



Inspraaknotitie Model Huisvestingsverordening

September 2015

Deze inspraaknotitie behoort bij de Model Huisvestingsverordening 2016

Door de Werkgroep Huisvestingsverordening zijn de huurdersorganisaties die werkzaam zijn in het regionale woningmarktgebied in de gelegenheid gesteld om te reageren op het concept van de Model Huisvestingsverordening 2016.

De volgende drie partijen hebben gereageerd:

- Samenwerkende Huurders Organisaties, bestaande uit huurdersverenigingen Tweestromenland (HVTS) uit Duiven en Westervoort, De Brug HBV uit Arnhem en Renkumse Huurdersvereniging (RHV) uit Renkum e.o.
- Stichting het Huurdershuis uit Arnhem
- De Woonbond, namens Huurdersvereniging Woonbelang (Groesbeek en Heumen) en de Stichting Bewonersraad Lingewaard.

In deze inspraaknotitie, opgesteld door de Werkgroep Huisvestingsverordening, geven we antwoord op de gestelde vragen en geven we aan of en op welke wijze de ontvangen reacties verwerkt zijn in de Model Huisvestingsverordening 2016.

Reactie van Huurders Vereniging Woonbelang en Bewonersraad Lingewaard		
1.	<p>Proces</p> <p>In de Huisvestingswet 2014 is opgenomen dat bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening met woonconsumentenorganisaties overlegd wordt. Volledigheidshalve is onderstaand de inhoud van artikel 6 lid 1 opgenomen:.</p> <p>Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening plegen burgemeester en wethouders overleg met de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen, met woonconsumentenorganisaties en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties.</p> <p>De huurdersorganisaties zijn door de werkgroep of door de lokale gemeente niet betrokken bij de voorbereiding van de concept huisvestingsverordening 2015. Wij worden nu in een zeer laat stadium in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen op een door de werkgroep opgesteld en geaccordeerd concept. De concept huisvestingsverordening is op 18 augustus 2015 toegelicht door leden van de werkgroep en het advies dient op 28 augustus 2015 binnen te zijn. Omdat wij het van belang vinden dat de stem van bewoners wordt meegenomen, hebben wij ons ingezet om binnen deze korte doorlooptijd een zienswijze te formuleren. Wij benadrukken dat bij een vroege betrokkenheid van de huurdersorganisaties de belangen van de woonconsumenten in de regio beter behartigd kunnen worden. Bij het evalueren en het voorbereiden van de nieuwe huisvestingsverordening in 2019 wensen wij derhalve in een vroegtijdig stadium betrokken te worden.</p>	<p>De conceptstukken zijn 25 juni verzonden met een inspraak tot 20 juli. Deze termijn is op verzoek van de Woonbond nog tweemaal verlengd tot uiteindelijk 31 augustus. Dat zijn in totaal meer dan twee maanden, voldoende tijd ondanks de vakantieperiode.</p> <p>Wij zijn van mening dat u voldoende bent betrokken bij de voorbereiding, dit is gebeurd door de concepten toe te sturen.</p> <p>De wijziging van de verordening komt voort uit wetswijzigingen en het wegvallen van de stadsregio. De basisuitgangspunten zijn in de nieuwe huisvestingsverordening overeind gebleven.</p>
2.	<p>De verantwoording voor het opstellen van de Huisvestingsverordening 2015 ontbreekt. Er is niet duidelijk omschreven in hoeverre er schaarste is in de woningmarktregio en in de gemeenten die met de verordening gaan werken.</p> <p>Overigens achten wij het wel aannemelijk dat deze schaarste aanwezig is en een stevigere onderbouwing lijkt ons inziens op zijn plaats.</p>	<p>Wij zijn dit met u eens. In het raadsvoorstel wordt de schaarste nader onderbouwd. De wet vereist ook een dergelijke onderbouwing.</p>
3.	<p>Artikel 3 lid 3 Registratie van woningzoekenden</p> <p>Nadere definiëring van het begrip 'verwijtbare' nalatigheid is gewenst, tenzij het begrip zich beperkt tot het niet tijdig doorgeven van gewijzigde relevante</p>	<p>Het begrip "verwijtbare nalatigheid" beperkt zich tot het niet tijdig doorgeven van gewijzigde relevante gegevens. Nadere definiëring is dus niet nodig.</p>

	gegevens of het verstrekken van onjuiste informatie over de betreffende inschrijving. Ons advies is om aan dit artikel toe te voegen wat de consequenties zijn van uitschrijving.	
4.	Artikel 6 lid 6 Hoofdregele woningtoewijzing Een corporatie mag per jaar maximaal 30% van het vrijkomend aanbod van de zelfstandige woonruimten uitsluiten voor urgent woningzoekenden. Deze 30% is niet onderbouwd. Door een toename van het aantal wettelijk urgent woningzoekenden is het de vraag of er binnen de resterende 70% voldoende woningen over blijven voor de toewijzing aan urgent woningzoekenden. Ons advies is om deze regel los te laten het de toewijzing aan urgent woningzoekenden goed te monitoren.	De achtergrond van 30% woningen uitsluiten voor urgenten is dat het niet de bedoeling is dat urgenten wooncarrière maken en naar de mooiste woningen kunnen. Het is een ervaringscijfer. Het klopt dat het aantal urgenten zal stijgen door de wetswijziging, maar vooralsnog is daar voldoende ruimte voor buiten de 30%. We monitoren om de ontwikkelingen scherp te volgen.
5.	<i>Artikel 8 Voorrang bij woonruimte van bepaalde aard, grootte of prijs (passenheidscriteria)</i> In artikel 8 staan complexen voor een specifieke leeftijdsgroep niet opgenomen. Het advies is om hier een categorie woningen met 55+ label aan toe te voegen. In de praktijk gebeurt het nu dat woningen die geschikt zijn voor bewoning door de doelgroep 55+ worden verhuurd aan andere doelgroepen.	Dat complexen voor specifieke leeftijdsgroepen niet in artikel 8 staan opgenomen betekent niet dat labels voor 55+ niet toegepast mogen worden. Dit is dus wel mogelijk en het is aan de corporaties om 55+ labels te gebruiken en dit in te passen in de ruimte die 20% maatwerk daar voor biedt.
6.	In de huisvestingsordening worden geen eisen gesteld aan huishoudensgrootte in relatie tot de grootte van de woning. Het is van belang om eengezinswoningen bereikbaar te houden voor gezinnen met kinderen. Graag gaan we in het kader van de Woonvisies en prestatieafspraken met de lokale gemeente hierover in gesprek.	Het niet stellen van dergelijke eisen vergroot de keuze van woningzoekenden. Dit is een kernpunt van het systeem. Dat is al jaren zo, en gezinnen komen hierdoor niet in de verdringing. De kansen van grote gezinnen worden gevolgd in de monitoring.
7.	<i>Artikel 10a en 10b Voorrang bij urgentie en urgentieverklaringen</i> In de Huisvestingswet 2014 is opgenomen dat mantelzorgers en -ontvangers, personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven en verblijfsgerechtigden die voor de eerste keer een woning zoeken in ieder geval tot de urgente woningzoekenden moeten behoren. Vervolgens is de gemeenteraad vrij om hier categorieën aan toe te voegen. In de concept huisvestingsverordening 2015 zijn woningzoekenden aan wie een herstructureringsverklaring is verstrekt toegevoegd en woningzoekenden aan wie een noodurgentieverklaring is verstrekt. Het is de vraag in hoeverre de lokale maatschappij zich verantwoordelijk dient te voelen voor een huisvestingsprobleem volgend uit echtscheiding. Er zijn diverse gemeenten in Nederland die aan deze categorie woningzoekenden geen	De veronderstelling dat echtscheiding per definitie tot het verlenen van een noodurgentieverklaring leidt is onjuist. Hier geldt de reguliere weg van aanvragen en beoordeling door de urgentiecommissie. De categorie woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, zijn op basis van de Huisvestingswet 2014 in de Huisvestingsverordening 2016 verplicht opgenomen als urgent woningzoekend.

