

Toelichting op de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015

vastgesteld 24 juni 2015

-Concept-

I ALGEMENE TOELICHTING

1. Inleiding

Met de nieuwe Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015 wordt invulling gegeven aan de door de regiogemeenten opgedragen taak om een regionale huisvestingsverordening op te stellen (Gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland, artikel 5 lid 6 sub a onder 3). Dit is wenselijk omdat er onvoldoende sociale huurwoningen zijn voor de doelgroep van beleid. In de Regionale Woonagenda Holland Rijnland (december, 2014) is dat opnieuw vastgesteld en is afgesproken om dat tekort te verminderen door bij nieuwbouw ten minste 15% sociale huurwoningen toe te voegen. Om de schaarse woningen rechtvaardig toe te wijzen, is gekozen voor één regionaal systeem. Voor de woningzoekenden en woningaanbieders leidt dat tot duidelijkheid en rechtsgelijkheid.

Deze nieuwe huisvestingsverordening is ook noodzakelijk omdat op grond van de nieuwe Huisvestingswet 2014 de oude regeling verviel. Er was geen aanleiding om dit woonruimteverdeelsysteem, dat net van kracht was en gedragen werd door de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013, wezenlijk te wijzigen. Daarom hebben de beleidscommissie Woonruimteverdeling, bestaande uit bestuurders van regiogemeenten, koepels van corporaties en huurdersorganisaties, en het portefeuillehoudersoverleg Ruimte geadviseerd om de wijzigingen zoveel mogelijk te beperken tot de noodzakelijke juridisch-technische aanpassingen. De 'Nota beleidsuitgangspunten: het fundament voor een nieuw woonruimteverdeelsysteem' (15 december 2011) is aldus ook de grondslag voor deze huisvestingsverordening en de uitvoeringsovereenkomst met de woningcorporaties.

De Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013 is niet rechtsgeldig in Noordwijkerhout. Zij heeft haar bevoegdheden op het terrein van woonruimteverdeling (nog) niet overgedragen aan de regio. De intentie is om alsnog te bezien of deze overdracht van bevoegdheden gewenst is. Als er geen overdracht plaatsvindt, zal de gemeenteraad van Noordwijkerhout een (op basis van de door het Algemeen Bestuur vastgestelde modelverordening) lokale huisvestingsverordening vaststellen, die inhoudelijk gelijk is aan de verordening. Het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland zal door het college gemandateerd worden om namens hem de uitvoering van deze lokale verordeningen op zich te nemen.

Deze toelichting hoort bij de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015, hierna de verordening genoemd, en geeft een algemene, en artikelsgewijze toelichting op de beleidsmatige achtergronden. De verordening dient in nauwe samenhang te worden gezien met de 'Uitvoeringsovereenkomst woonruimteverdeling corporaties Holland Rijnland 2015' (verder aangehaald als: de uitvoeringsovereenkomst). De verordening bevat de regels voor de verdeling van woonruimte en vergunningvereisten; de uitvoeringsovereenkomst stelt de randvoorwaarden voor de uitvoering in de praktijk, maar heeft geen directe werking naar de woningzoekenden.

2. Visie en uitwerkingsrichting

Visie

Holland Rijnland kent één open regionale woningmarkt in de sociale huursector, waarbinnen subregionale en lokale verschillen in vraag en aanbod worden onderkend. Er is keuzevrijheid voor woningzoekenden op basis van een simpel, transparant en rechtvaardig woonruimteverdeelsysteem.

Schaarste in het aanbod van sociale huurwoningen is het uitgangspunt om te willen sturen op woonruimteverdeling. Uit de jaarlijkse rapportages van Stichting Woonmarkt Rijnstreek en Woonzicht blijkt dat de vraag-aanbodverhouding in de regio nog altijd zeer scheef is. In de woonagenda Holland Rijnland is het tekort aan sociale huurwoningen verder aangetoond.

Uitwerkingsrichting

De belangrijkste uitgangspunten van de verordening zijn de volgende:

- a. Er is één open, regionale woningmarkt die binnen elke gemeente op dezelfde manier getoetst wordt. De huisvestingsverordening heeft betrekking op bestaande en nieuwbouw sociale huurwoningen van toegelaten instellingen en op woonwagendstandplaatsen tot de

huurprijsgrens, met uitzondering van woonruimten die uitsluitend bestemd zijn voor de huisvesting van studenten.

