreft vooral woningzoekenden die uitstromen uit een instelling en voor het eerst (sinds de opname) weer een zelfstandige woning gaan bewonen, maar waarvan het wenselijk is grip te houden op de precieze locatie en omgeving waarin deze persoon gehuisvest wordt. Bijvoorbeeld omdat het wenselijk is dat deze persoon direct naast een instelling woont of niet bij een concentratie van een bepaald type huishoudens. Ook kan het gaan om personen die weliswaar uitstromen naar een zelfstandige woning, maar deze woning van een corporatie bewonen met tussenkomst van de gemeente of een zorginstelling.
- Bepaling onder e: het kan hierbij gaan om verschillende typen woningzoekenden waarbij doorstroming speelt. Bijv.:
 - o Woningzoekende stroomt binnen een complex door naar een meer bij het huishouden of de specifieke persoonlijke omstandigheden passende woonruimte;
 - o Woningzoekende woont in een woning die voor zijn/haar huishouden of specifieke persoonlijke omstandigheden niet bijzonder geschikt is en de corporatie is voornemens om toepassing te geven aan het dringend eigen gebruik van die woonruimte, maar wil de huidige bewoner begeleiden naar een andere woning;
 - o De woningzoekende woont in een complex dat bestaat uit meerdere, gelijksoortige zelfstandige woonruimten, welke aanvankelijk gebruikt werden voor de huisvesting van een doelgroep waartoe ook de woningzoekende behoort, maar inmiddels gebruikt wordt voor een andere doelgroep.

Artikel 2.2.4. bevat tot slot bepalingen omtrent het toepassen van bemiddelingsmodellen. De bemiddelingsmodellen zelf zijn niet opgenomen in de verordening, maar behoren tot de beleidsvrijheid van de corporaties. De corporaties hebben hierover met elkaar afspraken gemaakt in de Spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel. Wel zijn in de verordening een aantal randvoorwaarden opgenomen omtrent de karakteristiek en werking van de modellen. Dit vanuit het oogpunt van transparantie, rechtmatigheid en eenduidigheid voor de woningzoekenden. Belangrijkste randvoorwaarde is dat de bemiddelingsmodellen in principe voor elke woningzoekende toegankelijk moeten zijn.

Paragraaf 2.3. De huisvestingsvergunning

Artikel 2.3.1. Vergunningvereiste

Artikel 2.3.2. De bevoegdheid tot verlening, weigering, wijziging en intrekking van de huisvestingsvergunning

Artikel 2.3.3. De aanvraag om een huisvestingsvergunning

Artikel 2.3.4. De inhoud van de huisvestingsvergunning

Artikel 2.3.5. Beoordeling van de aanvraag om huisvestingsvergunning

Artikel 2.3.6. Groepen woningzoekenden

Artikel 2.3.7. Rangorde en het regionaal aanbodinstrument

Artikel 2.3.8. Voorrang voor bezitters van een urgentie- of herhuisvestingsverklaring

Artikel 2.3.9. Voorrang voor woningzoekenden in verband met de passendheid van de woonruimte

Artikel 2.3.10. Voorrang voor woningzoekenden bij regionale of lokale binding

Toelichting

In deze artikelen zijn belangrijke procedurele bepalingen opgenomen voor het al dan niet verkrijgen van een huisvestingsvergunning. Artikel 2.3.1. verdient op twee punten een nadere toelichting:

- Uit het eerste lid volgt dat feitelijk voor alle corporatiewoningen in het sociale segment een huisvestingsvergunningsplicht geldt. Ook wanneer er geen specifieke voorrangsbepalingen gelden, dient dus een huisvestingsvergunning te worden afgegeven. Dit hoeft in het laatste geval overigens niet meer dan een korte administratieve handeling te zijn.
- In het tweede lid zit impliciet een belangrijke koppeling met de huurovereenkomst: het is verboden om woonruimte in gebruik te geven – dus ook: aan een huurder ter beschikking te stellen – zonder vergunning. Deze bepaling zorgt ervoor dat er geen woonruimte wordt verhuurd zonder huisvestingsvergunning.

Ook artikel 2.3.2. heeft een toelichting. In dit artikel is immers aangeduid dat in principe het college van B&W het bevoegd gezag is voor de procedure rond de huisvestingsvergunning. Op grond van de Awb kan het college echter met een apart mandaatbesluit bij de inwerkingtreding van deze verordening de uitoefening van de in artikel 2.3.2. opgenomen bevoegdheden mandateren aan de in hun gemeente werkzame corporaties. Zie hiervoor ook paragraaf 1.2 en bijlage A van de Memorie van toelichting.

Artikel 2.3.5. eerste lid onder c heeft tot doel te zorgen dat iemand die in principe wel voldoet aan de vereisten voor een huisvestingsvergunning, deze toch geweigerd kan worden als de aanvrager niet ook zicht heeft op een huurovereenkomst (eigenlijk de tegenhanger van artikel 2.3.1., tweede lid). Dit kan bijvoorbeeld spelen bij een aanvrager waarbij sprake is van eerder (aangetoond en geregistreerd) slecht huurdersgedrag.

