

Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van [datum] houdende voorwaarden betreffende urgent woningzoekenden en wijziging van de Omgevingsregeling en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met de versterking van de regie op de volkshuisvesting (Regeling versterking regie volkshuisvesting)

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Gelet op de artikelen 6, zevende lid, 12, derde lid, tweede volzin, 13, 14, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014, artikel 62a, eerste lid, van de Woningwet en de artikelen 35, eerste lid, en 40, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;

Besluit:

Paragraaf 1 Begripsbepalingen

Artikel 1

In deze regeling wordt verstaan onder:

- *wet*: Huisvestingswet 2014;
- *college*: college van burgemeester en wethouders;
- *huisvestingsvergunning*: huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 12 van de Huisvestingswet 2014;
- *mantelzorg*: mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- *onzelfstandige woonruimte*: woonruimte als bedoeld in bijlage 1, onderdeel b, van het Besluit huurprijzen woonruimte.

Paragraaf 2 Algemene voorwaarden urgent woningzoekenden

Artikel 2

1. Een woningzoekende als bedoeld in artikel 12, derde lid, onderdelen a tot en met i, van de wet is:
 - a. economisch gebonden aan de woningmarktregio of de gemeente indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die woningmarktregio of die gemeente te vestigen;
 - b. maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio of die gemeente indien hij:
 - 1°. ten minste drie jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande vijf jaar ten minste drie jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio of die gemeente; of
 - 2°. verbleef in een instelling als bedoeld in artikel 12, derde lid, onderdelen c tot en met h, van de wet in die woningmarktregio of die gemeente; of
 - c. behoort tot een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12, derde lid, onderdelen d en h, van de wet die een zwaarwegend belang heeft zich niet in huidige woningmarktregio of gemeente te vestigen.
2. In afwijking van het eerste lid, onderdeel b, is een woningzoekende als bedoeld in artikel 12, derde lid, onderdeel a, van de wet in elk geval maatschappelijk gebonden aan zowel de woningmarktregio of gemeente waar de mantelzorggever woont, als de woningmarktregio of gemeente waar de mantelzorgontvanger woont.

Artikel 3

Het college kan een aanvraag van een woningzoekende als bedoeld in artikel 12, derde lid, onderdelen a tot en met i, van de wet voor indeling in een urgentiecategorie, uitsluitend afwijzen indien:

- a. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van huisuitzetting in de twaalf maanden voorafgaand aan de aanvraag door overlast,

fraude of criminele activiteiten die zijn veroorzaakt door de aanvrager of een lid van diens huishouden;

- b. de positie op de woningmarkt van de aanvrager zodanig is dat deze zelf binnen een redelijke termijn een woonruimte via de reguliere weg binnen de regio kan vinden;
- c. de woningzoekende de mogelijkheid heeft om binnen een redelijke termijn het woonprobleem op te lossen door het al dan niet tijdelijk bewonen van onzelfstandige woonruimte;
- d. het huisvestingsprobleem is ontstaan of bestaat doordat de aanvrager of een lid van het huishouden een woningaanpassing als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 niet heeft uitgevoerd;
- e. de woningzoekende niet in staat is om langdurig zelfstandig te wonen;
- f. de woningzoekende niet in het eigen bestaan of in de kosten voor de woning kan voorzien of de schulden niet geregeld zijn; of
- g. de woningzoekende al is ingedeeld door een college van een andere gemeente binnen de woningmarktregio in de urgentiecategorie waarvoor de woningzoekende een aanvraag heeft ingediend.

Paragraaf 3 Specifieke voorwaarden urgente categorieën woningzoekenden

Artikel 4

Onverminderd het bepaalde in artikel 3 komen woningzoekenden als bedoeld in artikel 12, derde lid, onderdeel a, van de wet in ieder geval in aanmerking voor indeling in die urgentiecategorie indien:

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

Artikel 5

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 3 komen woningzoekenden als bedoeld in artikel 12, derde lid, onderdeel b, van de wet in ieder geval in aanmerking voor indeling in een urgentiecategorie indien:

- a. de woningzoekende kampt met ernstige en chronische medische problematiek, waarbij de huidige woonsituatie levensontwrichtend is omdat de woningzoekende niet meer in staat is zelfstandig te functioneren in de huidige woonruimte, dan wel de behandeling van het probleem aantoonbaar in hoge mate ongunstig door de woonsituatie wordt beïnvloed;
- b. een zelfstandige woonruimte een substantieel deel van de oplossing voor het probleem van de woningzoekende vormt; en
- c. de woningzoekende met ernstige en chronische problematiek van psychische aard op het moment van aanvraag ten minste twaalf maanden onder behandeling is of is geweest voor het betreffende medische probleem bij een specialistische, tweedelijns instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg voor geneeskundige geestelijke zorg of instelling voor geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de

Zorgverzekeringswet in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch-psychologen plegen te bieden, of vrijgevestigd psychiater in Nederland.

2. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen hoe wordt aangetoond dat een woningzoekende voldoet aan de gestelde voorwaarden in het eerste lid.
3. Bij indeling in een urgentiecategorie van een woningzoekende op grond van ernstige en chronische problematiek van psychische aard kan door het college de voorwaarde worden opgelegd dat de woningzoekende of een lid van diens huishouden psychiatrische zorg of begeleiding aanvaardt.

Artikel 6

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 3 kan het college uitsluitend de volgende aanvullende voorwaarden stellen bij het indelen in een urgentiecategorie voor woningzoekenden als bedoeld in artikel 12, derde lid, onderdelen c tot en met g, van de wet:
 - a. de woningzoekende ontvangt begeleiding voor een door het college te bepalen duur van een instelling in de regio, indien dit naar het oordeel van het college nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende;
 - b. de woningzoekende neemt de woonruimte in gebruik van een zorginstelling, indien dat naar het oordeel van het college nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende; of
 - c. de indeling in de urgentiecategorie beperkt zich tot een woonruimte in een gebied met kenmerken die structureel bijdragen aan de deelname van de woningzoekende aan de maatschappij.

Artikel 7

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 3 komen woningzoekenden als bedoeld in artikel 12, derde lid, onderdeel h, van de wet in ieder geval in aanmerking voor indeling in een urgentiecategorie, indien het verblijf, bedoeld in artikel 12, derde lid, onderdeel h van de wet, ten minste drie maanden heeft geduurd.
2. Het college kan bij de indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12, derde lid, onderdeel h, van de wet uitsluitend de volgende aanvullende voorwaarden stellen:
 - a. de woningzoekende ontvangt begeleiding voor een door het college te bepalen duur van een instelling in de regio, indien dit naar het oordeel van het college nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende;
 - b. de woningzoekende krijgt de woonruimte in gebruik van een zorginstelling, indien dat naar het oordeel van het college nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende; of
 - c. de indeling in de urgentiecategorie beperkt zich tot een woonruimte in een gebied met kenmerken die structureel bijdragen aan de deelname van de woningzoekende aan de maatschappij.

Artikel 8

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 3 komen woningzoekenden als bedoeld in artikel 12, derde lid, onderdeel i, van de wet in ieder geval in aanmerking voor indeling in een urgentiecategorie indien huisvesting een voorwaarde is om het uitstappen uit de seksbranche duurzaam mogelijk te maken.
2. Het college kan als aanvullende voorwaarde stellen aan de woningzoekende, bedoeld in het eerste lid, dat hij begeleiding ontvangt voor een door het college te bepalen duur van een instelling in de regio, indien dit naar het oordeel van het college nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende.

Paragraaf 4 Overige bepalingen

Artikel 9

- Het college kan een indeling in een urgentiecategorie uitsluitend intrekken indien:
- a. niet langer wordt voldaan aan de voorwaarden, bedoeld in artikel 2;

- b. er sprake is van een afwijzingsgrond als bedoeld in artikel 3 nadat de indeling in een urgentiecategorie heeft plaatsgevonden;
- c. de woningzoekende niet meer in aanmerking komt voor toedeling in een urgentiecategorie op grond van de artikelen 4 tot en met 8;
- d. de woningzoekende bij het verzoek om indeling in een urgentiecategorie onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt; of
- e. de woningzoekende een of meerdere malen een passende woning heeft geweigerd.

Artikel 10

Het percentage, bedoeld in artikel 6, zevende lid, van de wet bedraagt 15%.