- b. Er zijn verschillende deelmarkten waarvoor specifiek toewijzingsbeleid nodig kan zijn. De verscheidenheid in woningaanbod en woonmilieus is een kracht van de regio, maar leidt ook tot verschillende volkshuisvestelijke vraagstukken. Om recht te doen aan die verschillen mag ten hoogste 25% worden toegewezen volgens afwijkende, lokale beleidsregels.
- c. Doorstroming is een middel om meer balans te krijgen op de woningmarkt en is geen doel op zich. Gebleken is dat generieke regelgeving, zoals woonwaarde (extra inschrijfpunten op basis van de aantrekkelijkheid van een woning) de doorstroming niet of nauwelijks positief beïnvloeden. Daarom richten we ons op specifieke toewijzingsmaatregelen om doorstroming te bevorderen, soms lokaal soms regionaal gericht op een doelgroep of een complex.
- d. Zo min mogelijk regels, zo veel mogelijk keuzevrijheid, zo groot mogelijke transparantie. De woningzoekende bepaalt zoveel mogelijk zelf welke woning in zijn of haar geval gewenst is. Passendheidscriteria worden niet meer gehanteerd, tenzij woningmarktontwikkelingen daartoe aanleiding geven (bijvoorbeeld als er verdringing van categorieën woningzoekenden plaatsvindt).
- e. Urgenten, stadsvernieuwingsurgenten en bijzondere doelgroepen moeten worden geholpen, maar hebben ook hun plichten. Voorrang in een bijzonder schaarse woningmarkt moet te rechtvaardigen zijn.
- f. Het aanbodmodel staat aan de basis. Dit model is geaccepteerd; er wordt nu al mee gewerkt in alle regiogemeenten.

II ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk I Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In artikel 1 is een aantal begrippen die in de huisvestingsverordening voorkomen nader omschreven.

g. economische binding:

De omschrijving is afgeleid van die in de Huisvestingswet (HW), artikel 1 sub I. De economische binding van een persoon aan een gebied is "daarin gelegen dat die persoon met het oog op voorziening in het bestaan, een redelijk belang hebben zich in dat gebied te vestigen, met dien verstande dat een economische binding in elk geval wordt aangenomen voor personen die voor de voorziening in het bestaan zijn aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit dat gebied". Het wordt ook aangenomen voor degenen die ten minste 19 uur per week aan een in de regio gevestigde en erkende instelling voor dagonderwijs een opleiding volgen. De definitieve toetsing vindt plaats op het moment van toewijzing. De overlegde stukken moeten op dat moment actueel en rechtsgeldig zijn.

De omschrijving "met het oog op de voorziening in het bestaan" impliceert dat het hier wel een substantieel deel van de inkomensverwerving zal moeten betreffen. Er mag daarbij niet worden uitgegaan van een bepaald aantal arbeidsuren. Parttimers die minder uren werken maar daarin wel hun hoofdbron van inkomsten hebben worden dan ten onrechte uitgesloten. Uitgangspunt is dat ten minste 50% van het belastbaar huishoudeninkomen – ongeacht de bron van het inkomen, uit arbeid of uitkering – wordt verworven in of vanuit de regio. Verder moet sprake zijn van een duurzaam karakter van de arbeid als zodanig. Een contract of interim-overeenkomst van ten minste één jaar kan in elk geval als duurzaam worden beschouwd. "Binnen of vanuit de desbetreffende gemeente" impliceert dat het bedrijf (of de vestiging) van de woningzoekende in een van de regiogemeenten is gevestigd. *Economische binding en maatschappelijk binding zijn van belang bij de toekenning van urgenties en kunnen van belang zijn bij de toepassing van lokaal maatwerk.*

i. huurprijsgrens:

Het gaat hier om de rekenhuur, dus de netto huurprijs vermeerderd met dat deel van de servicekosten dat meetelt voor de huurtoeslag.

k. inkomen:

Het gaat hier om het verzamelinkomen zijnde het belastbaar inkomen uit de boxen 1 ("werk en woning"), 2 ("aanmerkelijk belang") en 3 ("sparen en beleggen").

m. maatschappelijke binding:

Verondersteld wordt dat deze binding geldt voor iemand die "een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang" heeft of er ten minste twee jaar woonachtig is.