In artikel 2.3.6. t/m 2.3.10 wordt een toelichting gegeven op de volgordebepaling wanneer er meerdere woningzoekenden reageren op een woning. Als eerste stap daarin worden de woningzoekenden in artikel 2.3.6 in drie groepen verdeeld:

1. Urgenten die voldoen aan alle bij de aanbidding gestelde voorrangsprincipes en met passend zoekprofiel
2. Reguliere woningzoekenden die voldoen aan alle bij de aanbidding gestelde voorrangsprincipes
3. Overige woningzoekenden (incl. urgenten die niet voldoen aan voorrangsprincipes en met niet passend zoekprofiel)

In artikel 2.3.6., derde lid is t.a.v. eventueel gestelde bindingseisen een uitzonderingsregel opgenomen voor urgenten zijnde houders van een verblijfsvergunning of personen die uitstromen uit een tijdelijke opvangvoorziening (waarin zij verbleven omdat zij in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten). Hiermee wordt invulling gegeven aan artikel 16 van de Huisvestingswet 2014. Voor deze groepen urgentwoningzoekenden is het ofwel niet mogelijk om aan een bindingseis te voldoen (men komt immers uit een asielzoekerscentrum) ofwel niet wenselijk (bijv. omdat een verleden van bedreiging het zeer onwenselijk maakt dat iemand terugkeert naar de oude gemeente). Zie bijlage B van deze Memorie van toelichting voor een aantal stroomschema's over hoe de voorrangsbepaling o.g.v. artikel 2.3.6 t/m 2.3.10 praktisch vorm krijgt.

Uit bovenstaande lijst wordt tevens duidelijk dat (herhuisvestings)urgenten geen absolute voorrang hebben. Dit volgt uit het belang dat tevens wordt gehecht aan een doelmatige verdeling van de woningvoorraad. Een urgent die niet voldoet aan alle gestelde labels, verliest zo voor de specifieke woning zijn/haar voorrangpositie. Daarnaast is een belangrijke bepaling dat bij woonruimte aangeboden via een bepaald woonruimtebemiddelingsmodel het kan zijn dat een herhuisvestings- of urgentieverklaring niet geldig is, denk bijv. aan een direct kansmodel waarbij als rangorde geldt "wie het eerst komt, die het eerst maalt" ongeacht of je een (herhuisvestings)urgent bent of niet. Zie ook in dit verband artikel 4.4 van Bijlage I.

In artikel 2.3.7 wordt vervolgens beschreven hoe de groepen zich in de rangordebepaling tot elkaar verhouden. Hier is ook nog eens nadrukkelijk benoemd dat wanneer er sprake is van meerdere personen in de tweede cq. derde groep, in dat geval degene die op basis van het toegepaste bemiddelingsmodel als eerste uit de "bus" komt, als eerste in aanmerking komt voor de huisvestingsvergunning. Zie hiervoor Bijlage B van deze Memorie van toelichting

In artikel 2.3.8 is alleen op hoofdlijnen toegelicht wie in aanmerking kan komen voor een urgentieverklaring en wordt verder verwezen naar een aparte bijlage, namelijk Bijlage I. Dit ter bevordering van de leesbaarheid van de verordening. De urgentiebijlage maakt wel onlosmakelijk deel uit van de verordening.

Artikel 2.3.9. vormt dé instrumentenkoffer in het geval de lokale overheid wil ingrijpen in de verdeling van schaarse woonruimte. In artikel 2.3.9. is daartoe een zogeheten passendheidstabel opgenomen waarin categorieën woonruimte gekoppeld zijn aan categorieën woningzoekenden. De koppeling heeft altijd betrekking op de aard, grootte of prijs van de woonruimte. Met de toevoeging van deze tabel wordt toepassing gegeven aan artikel 11 van de Huisvestingswet 2014. Belangrijke toelichting is dat deze tabel alleen van toepassing is als er in gemeentelijke woonbeleid cq de gemeentelijke woonvisie en daaraan gekoppeld de lokale prestatieafspraken is opgenomen dat de hier opgesomde categorieën

woningzoekenden ook daadwerkelijk in de knel zitten door schaarste (zie ook paragraaf 1.2 van deze Memorie van Toelichting). Wanneer dit zo is zullen corporaties bij de voorrangsbepaling voor de betreffende categorie woonruimte deze tabel moeten hanteren en dus bij de woningtoewijzing voorrang moeten geven aan de betreffende categorie woningzoekenden. NB. Alleen op de hier genoemde categorieën kan dus gestuurd worden, overheidssturing op hier niet genoemde categorieën is dus niet mogelijk. Wanneer het wenselijk is op een aanvullende categorie te sturen, dient de verordening hiertoe aangepast te worden.

Aanvullend op de voorrangsbepalingen op grond van artikel 2.3.9. kunnen corporaties overigens ook nog voorwaarden stellen op grond van de Spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel, echter deze mogen nooit in strijd zijn met de van toepassing zijnde bepalingen in de tabel.

Met artikel 2.3.10. wordt het mogelijk gemaakt bindingseisen te stellen. Net als bij artikel 2.3.9. geldt dat dit artikel alleen van toepassing is als er in gemeentelijke woonbeleid cq de gemeentelijke woonvisie en daaraan gekoppeld de lokale prestatieafspraken is opgenomen dat woningzoekenden met een regionale of lokale binding ook daadwerkelijk in de knel zitten door schaarste. Let op: de toepassing van artikel 2.3.10 kan ook zonder dat er voorrangsbepalingen op grond van artikel 2.3.9. worden gesteld. Het percentage wordt berekend over alle verleende huisvestingsvergunningen (zie voorbeeld berekenwijze in kader hieronder).