Paragraaf 5 Wijziging van andere ministeriële regelingen

Artikel 11

De **Omgevingsregeling** wordt als volgt gewijzigd:

A

Aan artikel 1.1a wordt een lid toegevoegd, luidende:

5. Artikel 8.2a berust op artikel 62a, eerste lid, van de Woningwet.

B

Na artikel 8.2 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 8.2a (aanwijzing ouderen en aandachtsgroepen volkshuisvestingsprogramma's)

De op grond van artikel 62a, eerste lid, van de Woningwet aangewezen ouderen en aandachtsgroepen, bedoeld in de artikelen 4.33, tweede lid, onder a, en 4.34, eerste lid, onder c, zijn de volgende categorieën personen:

- a. personen van 65 jaar en ouder;
- b. woningzoekenden als bedoeld in artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014;
- c. personen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid;
- d. personen die dreigen dakloos te worden, waaronder begrepen woningzoekenden die buitenslapen, woningzoekenden in niet-conventionele woonplekken en woningzoekenden die uit nood verblijven bij familie en vrienden;
- e. personen die de leeftijd van achttien jaar doch niet de leeftijd van drieëntwintig jaar hebben bereikt en die een voorziening voor pleegzorg als bedoeld in artikel 1.1 van de Jeugdwet verlaten;
- f. arbeidsmigranten als bedoeld in artikel 1 van de Wet goed verhuurderschap;
- g. personen die voltijds is ingeschreven bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet educatie en beroepsonderwijs of bij een instelling als bedoeld in artikel 1.2 onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek;
- h. personen die willen wonen in een woonwagen en voor wie het wonen in een woonwagen onderdeel uitmaakt van diens culturele identiteit doordat deze persoon zelf of zijn ouders of grootouders in een woonwagen hebben gewoond; en
- i. houders van een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000, op basis van de gemeentelijke taakstelling bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet.

Artikel 12

De **Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015** wordt als volgt gewijzigd:

A

In het opschrift van Hoofdstuk III, Afdeling 1, paragraaf 1 wordt "de gemeentelijke woonvisie" vervangen door "het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma".

B

Artikel 19a wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt "artikel 44, derde lid," vervangen door "artikel 44bis, eerste en tweede lid,".
2. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:
 - a. In onderdeel a wordt "geldende woonvisie als bedoeld in artikel 42, eerste lid, van de wet" vervangen door "geldend gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma als bedoeld in artikel 3.6, #de lid, van de Omgevingswet".
 - b. In onderdeel e wordt "de woonvisie" vervangen door "het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma".

C

Artikel 19d wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel a wordt "geldende woonvisie" vervangen door "geldend gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma".
2. In onderdeel b wordt "woonvisies" vervangen door "gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's".
3. In onderdeel e wordt "de door de minister vastgestelde rijksprioriteiten" vervangen door "het nationale volkshuisvestingsprogramma"

D

Na paragraaf 1a wordt een paragraaf ingevoegd, luidende:

§1b. Werkgebied toegelaten instellingen

Artikel 19e

Het overzicht per provincie, bedoeld in artikel 35, eerste lid, van het besluit, is opgenomen in bijlage 9.

E

Na bijlage 8 wordt een bijlage ingevoegd, zoals opgenomen in de bijlage bij deze regeling.

Paragraaf 6 Slotbepalingen

Artikel 13

Deze regeling treedt in werking met ingang van [DATUM].

Artikel 14

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling versterking regie volkshuisvesting.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

TOELICHTING

1 Inhoudsopgave

I.	ALGEMENE TOELICHTING	8
1	Inleiding	8
2	Regeling voorwaarden betreffende urgent woningzoekenden.....	8
2.1	Algemeen	8
2.2	Algemene beoordelingsgronden urgent woningzoekenden.....	9
2.3	Specifieke voorwaarden urgente categorieën woningzoekenden	10
2.4	Wijze van beoordeling.....	12
2.5	Beëindiging indeling in urgentiecategorie.....	12
2.6	De verplichting van gemeenten inzake het aantal toe te wijzen woningen aan urgent woningzoekenden.....	12
2.6.1	Sturen op een evenwichtige verdeling van urgent woningzoekenden	12
2.6.2	Sturen op leefbaarheid in kwetsbare gebieden.....	15
3	Wijzigingen van de omgevingsregeling	15
3.1	Aanwijzing ouderen en aandachtsgroepen volkshuisvestingsprogramma.....	15
4	Wijzigingen van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.....	16
4.1	Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken.....	16
4.1.1	Verruiming bereik regels voor geschilbehandeling	16
4.1.2	Raakvlakken Adviescommissie geschilbehandeling prestatieafspraken met Autoriteit woningcorporaties	17
4.1.3	Toetsingskader voor advisering en bindende uitspraak	17
4.1.4	Toepassing informele aanpak	18
4.1.5	Ambtshalve aanvullen gronden.....	18
4.2	Werkgebied toegelaten instellingen.....	18
5	Slotbepalingen	18
II	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	

I ALGEMENE TOELICHTING

1 Inleiding

De Wet versterking regie volkshuisvesting (hierna: de wet) bepaalt dat een aantal onderdelen nader wordt uitgewerkt bij ministeriele regeling. Met deze regeling wordt daaraan uitvoering gegeven. Samengevat gaat het daarbij om:

- Het percentage van de aangewezen categorieën van woonruimten waarvoor aan woningzoekenden aan wie op grond van indeling in een verplichte urgentiecategorie voorrang wordt gegeven, indien de gemeenteraden die deel uitmaken van de woningmarktregio waarin de gemeenten zijn gelegen geen afspraken over een verdeling van deze woningzoekenden vastleggen in een huisvestingsverordening (artikel 6, zevende lid, van de Huisvestingswet 2014).
- De nadere definitie van de urgent woningzoekenden op basis waarvan deze woningzoekenden met voorrang recht hebben op woonruimte (artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014).
- De nadere bepaling van het begrip economische of maatschappelijke binding voor urgent woningzoekenden (artikel 14, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014).
- De aanwijzing in de Omgevingsregeling van de ouderen en aandachtsgroepen (artikel 62a, eerste lid, van de Woningwet).
- De wijzigingen van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ten aanzien van de geschilbeslechting prestatieafspraken en het werkgebied van toegelaten instellingen.

2 Regeling voorwaarden betreffende urgent woningzoekenden

2.1 Algemeen

In de wet zijn diverse groepen woningzoekenden genoemd die in aanmerking komen voor voorrang middels indeling in een urgentiecategorie, omdat het voorzien in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is voor deze groep. Er is een verplichting geïntroduceerd voor alle gemeenteraden om een huisvestingsverordening vast te stellen waarin in ieder geval een urgentieregeling is opgenomen. In deze urgentieregeling moeten in ieder geval worden opgenomen de in artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 genoemde categorieën van urgent woningzoekenden. De colleges van burgemeester en wethouders moeten aan deze gedefinieerde categorieën van urgent woningzoekenden urgentie verlenen als deze aan de voorwaarden voldoen die in deze regeling zijn opgenomen. Met de indeling in een urgentiecategorie komen deze groepen woningzoekenden vervolgens sneller in aanmerking voor een huisvestingsvergunning dan andere woningzoekenden.

Gemeenteraden houden de mogelijkheid om ook andere urgentiecategorieën aan de urgentieregeling in de huisvestingsverordening toe te voegen. Deze ministeriële regeling is op die eventueel aanvullende categorieën woningzoekenden niet van toepassing. Het is denkbaar dat een of meer gemeenten binnen een regio een ruimere definitie van de categorieën urgent woningzoekenden gebruiken dan in ieder geval op grond van deze regeling is bepaald. Gemeenten kunnen in regionaal verband afspraken maken over bijvoorbeeld de toetsing van de aanvragen en de organisatorische vorm waarin zij eventueel gezamenlijk de aanvraag tot indeling in de urgentiecategorieën beoordelen. Daarnaast geldt dat het huisvesten van vergunninghouders een wettelijke taak is van gemeenten. Ongeacht of gemeenteraden deze groep aanmerken als urgentiecategorie, moet deze wettelijke taak worden uitgevoerd.

Uitgangspunt van deze ministeriële regeling is dat elke woningzoekende zich tot een gemeente moet kunnen wenden indien hij meent te behoren tot een van de categorieën uit deze regeling. Dit is geregeld in artikel 2 van deze regeling.