Iemand is in elk geval maatschappelijk gebonden als:

- hij (of zij) in de voorafgaande tien jaren ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest dat gebied;
- hij ten minste twee jaar woonachtig is in dat gebied.

Bewoners van recreatiewoningen en tweede woningen waar een deel van het jaar verbleven wordt, zijn uitgesloten van het ingezetenschap.

De definitieve toetsing vindt plaats op het moment van toewijzing. De overlegde stukken moeten rechtsgeldig en op dat moment actueel zijn.

q. regionaal gebundene:

Regionale binding is vereist om in aanmerking te kunnen komen voor urgentie. Dit wordt toegepast om te voorkomen dat woningzoekenden vanuit een andere regio voorrang krijgen op die uit de regio Holland Rijnland. Personen uit die andere regio's hebben immers het alternatief om een urgentieverklaring aan te vragen in hun huidige regio.

dd. woonruimte:

Het gaat hier om een zelfstandige woonruimte, dat wil zeggen met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat wezenlijke voorzieningen als keuken, toilet en badruimte hoeven worden gedeeld met andere huishoudens.

Artikel 2 Werkingsgebied

1. Voor de gemeente Noordwijkerhout geldt deze verordening als modelhuisvestingsverordening. Zij heeft haar bevoegdheden inzake woonruimteverdeling niet aan het Algemeen Bestuur overgedragen en stelt op basis van dit model hun eigen lokale verordening vast.
2. De reikwijdte van de verordening is beperkt tot (zelfstandige) woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens en die eigendom zijn van corporaties. De verordening is ook van toepassing op standplaatsen voor woonwagens, maar niet op onzelfstandige woonruimten zoals studentenkamers of verzorgingstehuizen. Ook is zij niet van toepassing op het verlenen van ligplaatsen voor woonschepen. Dit is de voorraad waarop de regiogemeenten willen en kunnen sturen om zo het schaarse woningen doelmatig te kunnen verdelen.
3. Op grond van de Gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland liggen de bevoegdheden voor woningtoewijzing bij de regio. De regiogemeenten hebben bevoegdheden tot sloop, splitsing of samenvoeging. Zij kunnen hiervoor hun eigen verordening vaststellen.

Artikel 3 Uitvoeringsovereenkomst

Afspraken voor de uitvoering van de verordening worden vastgelegd in een uitvoeringsovereenkomst. De uitvoering is voor een groot deel opgedragen aan de vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW).

Particuliere verhuurders kunnen hun woningen ook aanbieden via het systeem van HRW. Zij maken daarover afspraken met de koepel corporaties.

Artikel 4 Beleidscommissie

De beleidscommissie adviseert het Dagelijks Bestuur van de regio en HRW over het huisvestingsbeleid en de werking daarvan. Als woningmarktontwikkelingen het noodzakelijk maken dat de verordening of de uitvoeringsovereenkomst worden aangepast, dan adviseert de beleidscommissie hierover.

Hoofdstuk II Inschrijving woningzoekenden

Artikel 5 Register van woningzoekenden

1. Dit register is bedoeld voor de bepaling van de rangorde bij woningtoewijzing van woningen die in het centrale aanbodmedium worden aangeboden. De koepels van woningcorporaties onderhouden dit register
2. HRW stelt regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving. Vaststelling en wijziging van deze regels gebeurt na advies van de beleidscommissie woonruimteverdeling. De regels voor inschrijving en uitschrijving uit de Huisvestingsverordening 2013 worden vooralsnog gehandhaafd met dien verstande dat inschrijver een klacht in kan dienen bij de HRW i.p.v. in bezwaar kan gaan bij de regio.

Hoofdstuk III Huisvestingsvergunning

Artikel 7 Vergunningvereiste

Het stelsel van de huisvestingsvergunningen is bedoeld om meer grip te hebben op een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van woonruimte. Als er woningen worden verdeeld op basis van een huisvestingsverordening geldt er volgens de Huisvestingswet 2014 een vergunningplicht.