Aan de slag met artikel 2.3.10 in de praktijk

Prestatieafpraak:

Ook voor de bepalingen t.a.v. binding geldt dat indien de gemeente van mening is dat het wenselijk te sturen op binding, met de lokale corporaties in de prestatieafspraken een afspraak wordt gemaakt over toepassing van het artikel, onderstaande opsomming dient daarvoor als voorbeelduitwerking:

- Corporatie X en gemeente Y onderschrijven woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan gemeente Y in de knel zitten, dit als gevolg van schaarste in de woningvoorraad van gemeente Y
- Daartoe geeft corporatie X deze groep uitwerking aan het bepaalde in artikel 2.3.10 van de Verordening woonruimtebemiddeling
- Corporaties en gemeente komen tevens het volgende overeen [hier is ruimte voor nadere, niet toewijzing gerelateerde afspraken om deze groep woningzoekenden aanvullend te ondersteunen]

Uitgangspunten berekening percentage:

Vervolgens is het zaak dat de percentages zoals genoemd in artikel 2.3.10 in de woonruimtebemiddelingpraktijk niet overschreden worden. Belangrijk beseft daarbij is dat alleen die verleende huisvestingsvergunningen (lees:woningtoewijzingen) worden meegerekend waarbij **én** de woning met voorrang i.k.v. binding is geadverteerd **én** deze woning vervolgens ook aan een woningzoekende met binding aan de regio cq. gemeente is toegewezen.

Niet meegerekend worden dus:

- Huisvestingsvergunningen verleend bij woningen die WEL met voorrang i.k.v. binding zijn geadverteerd, maar NIET aan een woningzoekenden met binding aan de regio cq. gemeente zijn toegewezen (want: sturing is niet geëffectueerd)
- Huisvestingsvergunningen verleend bij woningen die NIET met voorrang i.k.v. binding zijn geadverteerd, maar WEL aan een woningzoekenden met binding aan de regio cq. gemeente zijn toegewezen (want: geen actieve sturing)

Voorbeeldberekening percentage

In gemeente Y zitten woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan die gemeente in de knel. De betreffende gemeenten vindt het wenselijk om daartoe bindingseisen te stellen en heeft hiertoe afspraken gemaakt met de lokale corporatie(s). Nu komen op jaarbasis in deze gemeente 100 woningen vrij:

- Bij 50 van deze woningen mag het dan zo zijn dat deze **én** geadverteerd **én** toegewezen zijn aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de regio
- Bij maximaal 25 van deze 50 woningen mag het dan zo zijn dat deze **én** geadverteerd **én** toegewezen zijn aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente
- Bij minimaal 25 van deze 50 woningen moet het dan zo zijn dat deze **én** geadverteerd **én** toegewezen zijn aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan een andere gemeente binnen de regio

In deze verordening wordt voor de definitie van binding verwezen naar artikel 14, lid 3 van de Huisvestingswet. In dat artikel is opgenomen wat de wetgever precies onder een woningzoekende met economische of maatschappelijke binding verstaat. Het betreft een woningzoekende die:

- a. economisch gebonden is aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, en
- b. maatschappelijk gebonden is aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij:
 - een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, of
 - ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of die kern.

Beide definities laten dus nog enige ruimte voor een lokale afweging van wat “een redelijk belang is”.

Paragraaf 2.4. Experimenten

Artikel 2.4.1. Experimenten

Toelichting:

Al een aantal jaar wordt er via de toepassing van zogeheten experimenten verspreid over de regio Rotterdam ervaring opgedaan met nieuwe manieren van woonruimtebemiddeling. Doel is steeds te verkennen of er een aanpassing van de bepalingen in de verordening noodzakelijk is. Een groot deel van de eerder opgestarte experimenten is geformaliseerd in bepalingen verspreid over de voorliggende verordening en tevens de Spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel. In artikel 2.4.1. is de mogelijkheid doorgezet om opnieuw experimenten uit te voeren. Zo blijven gemeenten en corporaties tezamen kritisch op de doeltreffendheid en reikwijdte van de verordening en biedt het ruimte voor innovatie in het faciliteren van de woningzoekenden.

Door het opnemen van een experimentenregeling wordt geborgd dat de toepassing regiobreed op uniforme wijze plaatsvindt, resultaten worden gedeeld (de regeling biedt immers belangrijke input voor de evaluatie van de verordening zoals beschreven in artikel 3.3.) en de toepassing plaatsvindt binnen de doelstellingen van de Huisvestingswet 2014. Met het oog op dat laatste aspect is in lid 1 de randvoorwaarde gesteld dat experimenten alleen vormen van woonruimtebemiddeling kunnen betreffen, die eventueel geregeld zouden kunnen worden in een op grond van de Huisvestingswet vast te stellen verordening. Het experiment moet dus te allen tijde passen binnen de bepalingen van de Huisvestingswet 2014. Zie ook Bijlage C. Werkwijze experimenten.