Een tweede uitgangspunt is dat de woningzoekende niet wordt ingedeeld in een urgentiecategorie indien door aan de woningzoekende toe te rekenen omstandigheden niet kan worden onderbouwd

dat hem een voorrangspositie kan worden geboden die uitzicht biedt op een voor hem passende woonruimte. Dit is neergelegd in artikel 3 van deze regeling. Het gaat hier dus om woningzoekenden die in principe tot een verplichte urgentiecategorie behoren, maar van wie de persoonlijke omstandigheden ertoe leiden dat uitsluiting van indeling in een urgentiecategorie mag plaatsvinden. Het gaat er dan bijvoorbeeld om dat de woningzoekende redelijkerwijs zelf in een passende woonruimte kan voorzien of had kunnen voorzien. De voorwaarden waaronder het college een aanvraag van een woningzoekende kan afwijzen zijn uitputtend opgenomen.

Een derde uitgangspunt is dat een toedeling in een urgentiecategorie de woningzoekende een reëel uitzicht biedt op een voor hem passende woonruimte in een gebied met kenmerken die structureel bijdragen aan de deelname van de woningzoekende aan de maatschappij. Dit kan bijvoorbeeld inhouden dat het college van burgemeester en wethouders voorwaarden verbindt aan de urgentie-indeling en later bij de huisvestingsvergunning. Wat dit concreet inhoudt is per urgentiecategorie uitgewerkt. Naast het belang van een passende woonomgeving vanuit het perspectief van de woningzoekende kunnen gemeenten het belang van de leefbaarheid van de wijk meewegen. Daar moet in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma aandacht aan worden besteed. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 2.6.

Ten slotte is een uitgangspunt dat de indeling in een urgentieverklaring niet alleen leidt tot voorrang in de eigen gemeente, maar ook in de woningmarktregio, zoals bedoeld in artikel 3 van de Huisvestingswet 2014, waarvan de gemeente deel uitmaakt.

Het samenstel van deze uitgangspunten moet ertoe leiden dat urgent woningzoekenden overal in Nederland zoveel als mogelijk een gelijke kans hebben op een passende woning, dat alle gemeenten een evenwichtige bijdrage leveren aan de huisvestingsopgave van urgent woningzoekenden en dat in alle gemeenten voldoende kansen zijn voor andere woningzoekenden op een woning.

2.2 Algemene beoordelingsgronden urgent woningzoekenden

Uit de algemene beoordelingsgronden volgt dat de woningzoekende niet wordt ingedeeld in een urgentiecategorie indien door aan de woningzoekende toe te rekenen omstandigheden niet kan worden geleverd dat hem een voorrangspositie kan worden geboden die uitzicht biedt op een voor hem passende woonruimte. Dit betekent dat het college bij toepassing van één van deze gronden inhoudelijk niet meer toekomt aan de vraag of de woningzoekende is aan te merken als een urgent woningzoekende.

Bij sommige woningzoekenden kan het woonprobleem ontstaan als gevolg van huisuitzetting in de twaalf maanden voorafgaand aan de aanvraag door overlast, fraude of criminele activiteiten die zijn veroorzaakt door de aanvrager of een lid van diens huishouden. In die gevallen kan het college afzien van indeling in een urgentiecategorie. In hoeverre dat maatschappelijk wenselijk is, en herstel van de woningzoekende belemmert, kan door het college worden meegewogen. Het college is niet verplicht af te zien van indeling in een urgentiecategorie en kan daar alsnog toe overgaan. Soms kan er ondanks dat een woningzoekende behoort tot een van de groepen woningzoekenden, zoals opgenomen in artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet, sprake van zijn dat diegene ook zonder indeling in een urgentiecategorie zelf kan zorgen voor huisvesting waarmee in zijn woonprobleem wordt voorzien. Bijvoorbeeld op grond van de inschrijftijd bij een woonruimteverdeelsysteem of wanneer het belastbaar jaarinkomen of het vermogen van de aanvrager naar het oordeel van het college voldoende is om zelf een huurwoonruimte of koopwoonruimte te betrekken. Van belang voor het afwijzen is of die woonruimte dan ook daadwerkelijk binnen redelijke termijn binnen de regio beschikbaar is of komt en financieel toegankelijk (betaalbaar) is voor de betreffende woningzoekende.

Ook zijn woningzoekenden van wie redelijkerwijs mag worden verwacht dat zij het woonprobleem zelf kunnen oplossen, indien het al dan niet tijdelijk bewonen van onzelfstandige woonruimte mogelijk is. Dat moet dan uiteraard wel passen bij iemands levensfase en andere persoonlijke omstandigheden. Ook moet die onzelfstandige woonruimte betaalbaar zijn en zonder

urgentieverklaring binnen redelijke termijn beschikbaar zijn of komen. Indien dat laatste niet het geval is, dan moet de woningzoekende ingedeeld worden in de urgentie categorie en met voorrang woonruimte worden toegewezen. In principe komt de indeling in een urgentie categorie (de urgentieverklaring) na toekenning van een huisvestingsvergunning te vervallen, tenzij het college anders beslist. Gemeenten hebben de mogelijkheid om bij het afgeven van een huisvestingsvergunning voor tijdelijke woonruimte (woonruimte die wordt verhuurd op basis van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd) de indeling in de urgentie categorie te behouden en na het aflopen van de huurovereenkomst de woningzoekende opnieuw met voorrang te huisvesten. Wanneer het huisvestingsprobleem van de woningzoekende is ontstaan of bestaat doordat de aanvrager of een lid van het huishouden een woningaanpassing als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 niet heeft uitgevoerd waarmee hij wel passend in de eigen woning kan blijven wonen, dan kan de aanvraag tot indeling in een urgentie categorie worden afgewezen.

Een andere voorwaarde is dat de woningzoekende in staat moet worden geacht om langdurig zelfstandig te wonen. Dit kan bijvoorbeeld ook gaan om zelfstandig wonen met behulp van ondersteuning van mantelzorggevers, begeleiding vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 of zorg geleverd met een 'volledig pakket thuis' of een 'modulair pakket thuis' op grond van een indicatie van de Wet langdurige zorg. Wanneer de aanvrager middels een indicatie een recht op verblijf in een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 of de Wet langdurige zorg heeft, dan wordt hij geacht niet langdurig zelfstandig te kunnen wonen.

Een groep waarvoor indeling in een urgentie categorie kan worden afgewezen betreft ook woningzoekenden die in een nieuwe woonruimte snel weer woonproblemen zullen ervaren. Dit kan woningzoekenden betreffen die niet over voldoende middelen beschikken om een woonruimte te kunnen betalen. De woningzoekende die in aanmerking wil komen voor indeling in een urgentie categorie moet in het eigen bestaan kunnen voorzien. Hij moet in de kosten voor het eigen bestaan, inclusief de kosten voor de woning, kunnen voorzien. Bovendien moeten eventueel aanwezige schulden op orde zijn, daarvan is sprake als de woningzoekende:

- inzage heeft gegeven in eventuele schulden op basis van informatie van Bureau Krediet Registratie; en, in het geval er schulden zijn;
- een overzicht heeft gegeven van alle schulden en betalingsverplichtingen;
- inzicht heeft gegeven in eventuele openstaande CJIB-boetes en heeft aangetoond dat er geen kans is op detentie vanwege openstaande boetes; en
- in inkomensbeheer zit, een stabiel werkend budgetplan heeft of een overeenkomst heeft met een schuldhulpverleningsbureau waarbij het schuldhulpverleningstraject voorspoedig loopt.

Ten slotte kan het college de aanvraag tot indeling in een urgentie categorie afwijzen wanneer de woningzoekende al is ingedeeld door het college van een andere gemeente binnen de woningmarktregio in de urgentie categorie waarvoor de woningzoekende een aanvraag indient. De woningzoekende heeft dan immers geen belang meer bij zijn aanvraag bij die andere gemeente. Toekenning van een aanvraag door één college leidt dan namelijk tot voorrang op de woningmarkt van die gehele regio.

2.3 Specifieke voorwaarden urgente categorieën woningzoekenden

De beoordelingsgronden verschillen per urgentie categorie en leiden daarom per categorie tot specifieke beoordelingscriteria. Deze nadere criteria zijn bepaald met inachtneming van de beschrijving van deze urgentie categorieën van bestaande huisvestingsverordeningen en sluiten daarom grotendeels aan bij de bestaande manier van afbakenen in gemeenten die reeds werken met een urgentieregeling.