Artikel 8 Aanvraag van een huisvestingsvergunning

In naam van het Dagelijks Bestuur behandelt de verhuurder een aanvraag voor de huisvestingsvergunning. Een vergunning kan pas worden verleend als er ook een

huurovereenkomst tot stand is gekomen. De gemeente handhaaft (bij mandaat) de rechtmatige bewoning.

De nationaliteit en de leeftijd van alle leden van het huishouden moet blijken uit een (kopie van) een paspoort, identiteitskaart of een uittreksel uit de gemeentelijke bevolkingsadministratie.

Recente stukken aan de hand waarvan het inkomen van de aanvrager en alle leden van het huishouden kunnen worden vastgesteld in ieder geval de stukken die naar de mening van de minister van Wonen en Rijksdienst nodig zijn voor het vaststellen van het inkomen en de verantwoording van corporaties in het kader van de regeling voor diensten van algemeen economisch belang en het passend toewijzen in het kader van de Woningwet.

Artikel 9 Voorwaarden voor vergunningverlening

Dit artikel beschrijft de criteria waaronder een huisvestingsvergunning wordt verstrekt. Een vergunning kan pas worden verleend als er een huurovereenkomst tot stand is gekomen. Corporaties kunnen die huurovereenkomst bijvoorbeeld weigeren als:

- a. het (vorige) huurcontract is/wordt ontbonden of een reële dreiging daarvan bestaat door toedoen van de aanvrager zelf en/of leden van zijn of haar huishouden;
- b. er sprake is van herhaaldelijk verbaal of fysiek gedrag jegens de uitvoerders van de verordening. Dat wordt dan bijvoorbeeld gestaafd door andere collega uitvoerders;
- c. er sprake was van onderhuur.

Artikel 11 Intrekken vergunning

- a. Dit lid dient om te vermijden dat woningen onnodig lang leegstaan.

Hoofdstuk IV Rangorde

Artikel 12 Rangordebepaling

Voor de woonruimteverdeling is gekozen voor een eenvoudig criterium dat voor alle woningzoekenden geldt: de zuivere inschrijftijd. Voordeel hiervan is dat woningzoekenden beter kunnen bepalen wanneer zij aan de beurt zijn voor een bepaald type woning en zo nodig hun zoekstrategie kunnen aanpassen.

Artikel 13 Lokale beleidsruimte

Het opnemen van lokale beleidsruimte is een breed gedragen compromis als resultaat van een langdurige discussie over de verscheidenheid in woningaanbod en woonmilieus, die leidt tot verschillende volkshuisvestelijke vraagstukken. Om recht te doen aan die verschillen mag een deel worden toegewezen volgens afwijkende, lokale beleidsregels. Het Dagelijks Bestuur stelt, na advies van de beleidscommissie, het aantal woningen voor lokaal maatwerk vast, net als een eventuele overschrijding daarvan.

Lokale toewijzing kan kansen van anderen zonder binding onnodig belemmeren. Daarom kan toewijzing aan eigen inwoners geen doel op zich zijn. Lokaal beleidsruimte is bedoeld om lokale problemen op te lossen waarvoor de regionale toewijzingsregels onvoldoende ruimte bieden of te generiek zijn. De basis voor het lokaal maatwerk moet zijn beschreven in lokale beleidsdocumenten (zoals lokale woonvisie of prestatieafspraken). Bij de toepassing dient de corporatie vooraf afspraken te maken met de gemeente over het doel en de vorm van het lokaal maatwerk. Achteraf vindt verantwoording plaats aan het Dagelijks Bestuur.

Artikel 14 Onderscheid naar doelgroepen

Voor genoemde categorieën woningzoekenden kan het Dagelijks Bestuur woningen laten labellen en bij voorrang toewijzen of direct aan de doelgroep toewijzen. Op deze manier wordt geprobeerd het schaarse aanbod zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de fysieke of sociale mogelijkheden van woningzoekenden.

Corporaties zullen (in overleg met doelgroep) bepalen aan welke criteria een woning voor een bepaalde doelgroep exact moet voldoen. Daarbij zullen zowel woning- als omgevingskenmerken van belang zijn. Van de toewijzing van woningen aan onderscheiden doelgroepen zal jaarlijks verslag worden gedaan.