Paragraaf 2.5. Monitoring

Artikel 2.5.1 Registratie en monitoring

Artikel 2.5.2 Overleg naar aanleiding van monitoring

Toelichting:

Voor een goed begrip van de werking van de regionale woningmarkt en de invloed van de inzet van sturingsinstrumentarium op grond van deze verordening is een goede registratie en monitoring van de vraag naar en aanbod van vrijkomende huurwoningen essentieel (zie ook paragraaf 1.2 van deze Memorie van Toelichting). De registratie is een verantwoordelijkheid van de corporaties, de monitoring is daarentegen een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de corporaties en gemeenten uit de regio Rotterdam. De op te nemen artikelen bevatten bepalingen omtrent registratie en monitoring van vraag en aanbod. In tegenstelling tot de voorgaande verordening zal hier niet vastgelegd worden welke doelgroepen precies centraal dienen te staan, danwel welke indicatoren toegepast dienen te worden. Dit zal bepaald dienen te worden in een apart jaarlijks overleg tussen (vertegenwoordigers van) de corporaties en gemeenten uit de regio Rotterdam. De provincie ontvangt ook een uitnodiging om zich bij dit overleg te laten vertegenwoordigen. Hiermee wordt het mogelijk om gedurende de looptijd van de verordening op diverse actualiteiten in te spelen. Daarnaast geldt dat corporaties op grond van andere regelgeving sowieso verplicht zijn om de ontwikkeling van de woningvoorraad en/of de huisvesting van de aandachtsgroep (Besluit Beheer Sociale Sector) danwel EC-doelgroep (Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting) te monitoren. De bepalingen zoals opgenomen in deze artikelen maken het overigens mogelijk dat zowel corporaties als gemeenten zich laten vertegenwoordigen, bijv. door elkaar of in geval van de corporaties door een orgaan als de Maaskoepel.

Hoofdstuk 3. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 3.1	Overgangsrecht urgentie- en herhuisvestingsverklaringen
Artikel 3.2	Overgangsrecht sanctiebesluiten
Artikel 3.3	Evaluatie van de verordening
Artikel 3.4	Citeertitel
Artikel 3.5	Inwerkingtreding

Toelichting:

Geen nadere toelichting.

Bijlage I: Urgentie- en herhuisvestingssysteem

Paragraaf 1.	Algemeen
Paragraaf 2.	Procedure urgentieverklaring
Paragraaf 3.	Inhoud van een urgentieverklaring
Paragraaf 4.	Zoeken door en bemiddeling van de houder van een urgentieverklaring
Paragraaf 5.	De urgentiegronden
Paragraaf 6.	De herhuisvestingsverklaring

Toelichting:

Voor een meer gedetailleerde toelichting op het urgentie- en herhuisvestingssysteem wordt doorverwezen naar het separaat opgestelde handboek urgentie.

Het verdient hier wel toelichting dat de urgentieregeling op hoofdlijnen op de urgentieregeling lijkt zoals opgenomen in de huisvestingsverordening 2006 (gewijzigd in 2011). Echter er is een aantal belangrijke wijzigingen toegevoegd. Deze worden hier nader toegelicht:

- De urgentieregeling is nog nadrukkelijker ingezet als het laatste vangnet om een huishouden met een huisvestingsprobleem snel aan een (andere) woning te helpen. Dit komt in diverse onderdelen van de urgentieregeling tot uitdrukking, niet in de laatste plaats door de opgenomen weigeringsgrond: een urgentieverklaring wordt geweigerd als de aanvrager het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze kan oplossen. De urgentieverlenende bestuursorganen kunnen daar in hun uitvoeringsbeleid nadere invulling aan geven. Daarnaast zijn de inkomenseis (voor een reguliere urgentie niet zijnde herhuisvestingsurgentie moet men tot de EU-doelgroep behoren) en de bepalingen dat urgentie niet kan worden toegekend als er een voorliggende voorziening is, in stand gehouden.
- Zoals bij de beschrijving van de rangordebepaling reeds aangegeven, hebben urgenten geen absolute urgentie. Zij kunnen voor bepaalde bemiddelingsmodellen uitgesloten worden. Het is immers denkbaar dat de absolute voorrang van houders van urgentieverklaringen voor bepaalde woonruimtebemiddelingsmodellen verstorend werkt. Ook is het denkbaar dat bepaalde woonruimtebemiddelingsmodellen niet geschikt zijn om een urgente woningzoekende snel aan woonruimte te helpen. Is dat het geval, dan kan de urgentieverlener bepalen dat de urgentieverklaring niet van toepassing is bij woonruimte die via zo'n model te huur wordt aangeboden. Dit wordt op de urgentieverklaring vermeld. Het volgende is van belang:
 - De uitsluiting moet voldoende duidelijk zijn: de houder van de urgentieverklaring moet eenvoudig kunnen bepalen voor welke woonruimtebemiddelingsmodellen zijn urgentieverklaring niet gebruikt kan worden;
 - de uitsluiting moet gemotiveerd worden: het moet de houder van de urgentieverklaring duidelijk zijn waarom zijn urgentieverklaring niet gebruikt kan worden bij bepaalde woonruimtebemiddelingsmodellen;
 - urgentieverleners dienen te streven naar een uniforme uitvoering van dit artikel.
- In de urgentieregeling is geregeld dat een vergunninghouder wordt gelijkgesteld met de houder van een urgentieverklaring vanaf het moment waarop de vergunninghouder ingevolge de in artikel 28 van de Huisvestingswet 2014 bedoelde taakstelling gehuisvest dient te worden door een regiogemeente.
- Het zoekgebied van de urgent is in principe de hele regio. Daarop zijn de volgende uitzonderingen van toepassing:
 - wanneer iemand een specifieke afhankelijkheid heeft van een bepaalde kern of gemeente en het vanuit maatschappelijk en/of sociaal economisch oogpunt niet wenselijk is dat deze