In artikel 4 van de regeling wordt voor woningzoekenden, als bedoeld in artikel 12, derde lid, onderdeel a, van de Huisvestingswet 2014 - namelijk woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld

in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen - nader uitgewerkt onder welke condities iemand voor urgentie in aanmerking komt. Het gaat dan om onbezoldigd verleende mantelzorg. Dit betekent dat de zorg niet tegen betaling wordt verleend, wel kan een tegemoetkoming als een mantelzorgcompliment vanuit de gemeente worden ontvangen. Ook geldt dat de mantelzorg minimaal acht uur per week gedurende minstens vier dagen per week wordt verleend, waarbij de mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger op minimaal vijf kilometer afstand van elkaar wonen of een gemiddelde reistijd heeft van een half uur tussen mantelzorgontvanger en mantelzorgverlener per enkele reis. De praktische consequentie van een reistijd van dertig minuten enkele reis is dat een mantelzorgverlener naast de mantelzorg per week minimaal vier uur reistijd heeft of 8 keer per week een reis van minimaal 5 kilometer aflegt.

Voor woningzoekenden als bedoeld in artikel 12, derde lid, onderdelen b tot en met i, van de Huisvestingswet 2014, geldt dat het college als aanvullende voorwaarde mag stellen dat zij begeleiding ontvangen voor een door het college te bepalen duur van een instelling in de regio, indien dit naar het oordeel van het college nodig is voor het zelfstandig kunnen wonen van de woningzoekende. Welke begeleiding dit is en wie daarover oordeelt kan de gemeenteraad in zijn huisvestingsverordening bepalen. Het moet daarbij gaan om begeleiding die noodzakelijk wordt geacht om zelfstadig te kunnen wonen.

Voor een deel van de woningzoekenden die behoren tot de woningzoekenden als bedoeld in artikel 12, derde lid, onderdelen c tot en met i, van de Huisvestingswet 2014 zal in de praktijk gelden dat het verzoek tot indeling in een urgentiecategorie door of samen met de behandelaar of begeleider plaatsvindt. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat de instelling waar de woningzoekende uitstroomt een rol kan spelen bij de beoordeling in hoeverre begeleiding noodzakelijk is. In de praktijk vindt voor deze doelgroepen regelmatig directe bemiddeling van woonruimte plaats, waarbij gemeenten, woningcorporaties of een andere partij de woningzoekende met urgentie bijstaan om een woning te vinden en hem een passend aanbod doen.

Voor woningzoekenden als bedoeld in artikel 12, derde lid, onderdelen c tot en met h, van de wet, krijgt de woningzoekende de woonruimte in gebruik van een zorginstelling, indien dat naar het oordeel van het college nodig is voor het zelfstandig kunnen wonen van de woningzoekende. Het kan hier gaan om intermediair verhuurderschap. De eigenaar van de woonruimte (meestal een woningcorporatie) heeft een contract met een zorgorganisatie, en de zorgorganisatie verhuurt de woonruimte aan een zorg ontvangende huurder. De huurder huurt de woning dan ook niet van een woningcorporatie, maar van de zorgorganisatie.

In artikel 6 van de regeling wordt voor woningzoekenden, als bedoeld in artikel 12, derde lid, onderdeel h, van de wet, voor de woningzoekenden die uitstromen uit een instelling voor detentie en jeugddetentie nader uitgewerkt dat het om personen gaat die na een verblijf van minimaal drie aaneengesloten maanden genoemde inrichtingen verlaten. Tijdens de periode van detentie kan gewerkt worden aan de basisvoorwaarden voor een stabiel leven na detentie. Het merendeel van de gedetineerden wordt kort gestraft en heeft een woonplek om naar terug te keren. Zo hebben de meeste ex-gedeteneerden die in 2017 uit detentie kwamen korter dan een maand in detentie verbleven (54,3%), en nog eens 20,1% van de gedetineerden verbleef tussen de een en drie maanden in detentie¹. Verondersteld wordt dat indien de gedetineerde voorafgaand aan detentie over woonruimte beschikt, deze bij een straf korter dan drie maanden behouden kan blijven. Bijvoorbeeld door afspraken over huisbewaring, het doorbetalen van de huur door de partner of doorbetaling van de huur met ondersteuning vanuit de bijzondere bijstand.

Voor woningzoekenden die in aanmerking komen voor indeling in de urgentiecategorieën als bedoeld in artikel 12, derde lid, onderdelen c tot en met h, van de wet, kan het college de aanvullende voorwaarde stellen dat de indeling in de urgentiecategorie zich beperkt tot een

¹ WODC (2021) Recidive onder justitiabelen in Nederland. [Cahier-2021-21-volledige-tekst.pdf \(wodc.nl\)](#)

woonruimte in een gebied met kenmerken die structureel bijdragen aan de deelname van de woningzoekende aan de maatschappij. Daarmee kan het college bepalen dat met de urgentieverklaring in specifieke delen van de woningmarktregio niet ingezet kan worden (een wijk, kern of gemeente daarbinnen) wanneer dat in het belang van de woningzoekende is. Zo is het voorstelbaar dat in sommige delen van een woningmarktregio zich een netwerk bevindt met een negatieve invloed op herstel of de maatschappelijke deelname van de woningzoekende.

2.4 Wijze van beoordeling

Het staat het college vrij om te bepalen of en op welke wijze zij een professioneel oordeel betrekken bij de vraag of een urgent woningzoekende inhoudelijk voldoet aan de gestelde criteria. Het college kan in de huisvestingsverordening een instantie aanwijzen om advies te geven over de noodzaak van mantelzorg. Dit kan bijvoorbeeld de huisarts of medisch specialist zijn, of de regionale GGD. Diverse gemeenten die al werken met een huisvestingsverordening met urgentieregeling waar mantelzorgontvangers of mantelzorgverleners of personen met ernstige en chronische medische problematiek zijn opgenomen, vragen de GGD om dit professionele oordeel te vormen. Zij wijzen dan in de huisvestingsverordening de GGD aan voor het uitvoeren van eventueel medisch onderzoek en het geven van advies bij urgentieaanvragen. Om de aanvraag te kunnen beoordelen, worden dan de kopie van een recent Wmo-advies van de huidige woongemeente, een zorgovereenkomst, indien daar sprake van is, een indicatie van de Wet Langdurige Zorg of een schriftelijke verklaring van hoe de mantelzorg geregeld is en door wie opgevraagd.

Op basis van medische informatie van de GGD-arts of andere specialist kan in het zoekprofiel van de urgentieverklaring rekening worden gehouden met medische problematiek, zoals dat de woning laag gelegen moet zijn, of dat bereikbaarheid van de woning met de lift noodzakelijk is.

2.5 Beëindiging indeling in urgentiecategorie

Een indeling in een urgentiecategorie geldt in beginsel voor onbepaalde tijd. Dat wil zeggen dat de woningzoekende urgent blijft totdat iemand een huisvestingsvergunning en woonruimte heeft gekregen, waarmee het huisvestingsprobleem is opgelost. Wel is het mogelijk dat omstandigheden aan de kant van de woningzoekende wijzigen waardoor hij niet meer urgent moet worden geacht voor de oorspronkelijke regio. Zo is het mogelijk dat de klachten van een mantelzorgontvanger zodanig verergeren dat huisvesting met ondersteuning met mantelzorg geen oplossing meer kan bieden en een oplossing moet worden gezocht door verblijf in een instelling voor langdurige zorg. Dit kan ertoe leiden dat de indeling in die urgentiecategorie kan worden beëindigd. In artikel 9 zijn limitatief de gronden benoemd waarop het college de indeling in een urgentiecategorie kan intrekken. Dat kan onder meer wanneer de woningzoekende één of meerdere malen een passende woning heeft geweigerd. Gemeenten zijn vrij te kiezen of zij woonruimte aanbieden via directe bemiddeling of dat zij urgent woningzoekenden zelf op aangeboden woonruimte laten reageren. Dit kan ook gebeuren in een combinatie van de systemen: eerst krijgt de urgent woningzoekende zelf een periode de kans om op passende woonruimte te reageren, na het verstrijken van deze periode wordt door de gemeente een passend aanbod gedaan.

2.6 De verplichting van gemeenten inzake het aantal toe te wijzen woningen aan urgent woningzoekenden

2.6.1 Sturen op een evenwichtige verdeling van urgent woningzoekenden

Om te waarborgen dat urgent woningzoekenden evenwichtig verdeeld worden over gemeenten in de woningmarktregio stemmen colleges daartoe bij de voorbereiding van een urgentieregeling deze af met colleges van de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio.