Artikel 15 Specifieke toewijzing nieuwbouw

In praktijk is gebleken dat generieke regionale regels om de doorstroming te bevorderen nauwelijks effect hebben. Nieuwbouw en transformatie zijn de enige echte mogelijkheden om schaarste te verminderen en daarmee doorstroming te genereren. Daarom dient dit te worden beloofd. Voor de regionaal woningzoekende blijven er voldoende woningen beschikbaar. Immers de meeste mensen verhuizen lokaal. Bovendien gaat het om uitbreiding van het aanbod door nieuwbouw, dus voor andere woningzoekenden komt hetzelfde aantal woningen vrij. Als nieuwbouw voor starters wordt gerealiseerd, dan mag die lokaal worden toegewezen. Maar dit is onderdeel van het aandeel 25% lokaal maatwerk, omdat deze toewijzing de doorstroming niet bevordert.

Artikel 16 Inkomenseisen

Corporaties moeten vanaf 1 juli 2015 minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911,- (2015), maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.911,- en € 38.950,- en maximaal 10% aan andere doelgroepen. Per 1 juli 2016 zullen corporaties op grond van de Woningwet ook passend moet gaan toewijzen aan huishoudens die een inkomen hebben onder de huurtoeslaggrens. De regio heeft in het verleden gekozen voor keuzevrijheid voor woningzoekenden. Daarom worden naast deze eisen geen andere passendheidseisen gesteld.

Hoofdstuk V Urgentie

Artikel 18 Urgentiecommissie

Het Dagelijks Bestuur geeft de urgentiecommissie mandaat om namens haar de bevoegdheden uit te oefenen zoals omschreven in hoofdstuk V en artikel 36 van de verordening.

Artikel 19 Aanvraag van een urgentieverklaring

1. De woningcorporatie waar de aanvraag is ingediend beoordeeld de volledigheid van de aanvraag. Zo nodig kan de urgentiecommissie de woningcorporatie om extra informatie vragen.
2. Het is denkbaar dat het wenselijk is om in aanvulling op schriftelijke informatie de aanvrager zelf te horen. Bij veelvuldige toepassing vraagt dit echter meer tijd en ondersteuning. Indien de urgentiecommissie dit nodig acht, kan zij de aanvrager uitnodigen om de aanvraag mondeling toe te lichten.
3. Een basis voorwaarde voor het verkrijgen van een urgentieverklaring is dat de woningzoekende niet in staat is zelf te voorzien in zijn herhuisvesting, met andere woorden de woningzoekende is niet zelfredzaam. De woningzoekende wordt in elk geval geacht zelfredzaam te zijn in drie gevallen:
 - financiële zelfredzaamheid: het belastbaar jaarinkomen en het vermogen van de aanvrager is voldoende om zelf een huur- of koopwoning te betrekken op de particuliere markt. De hoogte van het inkomen, het vermogen en een rekenmodel hiervoor worden jaarlijks geactualiseerd.
 - zelfstandigheid op basis van inschrijftijd: De positie op de woningmarkt (inschrijftijd) van de aanvrager is zodanig dat deze zelf binnen een redelijke termijn een woning binnen de regio kan vinden.
 - zelfredzaamheid door het bewonen van onzelfstandige woonruimte (woonprofiel): De mogelijkheid om het woonprobleem op te lossen door (tijdelijke) bewoning van onzelfstandige woonruimte. Een inschatting van deze vorm van zelfredzaamheid hangt af van de individuele omstandigheden van de aanvrager. Aan dit criterium wordt voldaan indien is vastgesteld dat er geen contra-indicatie is voor kamerbewoning.