- persoon naar een andere kern of gemeente verhuist, kan deze binding specifiek in het zoekprofiel worden opgenomen
- wanneer het een vergunninghouder betreft die in het kader van een taakstelling in een specifieke gemeente gehuisvest dient te worden, geldt als zoekgebied de regiogemeente die de taakstelling heeft gekregen.
 - Met het oog op de regelgeving voor ‘passend toewijzen’ (onderdeel van de Woningwet d.d. 1 juli 2015) is in de urgentieregeling bij de bepalingen over het zoekprofiel toegevoegd dat in de omschrijving van het woonruimtetype ook de maximale huurprijs zal worden opgenomen, waarbij de woonruimte passend wordt geacht voor het huishoudinkomen van de aanvrager van de urgentie.
 - Bij de bepalingen over het zoekprofiel is daarnaast de mogelijkheid toegevoegd om in het zoekprofiel een tweede woonruimtetype op te nemen. Dit dient specifiek voor gemeenten met een sterk eenzijdig woningaanbod, bestaande uit juist de woningtypen die in principe zijn uitgesloten van het “standaard woonruimtetype”, te weten eengezinswoningen, benedenwoningen en woningen bereikbaar met lift. Het zou voor urgenten immers anders zeer lastig worden om snel in de betreffende gemeente in de urgente huisvestingsbehoefte te kunnen voorzien. Het tweede woonruimtetype is overigens alleen van toepassing in de tweede fase van de urgentie en bovendien op woonruimte gelegen in de gemeente van het college van burgemeester en wethouders dat de urgentieverklaring verleend heeft.
 - Meer nadrukkelijk is de mogelijkheid opgenomen om een urgentwoningzoekende direct in de 2^e fase op te nemen danwel in de 1^e fase al een directe aanbieding te doen, ofwel vanuit (na)zorg overwegingen ofwel omdat iemand strikt aan een woonplaats gebonden is en zelfzoeken niet snel genoeg tot een woning zou leiden in die woonplaats. Naar verwachting zal o.m. voor de huisvesting van vergunninghouders in de praktijk vaak ervoor gekozen worden om het huishouden in kwestie niet eerst zelf te laten zoeken, maar gelijk een directe aanbieding te doen.
 - Anders dan voorheen wordt nu ook een zogeheten voorkeurssubregio opgenomen. De mogelijkheid tot het aanwijzen van een voorkeursregiodeel vervalt daarmee. Het betreft de subregio waar de urgentwoningzoekende een voorkeur voor heeft zich te huisvesten (niet te verwarren met binding zoals hiervoor beschreven). De urgentwoningzoekende wordt aan het einde van de eerste fase "afgerekend" op zijn/haar reacties in die subregio. De subregio's zijn daarbij gelijk aan de subregio's uit de regionale woningmarktafspraken. De subregio's zijn beschreven in Bijlage II van de verordening.
 - De procedure rond de herhuisvestingsverklaring is opgenomen in een aparte paragraaf aangezien deze afwijkt van de procedure rond de “reguliere” urgentieverklaring. De procedure is aangepast ten opzichte van de vorige verordening: de fasen zijn niet langer gekoppeld aan maanden, maar er is een verhouding t.o.v. de uitverhuisperiode opgenomen. De eerste fase bestaat uit de 1/2^e van de uitverhuisperiode, de tweede fase uit 1/3^e deel en de eventueel daaropvolgende derde fase uit 1/6^e deel.
 - Daarnaast is in artikel 2.2. van Bijlage I nadrukkelijk bepaald dat alleen huurders van corporaties in aanmerking komen voor een herhuisvestingsverklaring. Huurders van particuliere verhuurders kunnen bij herhuisvesting terecht bij de eigen verhuurder, welke op grond van het Burgerlijk Wetboek/Huurrecht de plicht heeft tot herhuisvesting bij bijv. sloop.

Een aantal onderdelen van paragraaf 5.5 verdient nog nadere toelichting:

- De bepalingen bij de urgentiegronden woonlasten (artikel 5.3) en mantelzorg (5.6) bieden de ruimte voor nadere uitwerking in beleid. Dit is gebeurd in het handboek urgentie.
- Opvanginstellingen zoals bedoeld in artikel 5.7 zijn niet nader gedefinieerd in de verordening. Het kan hier gaan om diverse type instellingen waar onzelfstandig wordt gewoond, waaronder penitentiaire inrichtingen, psychiatrische instellingen, doorstroomhuizen etc.

Tot slot verdient ook de hardheidsclausule nog een nadere toelichting. Met het opnemen van hardheidsclausules in regelgeving moet zeer grote terughoudendheid worden betracht. Dit volgt onder meer uit aanwijzing 2.3.9 van de Aanwijzingen voor de Decentrale Regelgeving. Om toch tegemoet te komen aan de wensen van een aantal urgentieverleners is toch gekozen voor opname van een hardheidsclausule. Om op grond van de hardheidsclausule een urgentieverklaring te kunnen toewijzen, moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- a) weigering moet leiden tot een schrijnende situatie; en,
- b) er is sprake 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.

Verder moet de urgentieverlener jaarlijks verslag doen van de gevallen waarin hij de hardheidsclausule heeft toegepast. Dit is van belang, omdat de toepassing van de hardheidsclausule een indicatie geeft van de mate waarin de verordening adequaat is.