Gedeputeerde staten wijzen, na overleg met burgemeester en wethouders van de betreffende gemeenten, een woningmarktregio aan. In deze woningmarktregio moeten afspraken worden gemaakt over de verdeling van de wettelijk verplichte urgent woningzoekenden over de regio. Dit zorgt ervoor dat verplicht urgent woningzoekenden evenwichtig over de regio verdeeld worden. Dit

ontlast veelal de grote steden en draagt bij aan de leefbaarheid van kwetsbare wijken. Deze afspraken zijn op grond van artikel 6, vijfde lid, van de Huisvestingswet 2014, gebaseerd op hetgeen in het volkshuisvestingsprogramma is opgenomen ten aanzien van de in kaart gebrachte woonbehoefte van de aandachtsgroepen en ouderen, waar de wettelijk verplichte urgent woningzoekenden onderdeel van uitmaken.

Het maken van afspraken over de evenwichtige verdeling van wettelijk verplichte urgent woningzoekenden betekent dat gemeenten onderling kunnen bepalen wie welk aandeel van de woningzoekenden met een urgentieverklaring zal huisvesten. Gemeenten krijgen hierbij de verplichting om eerst zo goed als mogelijk de opgave rondom de verschillende verplichte urgentiecategorieën in kaart te brengen. De afspraken over de evenwichtige verdeling van urgent woningzoekenden moeten in principe aansluiten bij de hoeveelheid te verwachten urgentieaanvragen van de wettelijk verplichte urgent woningzoekenden, maar dat kan (gedurende het jaar) anders lopen. Bij het maken van deze afspraken ligt het daarnaast in de rede dat hierbij ook rekening wordt gehouden met de balans tussen het sneller huisvesten van wettelijk verplicht urgent woningzoekenden en reguliere woningzoekenden.

Gemeenten moeten er in regionaal verband voor zorgen dat zij, in lijn met de gemaakte regionale afspraken, voldoende woningen beschikbaar stellen voor wettelijk verplichte urgent woningzoekenden, waarbij ook oog is voor een gerede kans voor andere woningzoekenden op passende woonruimte. De afspraken worden enkel geëffectueerd, als die ook worden vastgelegd in de huisvestingsverordening. Dat is immers de enige plek waar regels over woonruimteverdeling mogen worden opgenomen. Vaststelling van de huisvestingsverordening vindt plaats door de gemeenteraad. De gemeenteraden kunnen de afspraken dus vastleggen in de huisvestingsverordening. Indien de gemeenteraden niet akkoord gaan met de gemaakte afspraken en deze dus niet vastleggen, kan worden geconcludeerd dat niet tot een verdeling is gekomen.

Lukt het gemeenten in de regio niet om binnen de termijn van twee jaar na inwerkingtreding van de wet met elkaar tot afspraken te komen en die ook vast te leggen in een huisvestingsverordening, dan geldt de norm zoals die is opgenomen in artikel 10 van de regeling. De norm is vastgesteld op 15%. Dit houdt in dat iedere gemeente, die niet in regionaal verband tot een andere afspraak komt en deze vastlegt in een huisvestingsverordening, in ieder geval 15% van de vrijkomende aangewezen categorie van huurwoonruimte beschikbaar stelt voor urgent woningzoekenden. Op basis van diverse inventarisaties² wordt er van uitgegaan dat de norm van 15% volstaat om in regionaal verband voldoende vrijkomende huur woonruimte te kunnen toewijzen aan verplicht urgent woningzoekenden. De aannahme is dat centrumgemeenten reeds (ruim) boven deze norm huurwoonruimte aan urgent woningzoekenden toewijzen en de 15% voor regiogemeenten een voldoende prikkel zal zijn om een evenwichtig deel in de opgave te vervullen en tot afspraken te komen. De systematiek met een percentage in de regeling maakt dat deze gemakkelijk kan worden aangepast als dit op basis van de cijfers die na een aantal jaren beschikbaar zullen zijn nodig wordt geacht. Tevens zal na een periode van drie jaar de evenwichtige verdeling van urgent woningzoekenden in zijn geheel worden geëvalueerd om te bezien of dit een werkzame manier is om de huisvesting van urgent woningzoekenden aan te pakken.

De afspraken die gemeenten in regionaal verband maken over de toewijzing van verplicht urgent woningzoekenden kunnen ook een lager percentage behelzen dan de voorgeschreven 15% die gaat gelden als gemeenten er met elkaar niet uitkomen. Zo kan het zijn dat op basis van de gemaakte analyse van de woningmarktregio, de gemeenten binnen een regio overeenkomen dat zij allemaal 10% van de vrijkomende voorraad toewijzen aan wettelijk verplichte urgent woningzoekenden. Het is ook mogelijk dat wordt afgesproken dat gemeente A 20% van de vrijkomende voorraad beschikbaar stelt, en gemeente B 15% en gemeente C 10%.

² Op grond van beschikbare openbaar raadpleegbare informatie, onderzoek ABF (2023), Verkenning woonsituatie en instroom urgentiegroepen 'Wet versterking regie volkshuisvesting' bijlage bij Kamerstukken II, 2022/23, 32847, nr. 1044, en toetsing tijdens de praktijkdagen in het kader van deze wet.

Gemeenten moeten het overeengekomen percentage van de vrijkomende aangewezen huurvoorraad aan de verplicht urgent woningzoekenden toewijzen als dat volgt uit het aantal afgegeven urgentieverklaringen. Het opgenomen percentage in de huisvestingsverordening werkt daardoor in praktische zin op gemeenteniveau als een maximum. Gemeenten kunnen er niet aan gehouden worden meer dan het afgesproken of opgelegde percentage aan wettelijk verplicht urgent woningzoekenden met voorrang te huisvesten, boven andere huishoudens met urgentie en regulier woningzoekenden. Uiteraard staat het gemeenten vrij om toch meer woonruimte toe te wijzen aan urgent woningzoekenden, maar zij zijn daartoe niet verplicht. Het kan voorkomen dat meer woningzoekenden in een gemeente zijn ingedeeld in een verplichte categorie van urgent woningzoekenden dan dat aan woonruimte beschikbaar komt. Deze woningzoekenden zijn dan wel ingedeeld als urgenten en beschikken over een urgentieverklaring, maar hebben nog geen huisvestingsvergunning in de gemeenten kunnen ontvangen. De wachttijd voor die urgent woningzoekenden zal dan oplopen. Wel is er op basis van de verdeelafpraak ruimte om met voorrang in een andere gemeente binnen de woningmarktregio gehuisvest te worden.

Woningzoekenden die vallen in een wettelijk verplichte categorie, maar die niet binnen het in de regio afgesproken of opgelegde percentage passen, moeten de facto langer wachten voor ze hun urgentieverklaring kunnen inzetten. Ook in dit geval kunnen gemeenten er niet aan gehouden worden meer dan het afgesproken of opgelegde percentage aan wettelijk verplicht urgent woningzoekenden met voorrang te huisvesten, boven andere huishoudens met urgentie en regulier woningzoekenden.

Met het evenwichtig verdelen van verplicht urgent woningzoekenden wordt voorkomen dat de opgave van wettelijk verplichte urgenten, net als in de huidige situatie, buitenproportioneel landt in (specifieke wijken van) grote(re) gemeenten. Het maatschappelijke doel, dat kwetsbare huishoudens snel aan passende huisvesting worden geholpen omdat dit voor henzelf en de samenleving het beste perspectief biedt, wordt niet geholpen als dit toch onverhoopt gebeurt. Mocht blijken dat deze situatie zich voordoet in een bepaalde regio, dan zou dit aanleiding moeten vormen om het gesprek over de eerder gemaakte afspraken opnieuw te voeren. De provincie kan daarbij ook een rol vervullen om er zo nodig voor te zorgen dat deze herziening van de gemaakte afspraken in gang wordt gezet. Ook kan dit erop duiden dat er een opgave ligt om de nieuwbouw van woonruimte geschikt voor deze groepen te verhogen of meer in te zetten op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

De verdeelafpraak of het norm-percentages van de 15% die in werking treedt bij het uitblijven van andere verdeelafspraken in de regio heeft betrekking op de huisvesting van de landelijke verplichte categorieën van urgent woningzoekenden. De taakstelling voor vergunninghouders staat los van deze opgave, deze wettelijke taken kennen geen onderlinge rangorde. Voor de opgave van de huisvesting van vergunninghouders moeten gemeenten uitgaan van de taakstelling op grond van de Huisvestingswet 2014, waarin halfjaarlijks wordt bepaald wat de taakstelling per gemeente voor vergunninghouders is.