Artikel 20 Criteria voor toekenning van urgentie

1. Een woningzoekende kan urgent worden verklaard, als er een dringende noodzaak bestaat voor andere woonruimte binnen zes maanden, het niet aanvaardbaar is dat langer dan zes maanden moet worden gewacht op andere passende woonruimte en er geen voorliggende voorziening is. De woningzoekende krijgt alleen een urgentieverklaring wanneer hij een economische en/of maatschappelijke binding met de regio heeft en zijn probleem aantoonbaar alleen kan worden opgelost met een andere zelfstandige woonruimte.
2. Een urgentie kan zowel worden toegekend op grond van medische als psychosociale beperkingen of een maatschappelijk probleem. De beperkingen moeten dan wel gerelateerd zijn aan de woonruimte. Als de urgentiecommissie het noodzakelijk acht dient een onafhankelijk medisch deskundige (dit zal veelal de GGD zijn), dus niet de eigen behandelend (huis)arts of psycholoog, te toetsen of de klachten gerelateerd zijn aan de woning. Vóór afgifte wordt, voor zover van toepassing, eerst beoordeeld of het probleem van de aanvrager niet kan worden verholpen met woningaanpassingen.
4. a. Door de algemene omschrijving van de noodzaak tot herhuisvesting op financiële indicatie (te hoge woonlasten in relatie tot het inkomen) wordt voorkomen dat door een limitatieve opsomming bepaalde situaties (ongewenst) uitdrukkelijk worden uitgesloten. In elk geval kan een woningzoekende in aanmerking komen voor een urgentieverklaring op basis van een financiële indicatie als een woonkostentoeslag in het kader van de Wet Werk en Bijstand is toegekend of als er sprake is van financiële problemen door:
 - gedwongen verkoop eigen woning zonder eigen schuld op verzoek van hypotheekverstrekker;
 - problemen met huurbetaling door inkomsten derving (met eventueel gevolg ontruiming van de woning) buiten eigen schuld;
 - gedwongen verhuizing in verband met wegvallen huurtoeslag of woonkostentoeslag buiten eigen verantwoordelijkheid.b. De criteria om voor urgentie op basis van artikel 19 4 b in aanmerking te komen, zijn als volgt uitwerkt:

acuut:

 - in ieder geval binnen zes maanden

dreigende dakloosheid

- sloopwoning waarvan de huur/het gebruik is opgezegd door verhuurder en waarbij geen sprake was van een tijdelijk huurcontract/gebruik
- relatiebreuk waarbij aantoonbaar de echtelijke woning verlaten moet worden (bijv. koopwoning en hypotheeklasten kunnen door aanvrager niet worden voldaan of de woning wordt verkocht, rechtelijke uitspraak dat woning verlaten moet worden, geen recht op de woning (behoort toe aan de ex partner), etc.)
- aanvrager is inwonend en moet woning verlaten
- aanvrager moet crisisopvang verlaten

aantoonbare zorg minderjarige kind(eren)

- ouderschapsplan
- uitspraak rechter
- bewijs kinderbijslag
- verklaring jeugdzorg of dergelijke instantie dat uit huis geplaatste kind(eren) weer teruggeplaatst wordt/worden (en verder aan alle voorwaarden is voldaan voor de terugplaatsing)

aantoonbare noodsituatie die tot een crisis leidt

- geen andere woonmogelijkheid aanwezig (aanvrager kan bijvoorbeeld niet op kamers of gaan inwonen bij ouders)
- het op straat komen te staan is op zichzelf voldoende om te spreken van een noodsituatie die tot een crisis leidt – deskundige rapporten zijn daarvoor niet noodzakelijk
- deskundige rapporten die betrekking hebben op ouder dan wel kind(eren) kunnen de aanvraag onderbouwen dat er een crisissituatie dreigt – dus niet alleen rapporten over kind/kinderen

d. urgentie voor mantelzorgers

De woningzoekende die op grond van dit artikel een urgentieverzoek indient, moet zelf aantonen dat de gemeente hem of haar heeft erkend als mantelzorger of -ontvanger op grond van de Wmo. Urgentie op basis van dit artikel kan worden verleend als aangetoond is dat deze verhuizing vereist is om de noodzakelijke mantelzorg op een adequate manier te kunnen verrichten. Criteria daarbij zijn:

- Frequentie en intensiteit van de mantelzorg (ten minste 8 uur/week en meermalen per week), en;
- Verwachte noodzakelijke duur van de mantelzorg (minimaal 6 maanden), en;
- Reisafstand en reiskosten in redelijkheid en naar draagkracht

De noodzaak kan zo nodig extern worden getoetst door een onafhankelijke deskundige.