Bijlage II: Subregio's

Toelichting:

De hier genoemde subregio's komen overeen met de subregio's uit de regionale Woningmarktafspraken.

Bijlage A. Werkwijze verlening huisvestingsvergunning onder verordening WRB

Paragraaf 2.3 van de verordening beschrijft de vereisten, bevoegdheden, aanvraag, inhoud en beoordelingsgronden van de vergunning.

Een vergunning kan alleen efficiënt verleend worden als dit gebeurt door de corporatie. Gelijktijdig met het aangaan van de huurovereenkomst, wordt de vergunning dan verleend. Gemeente hoeft dan geen aparte werkprocessen en loket in te richten. Woningzoekenden hoeven geen twee loketten af om een woning te huren. En het kost corporaties geen extra bemiddelingsdagen. De onderstaande stappen moeten hiervoor doorlopen worden.

Stap 1: mandaatverlening

- a. College van B&W verleent mandaat aan de directie van de corporatie, met de mogelijkheid om ondermandaat te verlenen. (Actie gemeenten)
- b. De directie van de corporatie verleent ondermandaat (generiek, bijvoorbeeld op functie van de medewerkers die de huurovereenkomsten ondertekenen). Voor het verlenen van het ondermandaat is een besluit nodig. Dit kan bijvoorbeeld in het procuratiedocument van een corporatie worden opgenomen. (Actie corporaties)

Stap 2: aanvraag vergunning

- a. De woningzoekende overlegt voor de aanvraag dezelfde stukken die voor het reguliere verhuurproces nodig zijn. Dit zijn:
 - IBRI formulier;
 - uittreksel Basis Registratie Persoonsgegevens (BRP) als ze aanvrager buiten betreffende gemeente woont. Of controle als er online toegang tot BRP is bij aanvrager van binnen gemeenten;
 - geldig identiteitsbewijs.

Stap 3: verlening van de vergunning

In de huurovereenkomst wordt een artikel over de huisvestingsvergunning opgenomen.

Tekstvoorstel:

Artikel (NUMMER) Huisvestingsvergunning

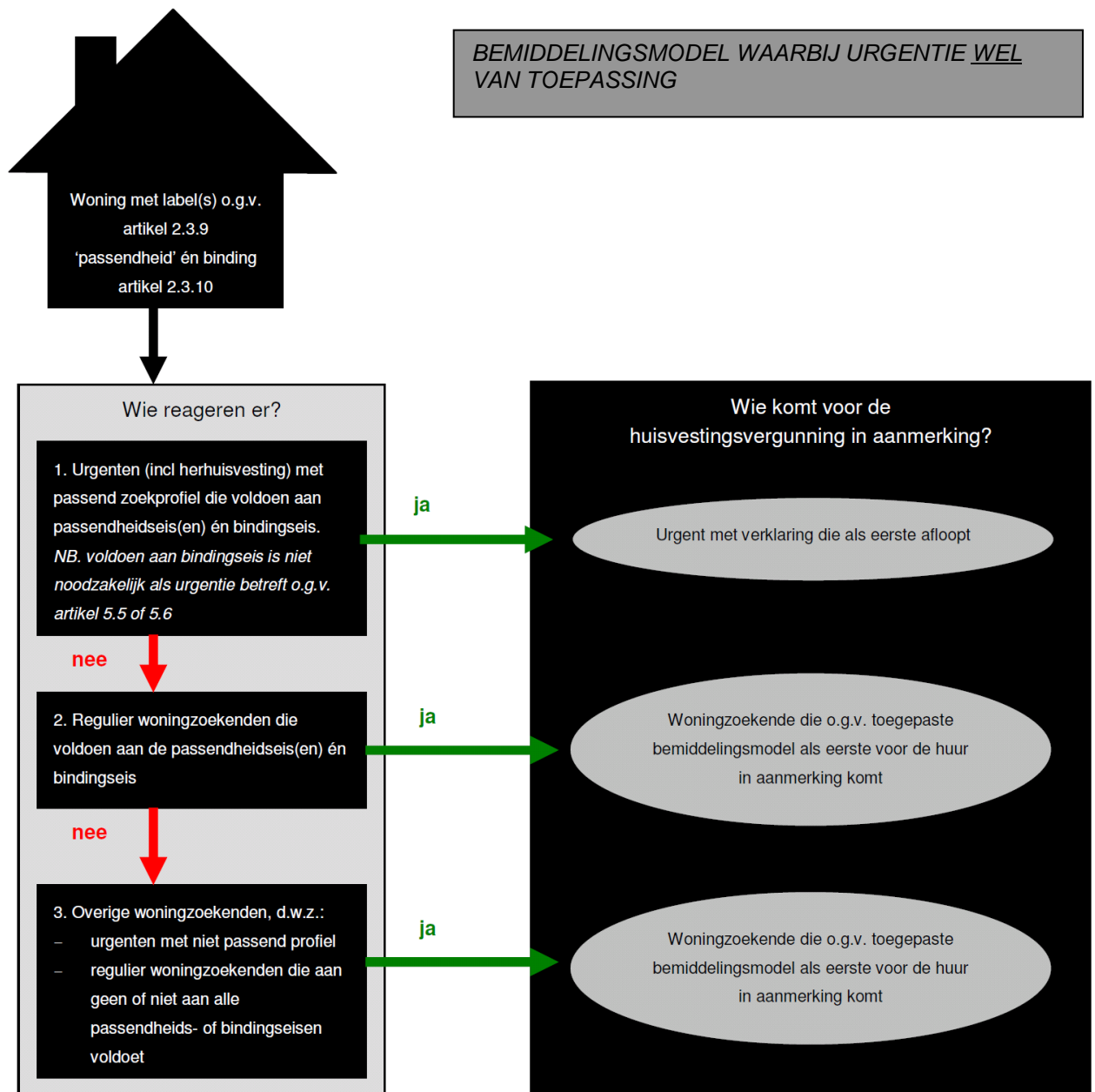
1. Voor het in gebruik nemen en geven van deze woning is op grond van de huisvestingsverordening een huisvestingsvergunning nodig. Huurder vraagt de huisvestingsvergunning door ondertekening van de huurovereenkomst.
2. Gezien de aanvraag namens huurder ingediend en gelet op de Huisvestingswet 2014 en de huisvestingsverordening komt huurder als eerste in aanmerking voor de benodigde huisvestingsvergunning. Er zijn geen redenen bekend waarom de huisvestingsvergunning in dit geval geweigerd moet worden.
3. Bij ondertekening van deze huurovereenkomst namens de corporatie wordt de huisvestingsvergunning geacht te zijn verleend namens het college van burgemeester en wethouders.
4. Een belanghebbende kan bezwaar maken tegen dit besluit. Het bezwaarschrift moet binnen zes weken na de dag van bekendmaking ingediend zijn bij de Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam of college van burgemeester en wethouders.