	noodurgentie verlenen. Voorstel is om deze categorie woningzoekenden te verwijzen naar het lotingmodel. In artikel 10b lid 5 staat 'de noodurgentieverklaringen als bedoeld in de leden 1 en 3.....' In artikel 10b lid 1 wordt echter gesproken over een herstructureringsverklaring.	
8.	In bijlage 1 staat in artikel 13 opgenomen dat de kosten voor het aanvragen van urgentie € 55,- bedragen. Wij willen graag weten hoe dit bedrag opgebouwd is en of er mogelijkheden bestaan om dit bedrag omlaag bij te stellen. We achten een bedrag van € 55,- te hoog en onnodig, zeker voor deze categorie woningzoekenden.	Het afhandelen van een urgentieverzoek dient zeer zorgvuldig te gebeuren en is arbeidsintensief. Een bijdrage van de aanvrager is dan gerechtvaardigd. De kosten van het aanvragen van een urgentie zijn al drie jaar niet verhoogd terwijl de kosten wel zijn gestegen en aanmerkelijk hoger zijn dan € 55.
9.	<i>Artikel 15 Weigeringsgronden</i> In lid 1 van dit artikel staat 'een vergunning als bedoeld in artikel 21'. Artikel 21 betreft een bestuurlijke boete. In artikel 15 dient een andere verwijzing te worden opgenomen. Wij missen in dit artikel rechtsbescherming van de woningzoekende en mogelijkheden tot bezwaar en beroep. Naar ons idee dient hierover nog een bepaling te worden opgenomen.	In artikel 15 wordt verwezen naar artikel 21 van de wet en niet artikel 21 van de verordening. De Algemene wet bestuursrecht biedt de mogelijkheid om bezwaar en beroep aan te tekenen.
10.	Ten aanzien van het document 'Reglement Urgentieaanvragen Woonruimteverdeling' hebben wij nog een advies over de samenstelling van de urgentiecommissie. Wij pleiten ervoor dat huurdersorganisaties in de gemeente minimaal één persoon kunnen voordragen voor deze commissie.	De beoordeling van de situatie van mensen in een noodsituatie dient zorgvuldig te gebeuren. Daarom dienen de leden van de urgentiecommissie voldoende en gevarieerde expertise en ervaring te bezitten. Daarnaast is het van belang dat de urgentiecommissie onafhankelijk kan adviseren. Los van de opvattingen van corporatie of gemeente. Maar ook los van de belangen van huurders. Opname van een lid van een huurdersorganisatie is om die reden niet verstandig.
11.	<i>Artikel 20 lid 3 en 4 Monitoring en verantwoording</i> Wij adviseren om aan artikel 20 lid 3 toe te voegen dat de rapportage van monitoring en verantwoording tevens wordt voorgelegd aan de in de gemeente werkzame huurdersorganisaties. Huurdersorganisaties dienen inzicht te hebben in de woonruimteverdeling, ook in het kader van het maken van prestatieafspraken. In artikel 4 staat dat de werking van de verordening na uiterlijk 3 jaar integraal wordt geëvalueerd. Naar ons idee dienen huurdersorganisaties deel te nemen aan deze evaluatie, naast de andere partijen die in dit artikel overigens niet geformuleerd zijn.	In de Wet op het overleg huurders verhuurder is reeds het nodige geregeld over de het recht op informatie, overleg en advies van huurdersorganisaties. In dit licht ontbreekt de noodzaak over de verhouding tussen corporaties en huurdersorganisaties aanvullende regels te stellen. Er is geen bezwaar tegen dat de gemeente huurdersorganisaties betreft bij de evaluatie. Dit is een zaak van uitvoering die geen regeling in de verordening behoeft.

Reactie van Samenwerkende Huurders Organisaties		
12.	1. Er zijn volgens de nieuwe Huisvestingswet 3 nieuwe categorieën urgenten. Deze woningzoekenden gaan is het woningverdeelsysteem voor reguliere woningzoekenden. Tevens is er ook sprake van loting, maatwerk en statushouders. SHO erkent de noodzaak van het huisvesten van urgente woningzoekenden en begrijpt waarom uitzonderingen gemaakt moeten worden, echter SHO maakt zich ook erg veel zorgen of er nog wel voldoende woningen beschikbaar zijn en komen voor reguliere woningzoekenden. De alarmerende groei van het aantal asielzoekers is daarbij een specifiek aandachtspunt. De woningmarkt zit al jaren muurvast en de maatregelen die getroffen zijn om de woningmarkt weer los te krijgen lijken niet tot een positief resultaat te hebben geleid.	Uw zorgen delen wij. Maar de reden voor de huisvestingsverordening is nu juist het verdelen van de schaarste. Daarom stellen we regels om dat rechtvaardig en transparant te doen. Maar door de verordening komt er geen woning extra bij. Daarvoor is het nodig dan voldoende nieuwe woningen worden gebouwd.
13.	2. Hoe bepaalt een corporatie welke woningen voor urgentie worden aangewezen, voor loting en voor maatwerk? Zou in de verordening niet moeten worden opgenomen dat de corporatie hier transparant beleid in voert, of wordt aangestuurd door Burgemeester en Wethouders?	Corporaties hebben de ruimte om dat zelf te bepalen. Dat is al jaren het geval en werkt goed. Er is geen aanleiding om dit in de verordening te regelen. Meer regels zijn niet altijd beter.
14.	3. Zien de Burgemeesters en Wethouders van de gemeenten deze verordening als stressbestendig wanneer er sprake is van uitzonderlijke veranderingen? Bijvoorbeeld als het aantal vluchtelingen dat naar Europa vlucht zo hoog blijft als nu? Is het woningverdeelsysteem hierop toegerust? In artikel 20 wordt gesproken van een evaluatie van de verordening na uiterlijk 3 jaar, maar is het niet verstandiger om vast te leggen dat de verordening bij incidenten direct wordt geëvalueerd? En wanneer er geen sprake is van incidenten in ieder geval na een jaar? Beter evalueren dat het goed gaat, dan te lang met evalueren (en eventueel verandering) wachten.	Integrale evaluatie na 1 jaar is te kort. De verordening moet zich in de praktijk kunnen bewijzen. Daarom zullen we in 2016 wel goed volgen hoe het in de praktijk gaat. Maar op voorhand is evaluatie na 3 jaar, conform de wettelijke termijn een goed moment. Te snelle veranderingen komen de helderheid voor woningzoekenden niet ten goede en legt een grote druk op besluitvorming.
15.	4. In 2013 (dus bij de huidige verordening) zijn de 55 plus labels voor complexen verdwenen. SHO heeft van verschillende bewoners van deze complexen klachten vernomen. Bewoners van dergelijke complexen hebben toentertijd er specifiek voor gekozen om in een dergelijk complex te gaan wonen, en voelen zich nu bedrogen. Ze geven aan daadwerkelijk minder woongenot te ervaren, vanwege bijv. geluidsoverlast en verschillende leefgewoonten. SHO vraagt zich daarom af, met daarbij de beweegredenen van dit besluit in acht	Dat complexen voor specifieke leeftijdsgroepen niet in artikel 8 staan opgenomen betekent niet dat labels voor 55+ niet toegepast mogen worden. Dit is dus wel mogelijk en het is aan de corporaties om 55+ labels te gebruiken en dit in te passen in de ruimte die 20% maatwerk daarvoor biedt.