- 5a. Nadrukkelijk kan alléén urgentie worden verleend als er een daadwerkelijke relatie is tussen de nieuwe woonruimte en het probleem van de woningzoekende;
- b. Uitgesloten wordt dat woningzoekenden een urgentieverklaring kunnen krijgen als ze in een andere regio daarop aanspraak kunnen maken.
- c. Er dient naar het oordeel van de urgentiecommissie onbetwist sprake zijn van een noodsituatie die buiten eigen schuld of invloed is ontstaan waarin naar algemene maatschappelijke maatstaven niet geduld kan worden dat deze situatie zich nog een half jaar of langer voortsleept. Het initiatief om deze omstandigheden naar voren te brengen en aan te tonen ligt bij de aanvrager.

Artikel 21 Toekenning urgentieverklaring

2. Een urgentieverklaring betekent voor de woningzoekende, dat deze zes maanden de tijd krijgt om binnen een door de urgentiecommissie vast te stellen zoekprofiel passende woonruimte in de regio te vinden.
3. e. Urgenten komen niet in aanmerking voor elke willekeurige woning. Voorkomen moet worden dat woningzoekenden urgentie aangrijpen om wooncarrière te maken. De urgentiecommissie stelt een zoekprofiel op met eisen waaraan een woning voor de urgente moet voldoen. Alleen de redenen voor de verlening van urgentie kunnen aanleiding zijn om een woning aan te bieden die ruimer is dan onder gunste van de passendheidscriteria in aanmerking zou komen. Voor woningen die buiten het zoekprofiel vallen, geldt geen recht op voorrang als urgente.

Artikel 24 Weigering urgentieverklaring

2. Een woningzoekende met bijvoorbeeld huurschuld kan een huurovereenkomst worden geweigerd. Op bijvoorbeeld medische redenen zou die persoon misschien wel met voorrang moeten verhuizen. De urgentiecommissie kan besluiten een urgentieverklaring af te geven als na overleg met de corporatie blijkt dat er mogelijkheden zijn om ondanks het verleden van huurschuld toch een huurovereenkomst te sluiten. Dit kan het geval zijn als de woningzoekende door de corporatie aangeboden begeleiding aanvaardt.
3. Als de aanvrager dreigementen heeft geuit of zich agressief heeft gedragen jegens de uitvoerder van de verordening, kan een urgentieverklaring worden geweigerd of ingetrokken. Het gaat daarbij om herhaaldelijke verbale of fysieke bedreiging die gestaafd worden door bevindingen van andere uitvoerders of collega's.

Artikel 25 Intrekking urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt ingetrokken als de urgente zonder goede gronden een aangeboden passende woning weigert. Theoretisch zouden er geen goede gronden kunnen worden aangeduid, aangezien de aangeboden woning immers moet voldoen aan de (passendheids)criteria omschreven in het zoekprofiel. Indien echter in de praktijk afdoende blijkt dat de woning in werkelijkheid niet overeenkomt met het zoekprofiel of de schriftelijke aanbieding, dan kan deze worden geweigerd. Het is aan de woningzoekende om de weigering van de aangeboden woning te onderbouwen.

Artikel 26 Urgentie vergunninghouders

Het Rijk geeft gemeenten jaarlijks een taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. Deze vormen een aparte voorrangscategorie en worden direct bemiddeld. Hoewel het grootste deel van hen een corporatiewoning zal betrekken, is dat geen

vanzelfsprekendheid. Gemeenten spannen zich in om vergunninghouders ook buiten de corporatievoorraad te huisvesten.

Hoofdstuk VI Stadsvernieuwingsurgentie

Artikel 28 Toekenning stadsvernieuwingsurgentie

2. De verordening is leidend. Een sociaal plan is een nadere uitwerking. Daarin zijn allerlei afspraken mogelijk zolang deze niet strijdig zijn met de verklaring voor stadsvernieuwingsurgentie of andere regels van de verordening.
3. Het aangeboden zoekprofiel beperkt zich tot een jaar voor sloop van of ingrijpende verbetering aan de bestaande woning tot de gemeente waar de ingreep plaatsvindt. Een jaar voor de ingreep wordt het zoekprofiel uitgebreid naar de gehele regio. De ervaring leert dat de meeste zo niet alle stadsvernieuwingsurgenten een nieuwe woning in de desbetreffende gemeente kunnen betrekken.

Artikel 29 Verantwoordelijkheid stadsvernieuwingsurgente

1. De verantwoordelijkheid voor het vinden van de woonruimte en het vragen van hulp daarbij ligt tot 6 maanden voor de sloop in principe bij de stadsvernieuwingsurgente zelf.

Hoofdstuk VII Overige bepalingen

Artikel 31 Bezwaarschriftencommissie

Doel van één bezwaarschriftencommissie is dat er expertise wordt gebundeld en ervaring wordt opgebouwd voor een eenduidige afhandeling van bezwaren. De regio is echter groot. Om ervoor te zorgen dat de reistijd voor bezwaarmakers beperkt blijft en om het werk te spreiden zal de commissie drie kamers hebben, één in elke subregio. De commissie adviseert het Dagelijks Bestuur over bezwaren op beslissingen van het bestuur. Zij geeft bindend advies als het gaat om klachten in de zin van artikel 4 van de Huisvestingswet naar aanleiding van besluiten van verhuurders op basis van het convenant. Klachten over het systeem worden door HRW in samenspraak met de huurdersorganisaties behandeld. Klachten en vragen over het woonruimtebeleid worden behandeld door Holland Rijnland.

Artikel 33 Hardheidsclausule

De aard en de strekking van de hardheidsclausule zijn zodanig dat deze slechts met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast. Bij de toetsing van de bijzondere gevallen dient in elk geval beoordeeld te worden of het Dagelijks Bestuur in eerdere, vergelijkbare situaties heeft besloten tot toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 34 Handhaving

In de uitvoering van de verordening is voorzien in het toezicht op onrechtmatige bewoning. Het Dagelijks Bestuur zal de aan de colleges van de deelnemende gemeenten mandaat verlenen, zodat door die colleges aangewezen ambtenaren de bevoegdheid krijgen tot uitvoering van bevoegdheden als bedoeld in hoofdstuk 3 van de Huisvestingswet.

Hoofdstuk VIII Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 36 Omzettingsmaatregel Boskoop

Dit artikel beoogt een goede, simpele en uitvoerbare, maar vooral ook eerlijke overgangsregeling van woningzoekenden uit Boskoop naar het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. Daarom is de slaagkans centraal gesteld. De slaagkans van woningzoekenden om een woning te bemachtigen moet zo veel mogelijk in tact blijven. In Boskoop kende men geen inschrijfsysteem, maar werden woningen toegewezen op basis van leeftijd (starters) of woonduur (doorstromers).

Dat betekent dat:

- Woningzoekenden in Boskoop in de gelegenheid zijn gesteld zich in te schrijven bij Woningnet Holland Rijnland. Eerst is op basis van leeftijd en woonduur de lokale onderlinge volgorde vastgesteld.
- Vervolgens is op basis van de verdeling van inschrijftijd van actief woningzoekenden in de voormalige Rijnstreekgemeenten een inschrijftijd toegekend aan de Boskopers
- De twee wachtlijsten van Boskoop en Woonmarkt Rijnstreek in elkaar zijn geschoven, zonder dat woningzoekenden uit de ene regio daar veel beter van worden dan die uit de andere. De relatieve volgorde in de nieuwe wachtlijst ten opzichte van het verruimde aanbod moet grosso modo gelijk blijven.
- De onderlinge verhoudingen in de Boskoop blijven grosso modo gelijk. Met andere woorden het gros van de actief woningzoekenden wordt niet ingehaald door woningzoekenden die achter hen in de rij staat, maar degenen voor hen halen ze zelf ook niet in (de absolute volgorde blijft ongeveer gelijk).

Lokaal maatwerk, om bepaalde groepen tijdelijk voorrang te verlenen, kan worden toegepast als onverhoopt in de praktijk blijkt dat de slaagkansen van specifieke groepen woningzoekenden in een bepaalde gemeente teveel worden aangetast.

Artikel 37 Overgangsbepaling

Een overgangsregeling is nodig zodat alle lopende procedures volgens de regels kunnen worden afgehandeld die golden op het moment dat de procedure startte. Het is meestal niet praktisch hiervoor de regels uit de nieuwe huisvestingsverordening toe te passen.