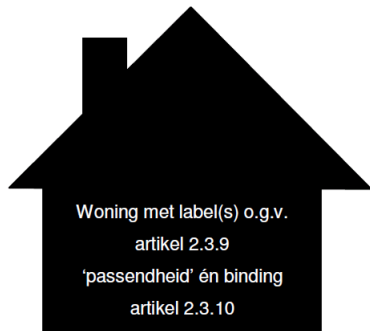
Eventueel kan de corporatie de bovenstaande tekst niet in de huurovereenkomst zelf opnemen, maar in een bijlage daarbij. De bijlage moet dan wel ondertekend worden namens het college van burgemeester en wethouders, door de daartoe bevoegde corporatiemedewerker.

Stap 4: monitoring gemeente

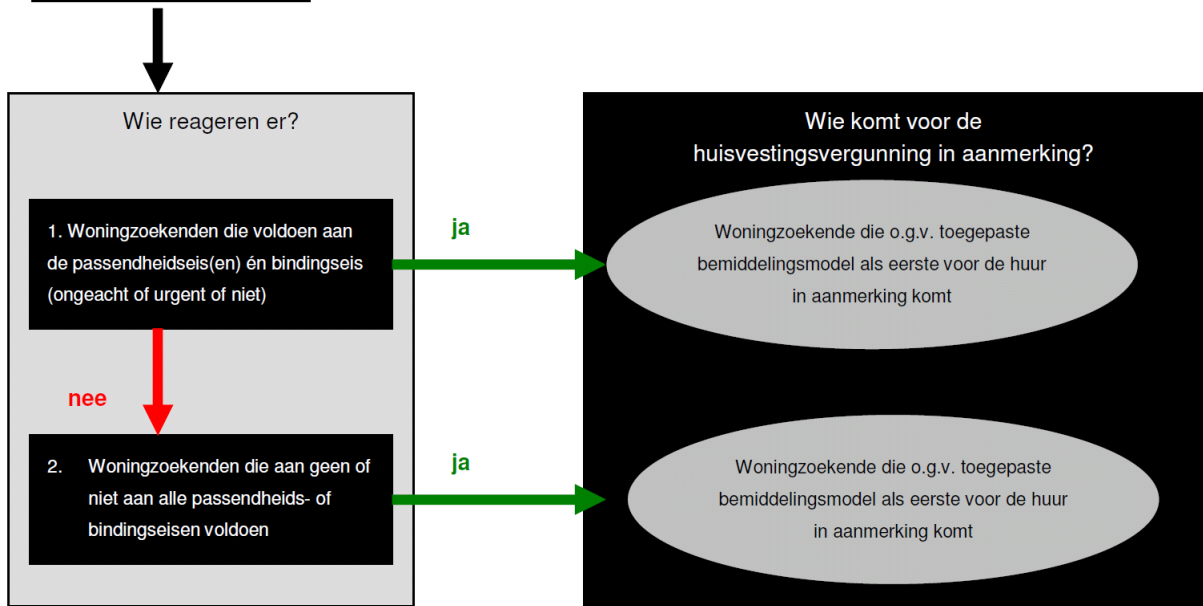
De gemeente volgt de verlening van de huisvestingsvergunningen via de reguliere monitor woonruimtebemiddeling. Uit de monitor blijkt of de afspraken uit de prestatieafspraken zijn nagekomen en of bijstelling nodig is.

Bijlage B. Stroomschema's voorrangsbepaling o.g.v. artikel 2.3.6 t/m 2.3.10





BEMIDDELINGSMODEL WAARBIJ URGENTIE NIET
VAN TOEPASSING



Bijlage C. Werkwijze experimenten

Deze bijlage beschrijft de werkwijze voor de toepassing van artikel 2.4.1. inzake de experimentenregeling.