	nemend, of dit besluit wel zo verstandig is geweest en of dit, eventuele gedeeltelijk, kan worden teruggedraaid.	
16.	5. Het woningverdeelsysteem in deze regio is er een van vrije keuze. In grote lijnen komt het erop neer dat degene met de langste meettijd de woning waarop hij heeft gereageerd aangeboden krijgt. SHO staat in principe achter het hebben van vrije keuze, maar ziet tegelijkertijd ook een probleem. Namelijk dat de woning (en in het verlengde de wijk, buurt of complex) niet altijd de juiste match is met de huurder. Een voorbeeld: een eengezinswoning met 4 slaapkamers wordt aangeboden aan een alleenstaande omdat hij de langste meettijd heeft, terwijl er ook een groot gezin op reageert maar op basis van een kortere meettijd niet in aanmerking komt. Zou het inmiddels toch niet tijd zijn om woningzoekenden en vrijgekomen woningen meer te matchen? Desnoods bij een bepaald aantal woningen, of bij een bepaald type. Bijvoorbeeld bij de genoemde eengezinswoningen. Ditzelfde geldt ook voor wijken en buurten en haakt aan bij bijvoorbeeld punt 4, de 55 plus complexen. Samenvattend: SHO vraagt zich af of er binnen de verordening toch ruimte moet zijn om huurders te matchen met de woning, met daarbij de aantekening dat dit moet goede onderbouwing en redenering moet plaatsvinden.	De keuzevrijheid van een woningzoekende is een hoeksteen van de verordening. Alleen de woningzoekende zelf kan bepalen of de match juist is. Daar zijn geen extra regels voor nodig. We monitoren of de grote gezinnen voldoende aan bod komen. Tot nu toe is dat het geval.
17.	6. Een algemene opmerking: theoretisch moet iedere woningzoekende de verordening kunnen lezen en begrijpen. SHO vindt het een lastig en abstract document en vraagt zich af of het niet nodig is om de tekst zo te schrijven dat deze beter te begrijpen is.	Het is niet doenlijk een verordening zo te schrijven dat in de praktijk iedere woningzoekende de verordening zal kunnen lezen en begrijpen. Dat hoeft ook niet.
18.	7. Bij de algemene bepalingen wordt bij herstarter gezegd dat er sprake is van een minimale periode van 2 jaar. SHO wil hierop aanvullen dat dit een richtlijn dient te zijn, er dient ruimte te zijn voor uitzonderingen, bijv. in het geval van fiscaal partnerschap. Nu sluit de omschrijving uitzonderingen uit.	Bij de begripsbepaling van het begrip herstarter is aangesloten bij de termijn die wordt genoemd in artikel 267, lid 3 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Niet valt in te zien waarom uitzondering zou moeten worden gemaakt voor de situatie van fiscaal partnerschap.
19.	8. Bij de algemene bepalingen wordt bij student gesproken van MBO-niveau 4. SHO begrijpt niet waarom en vindt dit neigen naar discriminatie. MBO-niveau 1, 2 en 3 worden namelijk uitgesloten. Zou het niet moeten gaan om een persoon die een studie doet na de middelbare school, eventueel met een leeftijdsgrens hieraan verbonden om oudere leeftijdscategorieën uit te sluiten? Dat is veel eerlijker en sluit studenten met een lager niveau niet uit.	Bij de definitie van student is aangesloten bij de wettelijke tekst voor het Campuscontract. Dat is een huurcontract waarbij de student na afstuderen de woning binnen een bepaalde tijd dient te verlaten. Andere opties bieden die gewenste mogelijkheid niet.

20.	9. Bij artikel 6, lid 3: wat als 2 woningzoekenden aan dezelfde urgentiecategorie voldoen? Wordt dan de langste meettijd als doorslaggevend criterium genomen, of de lengte van de urgentietoekenning?	Wanneer twee woningzoekenden met een urgentieverklaring reageren op dezelfde woning, dan gaat de houder van de urgentieverklaring met de oudste ingangsdatum voor. Wanneer twee woningzoekenden met een urgentieverklaring die op dezelfde datum is toegekend reageren op dezelfde woning, dan heeft degene met de langste meettijd voorrang. Deze bepalingen worden aan artikel 6 van de verordening toegevoegd.
21.	10. Artikel 6, lid 4: SHO is benieuwd hoe de geautomatiseerde lotingprocedure er precies uitziet en hoe de toewijzing precies plaatsvindt. Is dit systeem controleerbaar en opvraagbaar?	De loting wordt verzorgd door Entree, het gaat om een volledig geautomatiseerd proces, waarin alle inschrijfnnummers van de woningzoekenden die op een loting woning hebben gereageerd random worden gesorteerd. Loten vindt plaats op basis van inschrijfnnummers. Noch corporaties, noch gemeenten, noch Entree heeft hier invloed op. Persoonsgegevens worden uitsluitend gebruikt voor het doel waarvoor woningzoekenden die ter beschikking hebben gesteld en uitsluitend gebruikt door partijen die daarbij betrokken zijn zoals de woningcorporaties. Voor al deze partijen geldt een compliance protocol. De Wet bescherming persoonsgegevens wordt gerespecteerd. Het is technisch mogelijk het systeem te controleren en gegevens op te vragen. Testen zijn gedaan in de testfase van de software.
22.	11. Artikel 7: SHO heeft van haar adviseurs begrepen dat wanneer een woningzoekende niet op tijd de juiste gegevens kan aanleveren, dat er dan geregistreerd wordt dat de woningzoekende de woning heeft geweigerd. Dit kan voor urgenten of voor toekomstige urgentieaanvragen funest zijn. SHO vraagt zich daarom af of een woningzoekende hiertegen in bezwaar kan gaan. Is er een bezwaarprocedure? Daarnaast is SHO van mening dat, indien aannemelijk kan worden gemaakt dat er sprake is van overmacht, dat de uitsluiting automatisch terug wordt gedraaid.	Het bepaalde in artikel 7 is geen beslissing waartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar en beroep openstaat. De uitsluitingstermijn is niet zodanig lang dat dit een hardheidsclausule rechtvaardigt.
23.	12. Artikel 9: SHO wil graag aangevuld zien dat de corporatie over de experimenten ook in overleg treedt met de eigen huurdersorganisatie, indien die er is.	De afweging om met de eigen huurdersorganisatie in overleg te treden over experimenten ligt bij de corporatie.
24.	13. Artikel 10 a, lid 3: zie hiervoor de opmerking bij punt 8.	Uw punt 8 heeft geen relatie met artikel 10a.
25.	14. Artikel 10 b, lid 4: wat wordt bedoeld met "een door een corporatie aan hem aangeboden woonruimte"? Heeft dit betrekking op het aanbieden van een woning nadat de woningzoekende er zelf op heeft gereageerd? In sommige urgentiesituaties biedt een corporatie een woning zelf aan. Een dergelijke woning kan	De urgentieverklaring <i>kan</i> worden ingetrokken. Dit betekent dat er bij het nemen van een beslissing tot het intrekken van een urgentieverklaring ruimte bestaat tot het maken van een afweging. Tegen deze beslissing staat bezwaar en beroep open.

	wegens zwaarwegende redenen toch niet voldoen. SHO is daarom van mening dat, in dit geval, er de mogelijkheid moet zijn om tegen de intrekking van de noodurgentie in bezwaar te gaan. Is er hiervoor een bewaarprocedure?	
26.	15. Artikel 19: ook hierbij geldt: is er een bezwaarprocedure?	Tegen het besluit tot weigering van een splitsingsvergunning staat bezwaar en beroep open.
27.	16. Artikel 21: wat niet duidelijk is, is aan wie de bestuurlijke boete kan worden gegeven? Aan de corporatie, of ook aan de woningzoekenden?	Artikel 21 heeft betrekking op het sturen op de woningvoorraad. Hierbij worden geen boetes opgelegd aan woningzoekenden.
28.	17. Artikel 22: zoals lid 1 en 2 zijn uitgelegd, voor SHO is het niet duidelijk wat het precies betekent. Vooral rondom de "experimenten" zijn verschillende vragen. Betreft het hier de experimenten benoemd in het onderdeel "maatwerk"? En wat betekent: "in het belang van de volkshuisvesting"? In wat voor soort situaties kan lid 2 worden toegepast?	Dit artikel is ruim geformuleerd om vooraf geen experimenten uit te sluiten. Dat doodt de creativiteit. Kenmerk van een experiment is immers dat het afwijkt van het gangbare om iets nieuws uit te proberen. Dit artikel maakt het mogelijk om dit buiten het lokaal maatwerk om te doen, maar dat hoeft niet.
29.	18. Bijlage 1, registratie (artikel 2): doorstromers die gaan samenwonen, hier wordt als ze gaan samenwonen de optelsom van beiden gehanteerd, maar bij een volgende verhuizing wordt gehandeld als het ware de optelling nooit heeft plaatsgevonden. Maar als beide doorstromers een andere meettijd hadden (bijv. 10 resp. 12 jaar), van welke meettijd wordt dan uitgegaan? Dit wordt niet uitgelegd. Ook is er op Entree niets te vinden over de betreffende maatregel.	In het geval dat beide doorstromers een andere meettijd hadden, dan wordt bij een volgende verhuizing van de langste meettijd uitgegaan. Het signaal dat hierover niets op Entree te vinden is geven wij door.
30.	19. Bijlage 1, controle van gegevens (artikel 2): hierbij wil SHO opmerken dat er bij 3 van de 4 "bewijzen" van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding behoorlijke kosten verbonden zijn. Dit geldt ook voor de "bewijzen" bij het verbreken van dit huishouden. Ook komt het in de praktijk voor dat een schriftelijke verklaring zoals omschreven niet altijd door beide partners wordt ondertekend. En dat levert in de praktijk moeilijkheden op voor de ene partner.	Het is van belang dat deze bewijzen worden geleverd vanwege de fraudegevoeligheid van de materie. Het klopt dat daar kosten aan zijn verbonden maar om misbruik te voorkomen zijn die bewijzen nodig. In zeer uitzonderlijke gevallen kan worden volstaan met eenzijdige ondertekening bij scheiding.
31.	20. Bijlage 1, onderscheid tussen aanbodmodel en lotingmodel: welke vrijheid heeft een corporatie op het moment dat niet tot verhuring kan worden gekomen? Wordt het dan een lotingwoning, of een woning voor urgenten? Is het niet verstandig om in de verordening een volgorde te bepalen?	Corporaties hebben de ruimte om dat zelf te bepalen. Dat is al jaren het geval en werkt goed. Er is geen aanleiding om meer in de verordening te regelen dan het maximum van 15% voor loting. Meer regels zijn niet altijd beter.
32.	21. Bijlage 1, onderscheid tussen aanbodmodel en lotingmodel: een positieve verhuurdersverklaring is bij een particuliere verhuurder niet altijd snel te krijgen. Corporaties nemen nu genoeg met een verklaring van een maatschappelijke instelling plus een overzicht van de	Dat corporaties nu genoeg nemen met een verklaring van een maatschappelijke instelling getuigt van een pragmatische opstelling van de corporaties in die gevallen dat het net niet geheel volgens de regels passend te maken is. In de Huisvestingsverordening is niet alles te regelen of te ondervangen van wat zich in de

	huurbetalingen. Is het niet verstandig om dit in de verordening vast te leggen?	praktijk allemaal kan voordoen. Een pragmatische opstelling is daarbij van grote waarde. De huidige praktijk geeft geen aanleiding om dit in de verordening formaliseren.
33.	22. Bijlage 1, weigering huurcontract: bij de deelzin "de relevante gegevens van de woningzoekende in het woningzoekendenregister niet juist zijn" kan dit leiden tot weigering van huurcontract. Wat zijn relevante gegevens precies en wat als de onjuistheden buiten de schuld zijn ontstaan of niet met opzet? Gaat het hier niet meer om frauderen met gegevens? Dan kan het beter op deze wijze omschreven worden	De relevante gegevens zijn de inschrijfgegevens bij Entree. De woningzoekende heeft zelf inzage in deze gegevens en is zelf verantwoordelijk voor de juistheid van deze gegevens. Onjuistheden al dan niet met opzet kunnen direct rechtgezet worden. Het is van groot belang dat inschrijfgegevens juist en actueel zijn. Dat is de basis van een rechtvaardig en transparant systeem. Vervuilde inschrijfgegevens benadelen andere woningzoekenden.
34.	23. Reglement urgentieaanvragen: de kosten van een urgentieaanvraag zijn fors, namelijk € 55,00. Voor minima is dit veel geld. Wanneer mensen aantoonbaar een minimum of soms zelfs geen inkomen hebben, zouden deze kosten moeten worden kwijtgescholden. Een andere mogelijkheid is teruggave bij toekenning van urgentie, of verrekening met de eerste verhuurnota.	Voor wat dit punt betreft wordt verwezen naar onze reactie op de zienswijze die hierover is ingebracht door de Huurders Vereniging Woonbelang en de Bewonersraad Lingewaard (punt 8).
35.	24. Reglement urgentieaanvraag: in zijn algemeenheid stelt SHO, na raadpleging van haar adviseurs, dat de urgentieprocedure in de praktijk te lang duurt. De term "urgent" houdt in dat er sprake is van een niet-wenselijke situatie waarbij de betrokkenen wensen hier zo snel mogelijk uit willen raken. Het proces duurt helemaal lang als er ook bezwaar moet worden gemaakt. De aanvraag zou sneller beoordeeld moeten worden.	Voor de afdoening van urgentieaanvragen geldt de wettelijke termijn van acht weken. De beoordeling van urgentieaanvragen vraagt om een zorgvuldige afweging. Dit vanwege het belang van de aanvrager, maar ook in het belang van regulier woningzoekenden die de urgenten immers voor zien gaan bij de toewijzing van woonruimte.
36.	25. Verder: er blijkt in de praktijk verschil te zijn in de kwaliteit van het vooronderzoek. Dit kan tot gevolg hebben dat eerst een aanvraag wordt afgewezen, en later in de bezwaarprocedure alsnog wordt toegekend. Dit is geen wenselijke situatie voor mensen in een kwetsbare positie. Ook lijkt er geen ruimte te zijn voor uitzonderingen en bijzondere situaties. Onze adviseurs hebben de ervaring dat de regels worden toegepast om mensen uit te sluiten, in plaats van hen te willen helpen. Er moeten regels zijn, maar er moet ook oog zijn voor het persoonlijke verhaal.	In de huisvestingsverordening en het reglement aanvragen noodurgenties zijn de kaders en voorwaarden voor urgentie uitgewerkt. Het is een feit dat de eerste intake bij de corporatie belangrijk is. In het reguliere overleg op lokaal niveau tussen gemeente en corporatie kan dit punt besproken worden. De uitvoering van de verordening ligt bij de woningcorporaties. Indien zich situaties voordoen waarbij de corporaties niet correct handelen naar de letter of de geest van de verordening dan kan dit aan de corporatie worden voorgelegd en kan eventueel een klacht worden ingediend bij de klachtencommissie van die corporatie.
37.	26. Tot slot: ontbreekt het in het reglement urgentieaanvragen aan een gedegen uitleg over hoe men bezwaar moet maken. Er zou duidelijk uitleg gegeven moeten worden hoe bezwaar moet worden gemaakt, en in welke	Bij elke beslissing waartegen bezwaar kan worden gemaakt zal worden aangegeven hoe van deze mogelijkheid gebruik kan worden gemaakt.

	gefallen.	
--	-----------	--

Reactie van Stichting het Huurdershuis		
38.	<p>Herstarter:</p> <p>De juridische notering klopt niet helemaal: Artikel 7:267 lid 3 BW, het gaat feitelijk om een artikel uit boek 7 van het burgerlijk wetboek en dat onderscheid is wel van belang. De andere wetboeken gaan niet over huurrecht, en het is wel zo correct om te vermelden dat het over boek 7 gaat. Hoewel het in onze beleving goed is om een bepaalde termijn te hanteren, bijvoorbeeld om fraude of misbruik te voorkomen kan het gebeuren dat mensen korter dan 2 jaar samenwonen en toch een redelijkerwijs legitieme claim hebben op een 'echte relatie'. Bijv. als er sprake is van <i>fiscaal partnerschap</i>. In onze beleving is de termijn van 2 jaar dan ondergeschikt.</p>	<p>In de verordening wordt bij de omschrijving van het begrip herstarter toegevoegd dat het betrokken wetsartikel verwijst naar Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.</p> <p>Voor wat betreft de termijn van twee jaar wordt verwezen naar onze reactie op de zienswijze die hierover is ingebracht door de Samenwerkende Huurders Organisaties (punt 18).</p>
39.	<p>Vergunninghouder:</p> <p>Deze term is misschien wat te breed. Er wordt verwezen naar artikel 8 onderdeel a tot en met e en l van de vreemdelingenwet. Dat is een ietwat vreemde annotatie, wij gaan er vanuit dat er 'artikel 8 sub a tot en met e of l van de Vreemdelingenwet 2000' had behoren te staan.</p> <p>Het is een stijlkeuze maar in onze beleving is het netter om de naam van een wet (Vreemdelingenwet 2000) niet af te breken middels een spatie.</p> <p>Deze definitie gaat echter over alle migranten, alleen artikel 8 sub C gaat over asielzoekers...</p> <p>In artikel 10 A wordt verwezen naar artikel 28 van de Vreemdelingenwet (er staat wet, maar wij nemen aan dat er vreemdelingewet wordt bedoeld). Dat artikel verwijst wel naar asielzoekers, maar dan moet dat worden aangepast in de definitie.</p>	<p>De begripsomschrijving van "vergunninghouder" in artikel 1 van de verordening is zodanig aangepast dat deze volledig aansluit bij de omschrijving van dit begrip in de Huisvestingswet 2014 (vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000).</p>
40.	<p>Een aantal corporaties in de regio heeft benoemd de huur nooit te verhogen boven de sociale huurgrens als er een huurder de woning bewoont met een inkomen onder de € 34.000,00 (oftewel de Europese inkomensgrens). Maar niet elke corporatie heeft dit beloofd. Dit speelt bijv. bij een van onze klanten die huurt bij Omnia Wonen. Door de inkomensafhankelijke huurverhoging huurt zij een woning die inmiddels boven de sociale huurgrens in uitgekomen. Zij krijgt voor het komende jaar nog huurtoeslag en daarna NIET meer. Wij snappen dat de gemeentes beperkingen hebben in het aansturen van corporaties. Maar onze vraag is wel of de huisvestingsverordening op deze woningen van toepassing is?</p>	<p>De aangewezen vergunningplichtige woonruimte (artikel 2 van de Huisvestingsverordening 2016) betreft corporatiewoningen die op het moment van in gebruik geven en nemen een huurprijs hebben beneden de huurtoeslaggrens.</p>
41.	<p>Artikel 6 lid 3</p> <p>Wij snappen wat er taalkundig gezien</p>	<p>Voor wat dit artikel betreft wordt verwezen naar onze reactie op de zienswijze die hierover is</p>

	<p>geïmpliceerd wordt met deze zin, maar vanuit juridisch oogpunt is deze zin niet duidelijk. Als je het letterlijk neemt staat er immers: degene met de hoogste urgentie is nr. 1, daarna wordt er gekeken wie de meeste meettijd heeft. Dit lijkt ons niet de bedoeling. Wij gaan er vanuit dat het de bedoeling is dat er eerst wordt gekeken of een woning urgent woningzoekenden uitsluit, zo niet worden eerst alle categorieën van urgent woningzoekenden stap voor stap bekeken.</p> <p>Het verdient volgens ons aanbeveling dit artikel anders en juridisch kloppend te formuleren.</p>	<p>ingebracht door de Samenwerkende Huurders Organisaties (punt 20).</p>
42.	<p>Art. 6 lid 4</p> <p>Hoe gaat die automatische loting ? Betreft het een algoritme? Zin er streekproeven gedaan? Wordt het systeem getest en gewogen ? Ien zo ja wordt dit met enige regelmaat herhaald ? Wordt de procedure getoetst aan de Wet bescherming persoonsgegevens ?</p>	<p>Voor wat dit artikel betreft wordt verwezen naar onze reactie op de zienswijze die hierover is ingebracht door de Samenwerkende Huurders Organisaties (punt 21).</p>
43.	<p>Artikel 6 lid 6</p> <p>De 30% waar in dit artikel over gesproken wordt, mogen die wel gebruikt worden voor maatwerk zijnde niet urgent woningzoekenden? Anders geformuleerd: 30% van de vrijkomende woningen zijn voor huurders die 'op de reguliere manier' reageren via entree. Maar als deze 30% ook gebruikt mag worden voor bijv. experimentele woonvormen zoals benoemd in artikel 9, hoeveel blijft er dan over voor reguliere woningzoekenden?</p> <p>Ter illustratie een rekenvoorbeeld: Er komen 100 woningen vrij in een jaar: volgens artikel 6 zijn dan gemiddeld 15 woningen voor loting en 30 woningen voor reguliere huurders. Dan blijven er in theorie 55 woningen over voor urgent woningzoekenden.</p> <p>Volgens artikel 9 mag 20% van het <i>totaal aantal</i> vrijkomende woningen gebruikt worden voor maatwerk (<i>dit geldt in theorie voor lotingwoningen, urgentie woningen én reguliere..</i>). Dan is het nog maar de vraag hoewel woningen voor reguliere woningzoekenden beschikbaar blijven. Wordt op deze manier de wachttijd voor reguliere woningzoekenden niet nog extra langer?</p>	<p>Regulier woningzoekenden kunnen reageren op alle aangeboden woningen. Urgent woningzoekenden kunnen reageren op de woningen die niet voor urgent woningzoekenden uitgesloten zijn. Dit betreft maximaal 30%.</p> <p>Het aanbod volgens het loting model staat open voor zowel urgent woningzoekenden als regulier woningzoekenden.</p>
44.	<p>Artikel 7</p> <p>Wij vinden dat dit artikel te eng is opgezet. Natuurlijk mogen er sancties worden gesteld als huurders hun verantwoordelijkheid niet nemen. Maar wij maken in de praktijk tal van situaties mee waar door overmacht een huurder niet in staat is om bijv. alle papieren op tijd in te</p>	<p>Op basis van de regels uit de Huisvestingsverordening worden de corporatiewoningen met een huur tot de huurtoeslaggrens aan woningzoekenden toegewezen. Het is daarbij niet mogelijk en niet wenselijk om alle situaties die zich in de praktijk kunnen voordoen in deze verordening te beschrijven en te voorzien van regels.</p>

	<p>leveren. Er zijn situaties geweest waarbij er dan vervolgens 'heeft woning geweigerd' in het dossier van de huurder is gezet, waardoor deze is uitgesloten van reageren voor een relatief lange periode.</p> <p>Ook hebben wij situaties meegemaakt waarbij huurders in afwachting van een urgentieprocedure ook reageerden op lotingwoningen. Die huurders hebben vaak psychosociale problemen en zijn niet altijd in staat om de consequenties van hun keuzes te overzien. Zo hebben wij een huurder gehad wiens moeder vanuit het verkeerde account had gereageerd, of een huurder met heupproblemen die per ongeluk op een complex zonder lift reageerde. Niet elke woningcorporatie reageerde even coulant bij dit soort zaken. In onze beleving zou er een onderscheid moeten worden gemaakt al naar gelang de aanwezigheid van verzachtende omstandigheden. Het kan immers niet zo zijn dat bij iemand die 100% afgekeurd is vanwege psychische problemen, wel volledig wordt vastgehouden aan zijn keuzes op Entree.</p> <p>Wij zouden het dan ook prefereren dat huurders bijv. eerst een waarschuwing krijgen, of dat er bijv. een 'tenzij.....' formulering in dit artikel wordt opgenomen.</p>	<p>Evenmin is het gewenst om bij elke bepaling een coulance mogelijkheid in te bouwen. De uitvoering van de verordening ligt bij de woningcorporaties. Indien zich situaties voordoen waarbij de corporaties niet correct handelen naar de letter of de geest van de verordening dan kan dit aan de corporatie worden voorgelegd en kan eventueel een klacht worden ingediend bij de klachtencommissie van die corporatie.</p>
45.	<p>Artikel 8 lid 4</p> <p>Wij vinden het logisch dat corporaties vrijheid krijgen over welke woningen zij als studentenwoningen labelen. Wij zijn echter wel benieuwd of deze studentenwoningen volgens bepaalde criteria gelabeld worden en of corporaties onderling hierover contact hebben?</p> <p>Dit mede omdat we begrijpen dat er niet echt een tekort is aan studentenwoningen. Worden de verhuren geëvalueerd en is het niet zinnig om ook hier een maximum percentage te vermelden of om nadere uitwerking te verzoeken? Elke woning die als studentenwoning wordt gelabeld, wordt immers daarmee onttrokken worden aan de totale woningvoorraad.</p>	<p>De labeling van woonruimte vindt plaats op basis van bepaalde aard, grootte of prijs. De titel van dit artikel zegt het al.</p> <p>De corporaties zijn niet gebonden aan een maximum of minimum aantal te labelen woningen. Het spreekt voor zich dat bij onvoldoende vraag naar studentenwoningen het aanbod daarop wordt aangepast.</p> <p>Desgewenst kunnen gemeenten en corporaties prestatieafspraken maken over de omvang van deze voorraad.</p>
46.	<p>Artikel 9</p> <p>Het idee van maatwerk lijkt ons prima. We komen in de praktijk veel gevallen tegen van huurders die baat zouden hebben bij dergelijke oplossingen omdat zij niet in aanmerking komen voor andere vormen van ondersteuning of voor urgentie. Er is echter nog wel de vraag op welke woningen dit maatwerk wordt toegepast. Geldt het voor alle woningen? Of alleen voor de woningen die uitgesloten zijn voor urgent woningzoekenden?</p>	<p>Het percentage maatwerk (20%) heeft betrekking op het totale vrijkomende woningaanbod.</p>
47.	<p>Artikel 10a</p>	<p>In artikel 10a wordt de Huisvestingswet 2014</p>

	<p>In artikel 10a lid 2 sub a: Er staat artikel 28 van de wet, maar daarmee bedoelt men de Vreemdelingenwet? De verwijzing naar artikel 28 zou in onze beleving beter passen in de definitielijst van artikel 1.</p> <p>Artikel 10 a lid 3. Sub 2: Er wordt gesproken over vergunninghouders, maar in de huidige definitielijst zijn dat niet alleen asielzoekers, maar alle vergunninghouders waaronder bv. familieleden van gezinshereniging, tijdelijke werknemers van buiten de EU etc.</p> <p>Als je dus naar dat deel van het artikel kijkt betekent het dat er sprake is van een urgentiemogelijkheid voor meer mensen dan alleen asielzoekers...Wij gaan er vanuit dat dit niet de bedoeling is.</p>	<p>bedoeld. In dit verband wordt verwezen naar de begripsomschrijving van "wet" in artikel 1 van de verordening.</p> <p>Voor wat de reikwijdte van het begrip vergunninghouder betreft wordt verwezen naar onze reactie op de zienswijze die hierover door u is ingebracht over het begrip "vergunninghouder" (punt 39).</p>
48.	<p>Artikel 10b</p> <p>Artikel 10b lid 4 : Wij zouden graag willen weten of er een bezwaarprocedure is voor de huurder die meent op gronden van redelijkheid en billijkheid (overmacht) een woning te kunnen weigeren?</p> <p>Dit zou bv. kunnen spelen als niet alle medische informatie bekend is bij de corporatie en zij een woning aanbieden die vanwege deze medische informatie niet passend is (bijv. een woning op de vierde verdieping zonder lift voor iemand met bekkeninstabiliteit).</p>	<p>Voor wat dit artikel betreft wordt verwezen naar onze reactie op de zienswijze die hierover is ingebracht door de Samenwerkende Huurders Organisaties (punt 25).</p>
49.	<p>Art. 11</p> <p>Wij onderkennen de noodzaak van begeleiding die bij sommige huurders van belang kan zijn voor het succesvol voortzetten van een zelfstandig leefpatroon. Het is echter wel passend volgens ons om het woord begeleiden nader te definiëren in artikel 1 van de verordening. (dit omdat we er van uitgaan dat de begeleiding door professionals moet gebeuren).</p>	<p>In het advies van de urgentiecommissie staat welke vorm van begeleiding waarom noodzakelijk is. De urgentiecommissie, die onafhankelijk opereert, moet de ruimte hebben om tot een goede afweging te kunnen komen. Daarom is nadere definitie niet gewenst. Overigens gaat het in alle gevallen om professionele hulp en begeleiding. Wij overwegen geen andere opties.</p>
50.	<p>Artikel 19</p> <p>Dit artikel is niet volledig?</p> <p>Daarnaast zijn we benieuwd of en hoe er een bezwaarprocedure is om tegen een weigering bezwaar aan te tekenen?</p>	<p>Een splitsingsvergunning kan worden geweigerd op dezelfde grond als bedoeld in artikel 15, eerste lid van de verordening. Voor wat de bezwaarprocedure betreft wordt verwezen naar onze reactie op de zienswijze die hierover is ingebracht door de Samenwerkende Huurders Organisaties (punt 26).</p>
51.	<p>Art. 20</p> <p>De gehele volkshuisvesting is in beweging en het is dan ook goed om de reikwijdte en werkbaarheid van deze verordening in de gaten te houden. Echter het lijkt ons zinvol om specifiek na incidenten een evaluatiemoment te houden en de integrale evaluatie waar nodig eerder in te plannen bij majeure wetwijzigingen of politieke ontwikkelingen. Voort lijkt het ons beter om niet na 3 jaar evalueren maar na 1 jaar.</p>	<p>De verordening kan geen incidenten voorkomen. Integrale evaluatie na 1 jaar is te kort. Wel zullen we in 2016 goed volgen hoe het in de praktijk gaat. Maar op voorhand is evaluatie na 3 jaar, conform de wettelijke termijn een goed moment. Overigens zijn majeure beleidswijzigingen na de recente invoering van de Huisvestingswet en de nieuwe Woningwet niet op korte termijn te verwachten.</p>
52.	<p>Artikel 22</p>	<p>De afweging om met de eigen</p>

	Lid 2 van dit artikel heeft het over experimenten in het belang van de Volkshuisvesting. In onze beleving zou het in de geest van de Overlegwet passen om dergelijke plannen ook voor te leggen aan de Huurdersorganisaties en/of huurdersafvaardigingen.	huurdersorganisatie in overleg te treden over experimenten ligt bij de corporatie.
53.	Bijlage 1 Toelichting bij de huisvestingsverordening 3. Registratie(art. 2) Samenwonen wordt beloofd is een regel die wij van harte toejuichen. De onbekendheid van deze maatregel is echter te groot. En dit is ook niet bekend bij alle medewerkers van corporaties . Onze aanbeveling is om meer promotie te maken op diverse internetsites en door middel van folders.	Wij nemen de aanbeveling over en zullen bij de communicatie rond de nieuwe verordening hieraan aandacht besteden.
54.	8. Woningtoewijzing (artikel 7) Wij zouden graag zien dat er ook alternatieven worden benoemd voor een positieve verhuurdersverklaring. Juist bij de Huurdersbalie hebben we veel ervaring met huurders die bijv. bij particulieren huren en die zijn niet altijd bereid om een verklaring te geven. Ook in de vakantieperiode kan het leveren van een verklaring voor een probleem zorgen. In zo'n situatie geven wij dan als alternatief een verklaring mee en vragen aan huurders om een overzicht te geven van hun huurbetalingen.	Dat corporaties nu genoeg nemen met een verklaring van een maatschappelijke instelling getuigt van een pragmatische opstelling van de corporaties in die gevallen dat het net niet geheel volgens de regels passend te maken is. In de Huisvestingsverordening is niet alles te regelen of te ondervangen van wat zich in de praktijk allemaal kan voordoen. Een pragmatische opstelling is daarbij van grote waarde.
55.	9. Weigering huurcontract (art. 8) Wij maken vaak mee dat huurders met een huurschuld proberen om de schuldsanering in te gaan. Dat lukt echter vaak niet, omdat ze een stabiele woonruimte moeten hebben. Maar die krijgen ze pas als ze een regeling kunnen treffen voor de huurschuld. Dit is een ongewenste vicieuze cirkel en we zouden graag zien dat de corporaties daar meer rekening mee houden. We kunnen ons niet vinden in de sancties bij het onjuist registreren van gegevens in Entree. We gaan er vanuit dat dit is om fraude te voorkomen. Maar dit lijkt ons niet de manier om dit te bestrijden. Wat als een huurder per ongeluk een fout maakt, wat als een stel uit elkaar gaat en vergeet entree te wijzigen ?	Het eerste punt is een uitvoeringskwestie die niet via de verordening is op te lossen. De oplossing ligt op lokaal niveau in goede afspraken tussen schuldhulpverlening en de corporaties. Meer preventie en start schuldhulpverlening voor uitzetting is daarbij de richting. Wat het tweede punt betreft: het is van groot belang dat inschrijfgegevens juist en actueel zijn. Dat is de basis van een rechtvaardig en transparant systeem. Vervuilde inschrijfgegevens benadelen andere woningzoekenden. Sanctie op nalatigheid dan wel fraude is daarom nodig. Woningzoekenden kunnen alleen zelf verantwoordelijk zijn voor juiste en actuele gegevens. Fouten kunnen altijd worden hersteld maar ontslaat woningzoekenden niet van de plicht om de gegevens correct en actueel te houden.
56.	11. Maatwerk (Toelichting artikel 9) Ook hier wordt weer gesproken over vergunninghouders, terwijl de definitie daarvan te ruim gemeten is.	Voor wat dit artikel betreft wordt verwezen naar onze reactie op de zienswijze die hierover door u is ingebracht over het begrip "vergunninghouder" (punt 39).
57.	12. Urgentie (artikel 10a en 10b) Rangordebepaling Er wordt verwezen naar artikel 10b, terwijl het gaat om artikel 10A.	In de toelichting wordt de verwijzing naar artikel 10b gewijzigd in: artikel 10a. Voor wat betreft de situatie van twee woningzoekenden uit dezelfde categorie wordt

	Daarnaast missen we de situatie van twee woningzoekenden uit dezelfde categorie. Wat geldt er dan?	verwezen naar onze reactie op de zienswijze die hierover is ingebracht door de Samenwerkende Huurders Organisaties bij artikel 6, lid 3 (punt 20).
58.	14. Overige zaken Bestuurlijke boete: er wordt gesproken over boetes bij bedrijfsmatige exploitatie. De vraag is echter wat daarmee bedoeld wordt. Is er sprake van exploitatie in de zin van welke wet? Er zijn beroepen die wel zonder problemen thuis uitgeoefend mogen worden, dus waar is de grens ?	Het gaat in artikel 21 niet om de mogelijkheid om boetes op te leggen voor het uitoefenen van een beroep aan huis maar om de mogelijkheid boetes op te leggen als woonruimten worden onttrokken, samengevoegd of gesplitst zonder vergunning.
59.	Wij vinden de kosten van € 55 voor het urgentieaanvraag erg hoog. In onze beleving komt het vaker voor dat huurders geen urgentie vragen omdat er bv. door de corporatiemedewerkers niet goed doorvragen. Als nu blijkt dat een huurder in bezwaar alsnog urgentie krijgt die kosten dan bv. vergoed zouden moeten worden. Daarnaast lijkt het ons dat een ieder in de schuldsanering niet de kosten zou hoeven dragen.	Voor wat deze opmerking betreft wordt verwezen naar onze reactie op de zienswijze die hierover is ingebracht door de Huurders Vereniging Woonbelang en de Bewonersraad Lingewaard bij bijlage 1, artikel 13 (punt 8).
60.	Artikel 4.4 Er wordt gesproken over het feit dat er slechts in uitzonderlijke gevallen een eenzijdig document mag worden ondertekent bij urgentieaanvraag na relatieverbreking. Daar wordt letterlijk gezegd: 'of een contact met de voormalige partner levert ERNSTIG gevaar op.... ' Dit vinden wij een zeer heftige en onwenselijke bewoording. Het kan niet zo zijn dat de gemeente Arnhem aan urgentievragers vraagt om maar het risico te nemen zich bloot te stellen aan gevaar?? Bovendien: wie beoordeelt of het gaat om ernstig gevaar? Het vooronderzoek wordt door een corporatie gedaan, en is deze deskundig om de mate van gevaar te bepalen? We horen vanuit ons netwerk dat in de praktijk hier nog veel in misgaat. Wij snappen dat huurders niet zomaar mogen claimen dat zij niet met hun ex-partner kunnen praten, maar daar kan een verklaring van maatschappelijk werk, politie, psycholoog en dergelijke toch voldoende voor zijn? Het gevaar op escalatie moet volgens ons te allen tijde vermeden worden. Daarnaast het volgende. Wanneer er sprake is van ERNSTIG gevaar gaat de maatschappelijke organisatie die gespecialiseerd is in huiselijk geweld (in deze regio Moviera) NIET over tot het plaatsen van een dergelijke persoon in een reguliere huurwoning. Deze persoon gaat naar een safehouse. Daarnaast heeft Moviera veel ervaring dat hun cliënten die	Als uitzondering op geobjectiveerde informatie is bewust gekozen om in uitzonderlijke gevallen alleen door de aanvrager een document te laten ondertekenen (en niet door de – voormalige – partner). Bij beëindiging van de samenwoonrelatie is normaliter een handtekening nodig van beide partners, evenals bij de huurovereenkomst. Om dit in excessieve situaties te voorkomen kan worden volstaan met één handtekening. Deze situatie doet zich echter beperkt voor. Voorwaarden voor uitstroom van Moviera cliënten worden aanzienlijk eenvoudiger door het gestelde in artikel 10a lid 2b van de Verordening, waarin staat (op basis van de Huisvestingswet 2014) dat betrokkenen urgent zijn en via bemiddeling zullen worden geholpen.

<p>uit een tijdelijke opvang komen geen urgentie krijgen. Wanneer ze kinderen hebben is de kans op urgentie soms wel aanwezig. Het lijkt dus dat er andere voorwaarden worden gesteld aan deze vorm van urgentie en deze staan niet omschreven in deze concept verordening. Aangezien het bij deze vorm van urgentie gaat om de veiligheid van personen (vaak ook kinderen) lijkt het ons erg belangrijk om de voorwaarden goed te omschrijven, en zodanig op te stellen dat personen uit een situatie van geweld ook daadwerkelijk geholpen worden.</p>	
--	--