Gemeenten kunnen zelf lokale urgentiecategorieën toevoegen in de huisvestingsverordening. Dat laat onverlet dat het geldende percentage woonruimte met voorrang moet worden toegewezen aan woningzoekenden die op basis van deze ministeriële regeling in een urgentiecategorie worden ingedeeld. Wanneer gemeenten het specifieke afgesproken percentage woonruimte aan deze urgent woningzoekenden toewijzen, en zij aan hun wettelijke taakstelling voor vergunninghouders voldoen, dan kunnen zij het resterende deel van de vrijkomende aangewezen woonruimte benutten voor lokaal aangemerkte urgentiecategorieën en 'regulier' woningzoekenden die zonder vorm van voorrang worden gehuisvest. Het is niet noodzakelijk dat in de volgorde eerst de vergunninghouders en mensen die zijn ingedeeld in de wettelijk verplichte urgentiecategorieën worden gehuisvest, wel moeten gemeenten aan de wettelijke taakstelling voor vergunninghouders en de afgesproken verdeelafpraak voor wettelijk urgenten voldoen. Daarbinnen hebben

gemeenten de ruimte om een goede koppeling te maken tussen het zoekprofiel van de woningzoekende en de vrijkomende woonruimte.

2.6.2 Sturen op leefbaarheid in kwetsbare gebieden

Waar nodig gaat de gemeente met het volkshuisvestingsprogramma in op wijk-, buurt- of straatniveau. In het volkshuisvestingsprogramma beschrijft de gemeente de maatregelen hoe, door middel van een integrale aanpak met maatschappelijke organisaties, te komen tot een verbetering van de leefbaarheid in de kwetsbare gebieden. Verwacht mag worden dat de gemeente in het beleid rekening houdt met de opgave voor urgent woningzoekenden en de effecten van hun woningtoewijzing op kwetsbare gebieden.

In de eerste plaats kunnen gemeenten tot gezamenlijke afspraken komen over de opgave die iedere gemeente op zich neemt bij de huisvesting van urgent woningzoekenden.

In de tweede plaats kunnen gemeenten voor de toewijzing van woonruimte aan urgent woningzoekenden naast het zelf reageren op woonruimte door woningzoekenden ook kiezen voor de inzet van zogenaamde 'directe bemiddeling', of voor een combinatie van de twee vormen. Het actief aanbieden van specifieke woonruimte biedt gemeenten de mogelijkheid om bij het koppelen van de woningzoekende aan passende woonruimte rekening te houden met de behoeften van de persoon zelf én eventuele risico's voor de leefbaarheid van de wijk of het gebied.

In de derde plaats kan de toewijzing van passende woonruimte voor sommige urgente categorieën van urgent woningzoekenden gepaard gaan met een vorm van zorg of begeleiding. Dit kan de leefbaarheid ten goede komen.

In de vierde plaats kunnen gemeenten (mede) naar aanleiding van het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma een aanvraag indienen bij de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor de inzet van woningtoewijzing op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek met het oog op kwetsbare wijken. Bij een dergelijke aanvraag kan bijvoorbeeld de mogelijkheid aan de orde zijn om onder bepaalde voorwaarden aan bepaalde categorieën van woningzoekenden voorrang te verlenen via de huisvestingsverordening. Deze aanvraag dient vanzelfsprekend te voldoen aan de eisen die zijn gesteld in artikel 6 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (hierna: Wbmgp). De inzet van dit instrumentarium uit de Wbmgp kan in die specifieke gebieden (wijk, buurt of straatniveau) gevolgen hebben voor de mate waarin woonruimte met voorrang kan worden toegewezen aan urgent woningzoekenden. Op die manier kan vermeden dat een kwetsbare wijk nog zwaarder wordt belast door de toestroom van één of meer specifieke groepen urgent woningzoekenden. In de vijfde plaats zijn woningcorporaties een belangrijke partner van gemeenten waar het gaat om het realiseren van gemeentelijke leefbaarheidsdoelen. Daarnaast hebben woningcorporaties een eigenstandige taak de leefbaarheid te bevorderen, onder andere door het bevorderen van een schone woonomgeving, het voorkomen van overlast, en bevorderen van de veiligheid (artikel 51 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting). Het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma krijgt doorvertaling in de lokale prestatieafspraken tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Zo is geborgd dat woningcorporaties hun inspanningen voor de leefbaarheid kunnen richten op de gemeentelijke doelen en daardoor de kansen vergroten van urgent woningzoekenden.

3 Wijzigingen van de omgevingsregeling

3.1 Aanwijzing ouderen en aandachtsgroepen volkshuisvestingsprogramma

Met de wijziging van de Omgevingsregeling wordt invulling gegeven aan artikel 62a, eerste lid, van de Woningwet met het aanwijzen van ouderen en aandachtsgroepen. In het Besluit kwaliteit leefomgeving worden de aangewezen ouderen en aandachtsgroepen gehanteerd in zowel het gemeentelijke, het provinciale als het nationaal volkshuisvestingsprogramma.

Het aanwijzen van ouderen en aandachtsgroepen vloeit voort uit de programma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen'. De huisvesting van ouderen en aandachtsgroepen vraagt bijzondere aandacht. Het gaat bij aandachtsgroepen om mensen die zich vaak in een kwetsbare positie bevinden, omdat zij afhankelijk zijn van extra zorg of ondersteuning of hun leven

(opnieuw) moeten opbouwen na bijvoorbeeld een verblijf in een (zorg)instelling. Gemeenten blijken soms terughoudend te zijn bij de huisvesting van aandachtsgroepen, omdat zij tekorten ervaren bij de uitvoering van gedecentraliseerde taken of vanwege gebrek aan draagvlak in de buurt. Terwijl huisvesting van groot belang is voor het herstel van mensen of voor het maken van een nieuw begin. Voor een deel van de mensen uit de aandachtsgroepen en ouderen is meer nodig dan alleen een dak boven het hoofd om zelfstandig te kunnen wonen. Voldoende passende zorg en ondersteuning is randvoorwaardelijk voor adequate huisvesting en om weer of langer zelfstandig thuis te kunnen wonen. Een groot deel van de mensen uit aandachtsgroepen en ouderen zullen, als gevolg van extramuralisering, steeds vaker in een woonwijk komen te wonen. Deze extramuralisering vraagt om voldoende passende zorg en ondersteuning thuis om mensen te ondersteuning in hun zelfstandigheid. Van gemeenten wordt verlangd dat zij voor deze groepen integraal beleid maken ten aanzien van het zelfstandig kunnen wonen met passende zorg- en ondersteuning.

Van gemeenten wordt daarom verlangd dat zij beleid ontwikkelen ten behoeve van deze groepen in het volkshuisvestingsprogramma. In artikel 4.33, tweede lid, onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving is bepaald dat het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma een beschrijving moet omvatten van de actuele en verwachte gemeente woonbehoefte, waar de woonbehoefte van ouderen en aandachtsgroepen deel van uitmaakt. Gemeenten worden geacht de woonbehoefte van deze groepen expliciet te maken als onderdeel van de totale gemeentelijke woonbehoefte. Bovendien geldt dat de woonbehoefte moet worden bepaald met inbegrip van het aandeel in de woonbehoefte in de woningbouwregio waartoe de gemeente behoort. Dit betekent dat gemeenten in het bepalen van de woningbouwopgave en benodigde ontwikkeling van de gemeentelijke woningvoorraad rekening houden met de woonbehoefte die voortkomt uit ontwikkelingen elders in de woningbouwregio. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de woonbehoefte van studenten die zich niet tot de grenzen van studentensteden beperkt of aan de opgave voor de huisvesting van voormalig dakloze personen uit de maatschappelijke opvang, die zich niet tot de grenzen van de centrumgemeenten beperkt. Ook van provincies en het Rijk wordt verwacht dat zij in hun volkshuisvestingsprogramma's een beschrijving opnemen van de actuele en verwachte woonbehoefte op de schaal van respectievelijk elke woningbouwregio en de nationale woningbouwopgave, waar de woonbehoefte van ouderen en aandachtsgroepen deel van uitmaakt (artikelen 4.34, eerste lid, onder a, en 4.35, eerste lid, onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving).

Voorts wordt van gemeenten verwacht dat zij in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma een beschrijving opnemen van de wijze waarop het beleid ter verwezenlijking van de woningbouwopgave en de ontwikkeling van de bestaande voorraad voorziet in de woonbehoefte van de aangewezen ouderen en aandachtsgroepen (artikel 4.33, eerste lid, onder d, van het Besluit kwaliteit leefomgeving). In de artikelen 4.34, eerste lid, onder d, en 4.35, eerste lid, onder d, wordt hetzelfde verwacht van de provincies (dan op de schaal van de regio's) en de het Rijk (nationale schaal). In artikel 4.33, tweede lid, worden de aangewezen ouderen en aandachtsgroepen eveneens aangehaald. Daar wordt de instructie gegeven dat het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma een beschrijving van de nieuwbouwopgave en ontwikkeling van de bestaande voorraad bevat, waarbij wordt aangegeven op welke wijze bij dat beleid rekening is gehouden met de woongerelateerde zorg- en ondersteuningsbehoefte van de betrokken ouderen en aandachtsgroepen.

4 Wijzigingen van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

4.1 Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken

4.1.1 Verruiming bereik regels voor geschilbehandeling

De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 bevat in de artikelen 19a tot en met 19d regels voor de behandeling van geschillen over lokale prestatieafspraken. Deze regels blijven inhoudelijk onveranderd, en de werking ervan wordt verruimd gelijklopend aan de verruiming van

de mogelijkheid voor het doen van een bindende uitspraak door de minister. Die verruiming houdt in dat naast geschillen over de totstandkoming van prestatieafspraken, ook geschillen over de nakoming van lokale prestatieafspraken voor een bindende uitspraak aan de minister kunnen worden voorgelegd. De artikelen 19a tot en met 19d van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zien dan ook op beide soorten geschillen.

4.1.2 Raakvlakken Adviescommissie geschilbehandeling prestatieafspraken met Autoriteit woningcorporaties

De minister kan zich voor het doen van een bindende uitspraak over een geschil prestatieafspraken laten adviseren door de Adviescommissie geschilbehandeling prestatieafspraken Woningwet (verder: de Adviescommissie). De werkerterreinen van de Adviescommissie en van de Autoriteit woningcorporaties kunnen elkaar raken in situaties waarin het bijvoorbeeld gaat om de beoordeling van de financiële capaciteit van een woningcorporatie, in relatie tot haar bod. In de memorie van toelichting bij de wet is beschreven dat de Adviescommissie en de Autoriteit woningcorporaties hiertoe onderling werkafspraken kunnen maken, waarbij zij regelen hoe om te gaan met situaties van samenloop van bevoegdheden. Dit voorkomt tegenstrijdige oordeelsvorming en ongewenste samenloop bij de uitoefening van taken.

De opvatting van de regering dat onderlinge werkafspraken de benodigde afbakening kunnen bieden bleef onveranderd na verwerking van de consultatiereacties van de Adviescommissie en de Autoriteit woningcorporaties. Op zichzelf gezien bestaat ook in de huidige situatie de mogelijkheid dat de beoordeling van eenzelfde situatie door de Adviescommissie en de Autoriteit woningcorporaties elkaar zou raken. Dit heeft tot op heden niet tot ongewenste samenloop of tegenstrijdigheden geleid. Mogelijk zou zich dit risico vaker kunnen voordoen met de inwerkingtreding van het wetsvoorstel, wanneer de uitbreiding van de mogelijkheid voor behandeling van geschillen tot een toename van geschillen zou leiden. Zoals in paragraaf 10.5.3 van de memorie van toelichting bij de wet aangekondigd is, is nader gezien of de afbakening van taken en rollen verder moet worden verstevigd. Dit heeft de regering echter niet gebracht tot nadere voorstellen voor regelgeving op dit punt. De regering blijft van opvatting dat – net als in de bestaande situatie – de bestaande wet- en regelgeving voldoet om tegenstrijdige oordeelsvorming en ongewenste samenloop bij de uitoefening van ieders taken te voorkomen. Dit betekent bijvoorbeeld dat wanneer – zoals eerder genoemd – in een geschil een beoordeling moet worden gegeven van de financiële investeringsruimte van een woningcorporatie, de Adviescommissie daarover inlichtingen kan vragen aan de Autoriteit woningcorporaties. Daarbij komt dat een eventueel verschil in interpretatie of weging van een bepaald gegeven, zoals bijvoorbeeld de weging van het volkshuisvestelijk belang in een concrete situatie, zal voortkomen uit ieders eigen rol en toetsingskader en dus te beredeneren is. Waar gewenst kunnen onderlinge werkafspraken verder voorzien in nadere verduidelijking.

4.1.3 Toetsingskader voor advisering en bindende uitspraak

De Adviescommissie bracht in haar consultatiereactie op het wetsvoorstel naar voren het wenselijk te vinden over een bindend normatief toetsingskader te beschikken voor de advisering bij geschillen. De Adviescommissie bracht naar voren dat de advisering bij het ontbreken hiervan onvermijdelijk een beleidsinhoudelijke of politieke lading zou krijgen. Zij pleitte daarom voor normstelling in de regelgeving. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel was aangekondigd dat dit punt bij lagere regelgeving zo nodig nader zou worden uitgewerkt.

Het geschetste spanningsveld kan zich voordoen bij de advisering over geschillen. Het is begrijpelijk dat de Adviescommissie ervoor waakt – gelet op haar onafhankelijke en gezaghebbende rol – zich op het beleidsinhoudelijke of politieke vlak te begeven. Echter, de regering acht het niet gewenst en niet goed denkbaar hoe een uniform bindend normatief toetsingskader kan worden vormgegeven. Een dergelijk bindend toetsingskader zou het risico in zich hebben te zeer uit te pakken als een keurslijf. Immers, voldoende toetsingsruimte is nodig voor de verscheidenheid van gronden voor geschil die zich in de praktijk kunnen voordoen. Daarnaast is het van belang dat voldoende ruimte bestaat voor de afweging in het advies van alle

relevante lokale feiten en omstandigheden. Veeleer meent de regering dat een toetsingskader in de praktijk organisch vorm zal moeten krijgen doordat gaandeweg jurisprudentie wordt gecreëerd. De Adviescommissie kan bij beleidsinhoudelijke of politieke onderwerpen terughoudendheid betrachten, of zich desgewenst bedienen van een marginale toets. De regering ziet aanleiding verder nog de volgende twee aspecten van geschilbehandeling nader te expliciteren.

4.1.4 Toepassing informele aanpak

Binnen de bestaande regelgeving is het reeds mogelijk dat de Adviescommissie, wanneer een geschil aan haar voor advies is voorgelegd, als eerste stap bekijkt of formele geschilbehandeling kan worden voorkomen door een informele aanpak in te zetten. Het valt binnen de discretionaire bevoegdheid van de Adviescommissie af te wegen of een informele aanpak zinvol kan worden ingezet, al naar gelang de omstandigheden van het individuele geval. Een informele aanpak kan bijdragen aan de meest effectieve oplossing voor de lokale situatie en aan het herstel van onderling vertrouwen. Dit vertrouwen is cruciaal vanwege de voortdurende relatie tussen partijen die gezamenlijk aan de lat staan om aan de lokale volkshuisvestingsopgaven te voldoen. Deze werkwijze dient – wanneer door de Adviescommissie toegepast – als volwaardig onderdeel te worden gezien van de procedure van geschilbehandeling door de minister.

4.1.5 Ambtshalve aanvullen gronden

Binnen de bestaande regelgeving is het reeds mogelijk dat de Adviescommissie de lokale partijen kan vragen de aangedragen feiten en omstandigheden aan te vullen. Ook kan de Adviescommissie ambtshalve de gronden van het geschil aanvullen. Deze mogelijkheden borgen de wederkerigheid en gelijkwaardigheid tussen partijen. Dit is van belang nu in de praktijk van de geschilbehandeling regelmatig blijkt dat de positie van de huurdersorganisaties – meestal bemenst door vrijwilligers – toch een ongelijksoortige is ten opzichte van de professionele organisatie van woningcorporaties en gemeenten. De commissie kan op deze manier een gesignaleerde onevenwichtigheid tussen betrokken partijen in de articulatie van hun standpunten ten overstaan van de Adviescommissie meer gelijk trekken.

4.2 Werkgebied toegelaten instellingen

[PM]

5 Slotbepalingen

[PM]

II ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 2

In dit artikel is geregeld wanneer een college in elk geval een aanvraag moet behandelen van een woningzoekende voor indeling in een bepaalde urgentiecategorie. Het college beoordeelt een aanvraag van een woningzoekende in elk geval indien de woningzoekende daar economische of maatschappelijke binding heeft. Een gemeente kan de economische binding in de huisvestingsverordening nader uitwerken, door bijvoorbeeld een minimaal aantal van arbeidsuren per week op te nemen. Van maatschappelijke binding kan ook sprake zijn wanneer iemand verbleef in een instelling binnen die woningmarktregio of gemeente, waaruit die persoon nu uitstroomt. Als gevolg hiervan is binding aan meerdere woningmarktregio's mogelijk. Voor mantelzorgverleners en mantelzorgontvangers geldt dat zij elk geval maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio of gemeente waar de mantelzorgverleners en mantelzorgontvanger op moment van aanvraag wonen. Ook dan kan er sprake zijn van binding aan meer woningmarktregio's.

In afwijking van de algemene bindingscriteria, kan voor woningzoekenden die uitstromen uit de vrouwenopvang en opvang voor slachtoffers van mensenhandel en voor ex-gedetineerde woningzoekenden gelden dat zij een zwaarwegend belang hebben zich niet in de huidige woningmarktregio of gemeente, dan wel in de woningmarktregio of gemeente waarmee zij binding hebben, te vestigen. Bijvoorbeeld wanneer dat voor herstel of het functioneren in de maatschappij aantoonbaar onwenselijk is. Denk daarbij aan de aanwezigheid van een netwerk dat terugval in herstel in de hand werkt, wegens criminaliteit, verslaving of de aanwezigheid van een gewelddadige ex-partner. De zwaarwegendheid van dat belang zou (mede) onderbouwd kunnen worden op basis van verklaringen van de behandelaar of begeleider. Iedere andere woningmarktregio zou in principe de aanvraag moeten beoordelen. Het ligt echter in die gevallen voor de hand om maatschappelijke binding te veronderstellen in die regio waarmee een positieve binding is, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van een persoonlijk netwerk dat bijdraagt aan het functioneren in de maatschappij. Gemeenten en woningmarktregio's kunnen afspraken maken over de wijze waarop deze warme overdracht van urgent woningzoekenden plaatsvindt.

Hier is bijvoorbeeld sprake van als de woningzoekende oorspronkelijk in Assen woonachtig was en daar ook een sociaal netwerk heeft. Door dakloosheid verblijft de woningzoekende inmiddels in Middelburg. Deze regeling regelt dat de gemeente Middelburg de aanvraag tot urgentie inhoudelijk moet beoordelen. De gemeente Middelburg kan de woningzoekende niet doorverwijzen naar de gemeente Assen. De woningzoekende kan daardoor niet in de situatie terechtkomen, dat beide gemeenten verwijzen naar elkaar. Op het moment dat de urgentie is verleend, leidt deze tot voorrang in de woningtoewijzing in de gemeente Middelburg, maar ook in de regio waartoe de gemeente Middelburg behoort.

Artikel 3

In dit artikel is geregeld wanneer een college een aanvraag van een woningzoekende voor indeling in een urgentiecategorie kan afwijzen. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders bij toepassing van één van deze gronden niet meer toekomt aan de vraag of de woningzoekende daadwerkelijk behoort tot één van de categorieën zoals bepaald in de artikelen 4 tot en met 8 van deze regeling. Deze gronden zien op aan de woningzoekende toe te rekenen omstandigheden waardoor niet kan worden gevegd dat hem een voorrangpositie kan worden geboden die uitzicht biedt op een voor hem passende woonruimte.

Artikelen 4 tot en met 8

De beoordelingsgronden per urgentiecategorie zijn nader uitgewerkt in de artikelen 4 tot en met 8.

Artikel 9

Dit artikel bevat de gronden die kunnen leiden tot beëindiging van de indeling in een urgentiecategorie. Het gaat hier om een limitatieve opsomming.

Artikel 10

Dit artikel geeft invulling aan het percentage, bedoeld in artikel 6, zevende lid, van de wet, en stelt dit vast op 15%. Wanneer gemeenten in regionaal verband niet tot vastgelegde afspraken over de verdeling van de verplichte categorieën van urgent woningzoekenden in een regeling komen, moet 15% van de aangewezen vrijkomende woonruimten worden toegewezen aan deze doelgroepen.

Artikel 11

Met dit artikel wordt invulling gegeven aan artikel 62a, eerste lid van de Woningwet door ouderen en aandachtsgroepen aan te wijzen van wie de woonbehoefte of huisvesting bijzondere aandacht behoeft. Als ouderen worden personen van 65 jaar en ouder bedoeld (onderdeel a). Met de onderdelen b tot en met i worden categorieën personen aangewezen die tot een aandachtsgroep behoren. Het gaat daarbij in de eerste plaats (onderdeel b) om de woningzoekenden zoals die zijn opgenomen in artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014. De artikelen uit onderdeel b betreffen dus de verplichte categorieën van urgent woningzoekenden aan wie bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven omdat de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. Voor de aanwijzing als aandachtsgroepen zijn enkel de in artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 opgenomen groepen van belang. De nadere beoordelingsgronden en specifieke voorwaarden aan de beoordeling van hun urgentieaanvraag worden gesteld zijn voor de aanwijzing als aandachtsgroep niet van belang. Bij het bepalen van de woonbehoefte wordt van gemeenten, provincies en Rijk namelijk verwacht dat zij de gehele groep als uitgangspunt meenemen. Zo moet van personen die uitstromen uit een instelling voor detentie en jeugddetentie de woonvraag van alle uitstromers worden meegenomen bij het bepalen van de woonbehoefte, ondanks dat er voor de toekenning van urgentie op grond van artikel 7 van deze regeling de aanvullende voorwaarde mag worden gesteld dat het verblijf in de instelling voor detentie en jeugddetentie een duur van minimaal drie maanden had.

Aanvullend op de verplichte categorieën van woningzoekenden zijn in de onderdelen c tot en met i andere aandachtsgroepen aangewezen. In onderdeel c zijn personen aangewezen met een lichamelijke, verstandelijke, zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid. Het gaat hierbij om personen die wegens hun beperking behoefte hebben aan een andere woonruimte of specifieke woonvorm, bijvoorbeeld jongvolwassenen met een beperking die hun ouderlijk huis willen verlaten en alleen begeleid kunnen wonen, of behoefte aan een woonplek met specifieke kenmerken zoals dat deze geschikt is voor mensen die afhankelijk zijn van gebruik van een rolstoel.

In onderdeel d gaat het om personen die dreigen dakloos te worden, waaronder begrepen woningzoekenden die buitenslapen, woningzoekenden in niet-conventionele woonplekken, zoals op een vakantiepark waar niet gewoond mag worden, en woningzoekenden die uit nood verblijven bij familie en vrienden (de zogenaamde 'bankslapers'). Ook zelfredzame remigrantenhuishoudens met de Nederlandse nationaliteit zonder huisvesting moet hieronder worden begrepen. Voorts worden in onderdeel i vergunninghouders aangewezen, daaronder vallen ook alleenstaande minderjarige vergunninghouders die de leeftijd van achttien jaar bereiken.

Artikel 12 (Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting)

Onderdeel A (opschrift Hoofdstuk III, Afdeling 1, paragraaf 1 Rtv)

Met dit onderdeel wordt een verwijzing in het opschrift van Hoofdstuk III, Afdeling 1, paragraaf 1, naar de gemeentelijke woonvisie vervangen door een verwijzing naar het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma.

Onderdeel B (artikel 19a Rtv)

Dit onderdeel vervangt in het eerste lid de verwijzing naar artikel 44, derde lid, van de Woningwet door een verwijzing naar artikel 44bis, eerste en tweede lid, dat met de wet aan de Woningwet is toegevoegd. De geschillenbehandeling in artikel 44bis van de Woningwet is uitgebreid met, naast de mogelijkheid om aan de minister een geschil voor te leggen over de totstandkoming of

actualisatie van prestatieafspraken tussen woningcorporaties, gemeenten en huurderorganisaties of bewonerscommissies, de mogelijkheid om geschillen voor te leggen over de nakoming van deze prestatieafspraken door partijen. Voor een nadere toelichting op dit onderdeel wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van deze toelichting.

Daarnaast worden met dit onderdeel verwijzingen naar de gemeentelijke woonvisie in het tweede lid van artikel 19a vervangen door verwijzingen naar het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma.

Onderdeel C (artikel 19d Rtv)

Met dit onderdeel wordt een verwijzing in onderdelen a en b naar de woonvisie vervangen door een verwijzing naar het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma.

Onderdeel D (artikel 19e Rtv (nieuw))

PM

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

H.M. de Jonge