Stap 1: Opstellen van een experimentenovereenkomst

Nadat de betrokken gemeente(n) en corporatie(s) zich een beeld hebben gevormd van het uit te voeren experiment, stellen zij een experimentenovereenkomst op. Daarin worden de volgende vragen beantwoord

Vragen over het doel en de opzet van het experiment:

- Vraag 1: Welke nieuwe ideeën over woonruimtebemiddeling willen partijen onderzoeken op effectiviteit (resultaat) en haalbaarheid (uitvoeringsaspecten)?
- Vraag 2: Hoe gaan partijen dat doen? Vorm een beeld van de globale werking van de woonruimtebemiddeling door het experiment (of wel: ga na hoe tijdens een experiment de “match” tussen woningzoekende en woning tot stand komt).
- Vraag 3: Op welk deel van de woningmarkt heeft het experiment betrekking? “Deel” kan zowel slaan op een geografisch deel als op een categoriaal deel van de woningmarkt.
- Vraag 4: Hoelang gaat het experiment duren (let wel: de verordening stelt de werkingsduur op maximaal 2 jaar)? En waarom wordt voor die duur gekozen?
- Vraag 5: Wanneer kan het experiment starten? Plan de voorbereiding van het experiment. Hou rekening met de diverse overleggen en de goedkeuringsprocedure.

Vragen over de werking van het experiment:

- Vraag 6: Welke onderdelen van de Verordening woonruimtebemiddeling vormen waarschijnlijk een belemmering voor het experiment? Van welke regels wil men afwijken? Omschrijf daarbij de tijdens het experiment geldende woonruimtebemiddelingsregels.
- Vraag 7: Welke groepen woningzoekenden worden waarschijnlijk benadeeld door de tijdens het experiment geldende woonruimtebemiddelingsregels? Hoe ernstig is die benadeling?

Vragen over de verantwoordelijkheid voor en de begeleiding en evaluatie van het experiment

- Vraag 8: Wie is verantwoordelijk voor en belast met de uitvoering van het experiment?
- Vraag 9: Wanneer is het experiment “geslaagd”? Sluiten de criteria voor een “geslaagd experiment” goed aan bij de te onderzoeken nieuwe ideeën? NB. Ook het evalueren van de voorbereiding van een experiment kan leerzaam zijn: hebben de betrokken partijen op “handige” momenten goede afspraken gemaakt (bijvoorbeeld over het indieningsmoment) en op welke wijze zijn deze afspraken nagekomen?
- Vraag 10: Hoe, wanneer en door wie wordt het experiment geëvalueerd? Vindt evaluatie ook tussentijds plaats? Hoe wordt tijdens het experiment de informatie, nodig voor de evaluatie, verzameld?

Stap 2: Leg de concept-experimentovereenkomst ter afstemming voor in de Subregiotafel Wonen en aan de Regiotrekker Wonen

Omdat het experiment een breder effect kan hebben dan alleen op de lokale woningmarkt van de betrokken gemeente(n), is het in de Verordening woonruimtebemiddeling verplicht gesteld om ook met de andere gemeente(n) in de betreffende subregio('s) de inhoud van de concept-experimentenovereenkomst af te stemmen. Dit gebeurt op de betreffende Subregiotafel Wonen.

Omdat het een afwijking van de standaardregels van de Verordening woonruimtebemiddeling betreft is het vervolgens ook wenselijk de concept-experimentovereenkomst voor te leggen aan de Regiotrekker Wonen. Deze kan zo immers het totaalzicht houden op alle tijdelijke afwijkingen van de standaardregels en beoordelen of een goede toepassing is gegeven aan het gestelde in artikel 2.4.1 van de Verordening woonruimtebemiddeling.

Stap 3: Vaststellen van de experimentovereenkomst en ondertekening

Na afstemming van de concept-experimentovereenkomst in de Subregiotafel Wonen en vervolgens met de Regiotrekker Wonen kunnen de betrokken corporaties en gemeenten de experimentenovereenkomst vaststellen en ondertekenen.

Het vaststellen en ondertekenen van de experimentenovereenkomst is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders van de betrokken gemeente(n) omdat het gaat over de *uitvoering* van het gestelde in de Verordening woonruimtebemiddeling.

Stap 4: Evaluatie en eventueel vervolg op experiment

Een experiment wordt in ieder geval na afloop geëvalueerd, soms ook tussentijds. De experimentenovereenkomst beschrijft hoe, wanneer en door wie de evaluatie plaatsvindt. De evaluatie van een experiment is het belangrijkste instrument om na te gaan of de toegepaste nieuwe ideeën over woonruimtebemiddeling daadwerkelijk resultaat hebben en uitvoerbaar zijn. Daarnaast biedt een evaluatie andere gemeenten en corporaties inzicht in kansen en knelpunten bij het houden van experimenten. Het breder delen van de evaluatie in de overige delen van de regio is dan ook zeker aan te raden.

Na afloop van het experiment zal op grond van de evaluatie bepaald moeten worden of het wenselijk is hetgeen in het experiment onderzocht is meer gangbare praktijk te maken en daarom de regels Verordening woonruimtebemiddeling aan te passen. Wanneer aanpassing van de Verordening woonruimtebemiddeling gewenst is, zijn de gemeenten gehouden aan hetgeen daarover is afgesproken in de bestuursovereenkomst Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam.