

HUISVESTINGSVERORDENING GEMEENTE BUNSCHOTEN 2022 - 2025

Woonruimteverdeling en Urgentie



Nr.: 1164919

De raad van de gemeente Bunschoten;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 november 2021, nr. 1164918.

Gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder a en b, 5,7,9 tot en met 14,17,20 tot en met 22, 24 en 35 van de Huisvestingswet 2014;

Overwegende dat het gewenst is regels te stellen om tot een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de beschikbare woonruimte in de gemeente Bunschoten te komen;

Overwegende dat in de gemeente Bunschoten sprake is van schaarste van sociale huurwoningen, zoals onderbouwd in de toelichting op deze verordening;

b e s l u i t :

vast te stellen de:

Huisvestingsverordening gemeente Bunschoten 2022 - 2025

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. ingezetene: degene die in het bevolkingsregister van de gemeente Bunschoten is ingeschreven en ook werkelijk haar hoofdverblijf heeft in de gemeente Bunschoten;
- b. inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- c. mantelzorg: zorg als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning;
- d. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- e. wet: Huisvestingswet 2014;
- f. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- g. gemeente Bunschoten: het grondgebied van de gemeente Bunschoten;
- h. woningmarktregio: het grondgebied van de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg (regio Amersfoort);
- i. woningzoekende: huishouden dat in het inschrijfsysteem van de corporaties die samenwerken in het kader van het regionaal woonruimteverdeelsysteem van de regio Amersfoort (Woningnet Eemvallei) ingeschreven staat;
- j. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden. Onder woonruimten vallen in beginsel ook woonschepen en woonwagens;
- k. huisvestingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 7 eerste lid en artikel 8 van de Huisvestingswet. Gemeentelijke toestemming om woonruimte in gebruik te nemen voor bewoning;

- l. woonruimtecommissie: adviescommissie ingesteld door burgemeester en wethouders voor advies over verzoeken om een urgentieverklaring;
- m. Economische binding: de situatie dat de woningzoekende met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in de woningmarktregio te vestigen. Hieronder wordt verstaan het duurzaam (tenminste 19 uur per week) verrichten van arbeid binnen of vanuit de woningmarktregio. Er moet eveneens sprake zijn van een duurzame relatie tussen arbeid en betrokken gebied. Het duurzaam volgen van een dagopleiding in de woningmarktregio wordt hiermee gelijk gesteld;
- n. Maatschappelijke binding: De situatie dat de woningzoekende een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in de woningmarktregio te vestigen. Hieronder wordt in deze verordening verstaan de ingezetene die gedurende tenminste één jaar onafgebroken in de basisregistratie personen (Brp) van één van de gemeenten in de woningmarktregio is ingeschreven en in die gemeente daadwerkelijk zijn/haar hoofdverblijf heeft conform de wet Brp, de woningzoekende die gedurende de voorafgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de woningmarktregio en de mantelzorger die conform de definitie uit deze verordening, mantelzorg verleent aan een inwoner van de woningmarktregio;
- o. gemeentebinding: economische of maatschappelijke binding conform deze verordening aan uitsluitend de gemeente Bunschoten;
- p. MG circulaire: Circulaire van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties waarin jaarlijks de parameters voor huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels, inkomensafhankelijke huurverhoging en de liberalisatiegrens worden verwoord;
- q. Zorgwoning: een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte;
- r. Inschrijfduur: tijd tussen datum waarop een woningzoekende geregistreerd staat (de registratiedatum) in een register van toegelaten instellingen (Woningnet Eemvallei) in de regio en het moment waarop deze woningzoekende reageert op een woning;
- s. Woonruimteverdeelsysteem: systematiek die bepaalt welke volgorde wordt gehanteerd voor woningzoekenden die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt voor een aangeboden woonruimte en die voor de huur van die woonruimte in aanmerking komen.
- t. Aanbodstelsel: woonruimteverdeelsysteem waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden door middel van het advertentiemedium Woningnet Eemvallei aan woningzoekenden;
- u. Directe bemiddeling: mogelijkheid om bij urgentie woonruimte niet aan te bieden door middel van het woonruimteverdeelsysteem, omdat de woning bij uitstek geschikt is voor een specifiek persoon. Daarnaast wordt deze methode toegepast bij de wettelijke taakstelling huisvesting vluchtelingen en huisvesting bijzondere maatschappelijke doelgroepen;
- v. Huurliberatiegrens: de bovengrens qua huurprijs voor het ontvangen van huurtoeslag.
- w. Huishoudinkomen: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «aanvrager»;
- x. Taakstelling: aantal in opvangcentra of op gemeentelijke opvangplaatsen verkerende vergunninghouders in wier huisvesting per gemeente per kalenderhalfjaar dient te worden voorzien;
- y. toegelaten instelling: instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet;
- z. Vergunninghouder: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiël 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.
- aa. Convenant Woonruimteverdeling Regio Amersfoort: convenant tussen de gemeenten van Regio Amersfoort en de woningcorporaties van de SWEV inzake uitvoering van de woonruimteverdeling.
- bb. bijzondere maatschappelijke doelgroepen: de woningzoekende die ingezetene is van een gemeente in de regio Eemvallei en na een tijdelijk verblijf (jeugdzorg, maatschappelijke opvang, begeleid of beschermd wonen) uitstroomt naar de gemeente van regio/ herkomst, of naar een andere gemeente in de regio Eemvallei wanneer er zwaarwegende redenen om niet naar de gemeente van regio/ herkomst terug te keren.

- cc. huren onder voorwaarden (HOV): een (te sluiten) huurcontract met bijzondere voorwaarden over gedrag, goed huurderschap en/of een zorgcontract ten behoeve van een woningzoekende uit de bijzondere maatschappelijke doelgroep, waarbij het huurcontract in eerste instantie op naam van een zorgaanbieder gesloten wordt omdat geconstateerd is in overleg met deze zorginstantie, dat de woningzoekende nog niet in staat is tot zelfstandig goed huurderschap.
- dd. zorgcontract: een door de gemeente of door de gemeente gecontracteerde instelling opgesteld contract dat onderdeel uitmaakt van/hoort bij de - te sluiten - huurovereenkomst voor zorg of behandeling ter voorkoming van - herhaalde - woonproblemen voor een persoon uit de bijzondere maatschappelijke doelgroep ten behoeve van huisvesting voor die persoon. Het zorgcontract moet geaccordeerd zijn door zowel de gecontacteerde instelling als de gemeente en de persoon uit de bijzondere maatschappelijke doelstelling.

HOOFDSTUK 2. TOEPASSINGSBEREIK VERGUNNINGSPLICHT

Artikel 2 Vergunningplicht

1. Een woonruimte met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, mag niet zonder huisvestingsvergunning in gebruik gegeven en genomen worden in die gevallen, waarbij een woningzoekende voor de gemeente Bunschoten in aanmerking komt voor de desbetreffende woonruimte;
2. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend door te reageren op het beschikbare woningaanbod via Woningnet Eemvallei en wordt verstrekt bij de definitieve toewijzing van de woning aan de woningzoekende. Bij directe bemiddeling is de vergunningverlening een integraal proces bij de betreffende woningtoewijzing;
3. In afwijking van het vorige lid vervalt een aanvraag voor een huisvestingsvergunning van rechtswege als de woning waarop gereageerd is niet aan de aanvrager wordt toegekend;
4. De huisvestingsvergunning vervalt indien er binnen twee maanden na de datum van afgifte er geen gebruik van is gemaakt.

HOOFDSTUK 3 WOONRUIMTEVERDELING

Artikel 3. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een centraal register van woningzoekenden.
2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting, einde van de inschrijving en verlenging van de inschrijving.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving en uitschrijving.
4. In dit register worden op hun verzoek als woningzoekenden ingeschreven:
 - a. huishoudens die voldoen aan de toelatingseisen ingevolge artikel 10, tweede lid van de wet;
 - b. huishoudens die een urgentieverklaring als bedoeld in hoofdstuk 4 bezitten.
5. Een inschrijving wordt beëindigd als de woningzoekende via het systeem zoals genoemd in lid 1 woonruimte krijgt toegewezen.
6. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
7. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
8. Een woningzoekende behoudt, na toewijzing van de woning, 75% van de inschrijfduur. Onder de voorwaarde dat de woningzoekende zich binnen 12 maanden na beëindiging, zoals bedoeld in lid 5, opnieuw inschrijft. Daarnaast geldt een overgangsregeling, waarmee het voor de woningzoekenden die tot een halfjaar voor inwerkingtreding van deze maatregel zijn verhuisd ook mogelijk is om 75% van de inschrijfduur mee te nemen.

Artikel 3.1. Aanbod van woonruimte

1. Woonruimten in de sociale huursector tot aan de huurliberatiegrens die voor verhuur beschikbaar komen, worden door de corporaties aan woningzoekenden aangeboden door middel van een aanbodsysteem;
2. In bijzondere gevallen is het mogelijk woonruimte toe te wijzen door middel van directe bemiddeling.

Artikel 3.2. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de aangewezen woonruimte wordt in ieder geval bekendgemaakt door publicatie op een kosteloos toegankelijke digitaal platform.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
 - b. de inkomensgrens;
 - c. het label als bedoeld in artikel 3.3;
 - d. de geldigheid van een urgentieverklaring;
 - e. de methode van woningaanbieding.

Artikel 3.3. Labeling woningen voor bepaalde doelgroepen

1. Woonruimte kan bij aanbieding overeenkomstig de tabel worden gelabeld voor aangewezen doelgroepen.

Woningtype	Aangewezen doelgroep	Rangvolgorde binnen de doelgroep
Jongerenwoningen	28-minners	Inschrijfduur, aangevuld met de overgangsregeling zoals vastgelegd in het Convenant Woonruimte-verdeling Regio Amersfoort
Senioren woningen	65-plussers	Inschrijfduur, aangevuld met de overgangsregeling zoals vastgelegd in het Convenant Woonruimte-verdeling Regio Amersfoort
woningen voor mensen met een zorgindicatie	Woningzoekenden met een zorgindicatie	Meeste behoefte, op basis van beoordeling Zorgoverleg
4-kamerwoningen	Huishoudens van minimaal twee personen	Inschrijfduur, aangevuld met de overgangsregeling zoals vastgelegd in het Convenant Woonruimte-verdeling Regio Amersfoort
5-kamerwoningen en groter	Maatwerk, maar in beginsel wel huishoudens van minimaal twee personen	Inschrijfduur, aangevuld met de overgangsregeling zoals vastgelegd in het Convenant Woonruimte-verdeling Regio Amersfoort

2. Wanneer zich geen kandidaten uit de aangewezen doelgroep als bedoeld in het eerste lid melden, kan de woonruimte aan andere doelgroepen aangeboden worden.
3. Voor de gevallen waarin dit artikel niet voorziet, stellen corporaties nadere labeling op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

Artikel 3.4. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

1. Van de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte kan ten hoogste 50% van het aanbod met voorrang worden aangeboden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio;
2. Van het in het eerste lid bedoelde aanbod kan ten hoogste 50% met voorrang worden aangeboden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Bunschoten.

Artikel 3.5 Woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs

1. Woonruimte kan door burgemeester en wethouders worden aangemerkt als:
 - a. nieuwbouwwoningen die voor het eerst worden toegewezen;
2. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden formuleren waaraan een woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor deze woonruimte.

Artikel 3.6 Rangorde woningzoekenden

1. De rangorde van woningzoekenden bij het aanbodsysteem is op volgorde van de langste inschrijfduur, aangevuld met de overgangsregeling zoals vastgelegd in het Convenant Woonruimteverdeling Regio Amersfoort;
2. In afwijking van het vorig lid geldt, indien sprake is van een voorrangsgroep zoals vermeld in artikel 3.3 en hoofdstuk 4, dat deze groep voor gaat en dat de volgorde binnen deze voorrangsgroep is conform vermeld in artikel 3.3 en hoofdstuk 4.

Artikel 3.7. Vruchteloze aanbidding

1. Als de woonruimte door de verhuurder twee keer vruchteloos is aangeboden overeenkomstig artikel 3.2, kan de huisvestingsvergunning worden verleend aan een andere woningzoekenden dan die ingevolge artikel 3.3, 3.4 of 3.5 voor die woonruimte in aanmerking komen.
2. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekende, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

Artikel 3.8. Experimenten

1. De gemeenteraad is bevoegd, op voorstel van burgemeester en wethouders, voor een bepaalde periode af te wijken van (onderdelen van) deze verordening ten behoeve van experimenten in het belang van de volkshuisvesting, mits niet in strijd met de wet.
2. De in het vorige lid genoemde afwijkingsmogelijkheid kan worden toegepast voor het invoeren van experimenten of het passend huisvesten (bemiddelen) van bijzondere doelgroepen;
3. In de tijdelijke ontheffing, zoals genoemd in lid 1 van dit artikel worden heldere voorwaarden gesteld aan het experiment met betrekking tot de aard, inhoud, toepassingsgebied, looptijd, rapportage en evaluatie.

Artikel 3.9 Vrije beleidsruimte woningcorporaties

1. In afwijking van de artikelen 3.1 tot en met 3.8 kunnen de woningcorporaties jaarlijks maximaal 2% van de in artikel 2 aangewezen woningen die vrij gemeld worden, inzetten om woonproblematiek van/tussen huurders op te lossen. Het gaat daarbij om huurders van sociale huurwoningen van de woningcorporaties in de gemeente Bunschoten.

HOOFDSTUK 4 URGENTIE

Artikel 4 Aanwijzing categorie woningen waarvoor urgentie geldt

1. Voor woonruimten met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, kunnen woningzoekenden worden aangewezen als urgent.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
 - b. onzelfstandige woonruimten;
 - c. bedrijfswoningen.

Artikel 4.1 Toekenning urgentie

1. Indien een woningzoekende dringend behoefte heeft aan een (andere) woonruimte, kan hij aan burgemeester en wethouders verzoeken hem een urgentieverklaring te verstrekken.
2. Burgemeester en wethouders vragen bij het verzoek om een urgentieverklaring advies aan de Woonruimtecommissie.
3. De urgentieverklaring houdt het volgende in:
 - de erkenning dat verhuizing van de woningzoekende dringend gewenst is;
 - de mededeling
 - a. dat de urgentieverklaring geldt ter verkrijging van een bepaald soort woonruimte (beperkt zoekprofiel);
 - b. dat de urgentieverklaring gedurende zes of twaalf maanden na afgifte geldig is;
 - c. of dat de urgentieverklaring geldt ter verkrijging van slechts één specifieke vooraf aangewezen woning;
 - en voor situaties als bedoeld in artikel 4.3, lid 2 de mededeling dat de urgentieverklaring geldt ter verkrijging van woonruimte die voldoet aan door het medisch adviesorgaan vastgestelde specifieke eisen.
4. Bij meerdere aanmeldingen van urgentiekandidaten voor een bepaalde leeggekomen woning vindt volgordebepaling plaats als volgt:
 - a. als eerste komen in aanmerking die urgenten die op grond van wetgeving of dwingend beleidsmatige redenen, zoals aangewezen in artikel 4.3, eerste lid, urgentie verkregen hebben;
 - b. als tweede komen in aanmerking die urgenten die op sociale of medische gronden, zoals aangewezen in artikel 4.3, tweede en derde lid, urgentie verkregen hebben;
 - c. indien er sprake is van meerdere urgenten binnen de in dit lid genoemde rangorden, dan gaan urgenten met een eerder afgegeven beschikking tot indeling in een urgentiecategorie voor op woningzoekende urgenten met een later afgegeven beschikking.
 In die gevallen waarbij de urgentiekandidaat, in het kader van de uitvoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning, een verklaring heeft voor één specifieke vooraf aangewezen woning zoals bedoeld in dit artikel, lid 3, sub c, gaat deze kandidaat voor op andere urgentiekandidaten.
5. De urgentiekandidaat moet minimaal één jaar ingezetene zijn van de gemeente Bunschoten, de Nederlandse nationaliteit bezitten, dan wel beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland.
6. Het in lid 5 van dit artikel genoemde ten aanzien van de duur van ingezetene zijn, is niet van toepassing op de in artikel 12, lid 3, van de wet aangewezen woningzoekenden.
7. Het in lid 5 van dit artikel genoemde ten aanzien van de duur van ingezetene zijn, is niet van toepassing op de bijzondere maatschappelijke doelgroepen genoemd in artikel 1.bb.b, waarvan regionaal is bepaald dat de gemeente van regie de gemeente is voorafgaand aan het verblijf waar de persoon in kwestie daadwerkelijk woonde;
8. Een urgentieverklaring als bedoeld in dit artikel, lid 3, wordt slechts verstrekt voor woningen in de gemeente Bunschoten.
9. Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van het bepaalde in dit artikel, lid 3, sub b, beslissen de urgentietermijn te verlengen, indien er gedurende de urgentietermijn geen passende of geschikte woonruimte beschikbaar was.

Artikel 4.2 Aanvragen van een urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de bepaling van de mate van urgentieverlening aanvullende bewijsstukken vragen;
2. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de bepaling van de mate van urgentieverlening aanvullende informatie bij derden opvragen;
3. Om voor urgentieverlening voor een huurwoning in aanmerking te komen dient de aanvrager tenminste één maand als woningzoekende geregistreerd te staan;
4. Op of bij de urgentieverklaring vermelden burgemeester en wethouders de inhoud van de urgentieverklaring, zoals bedoeld in artikel 4.1;
5. Er kan slechts eenmaal op basis van dezelfde feiten en omstandigheden een nieuwe urgentieverklaring aangevraagd worden;
6. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag van urgentie is de aanvrager een vergoeding verschuldigd, zogenaamde legeskosten;
7. De in lid 6 van dit artikel genoemde vergoeding is niet van toepassing op de in artikel 12, lid 3, van de wet genoemde woningzoekenden.

Artikel 4.3 Criteria voor urgentieverklaring

Aanleiding voor verlening van een urgentieverklaring als vermeld in artikel 4.1 kan bestaan in de volgende situaties, waarbij voldaan wordt aan de daarbij gestelde criteria:

1. Doelgroepen op grond van wetgeving of dwingend beleidsmatige redenen, waartoe in ieder geval behoren:
 - a. 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;
 - b. woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning verlenen of ontvangen. Daarbij moet worden aangetoond dat door verhuizing van de mantelzorgverlener of -ontvanger de mantelzorger beter in staat is om de mantelzorg te blijven bieden en het gebruik van een mantelzorgwoning aantoonbaar geen oplossing biedt;
 - c. vergunninghouders, waarvoor het college van burgemeester en wethouders zorg moet dragen voor de voorziening in huisvesting, overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling (dwingend beleidsmatige redenen);
 - d. bewoners uit te saneren woningen (in het kader van stadsvernieuwing);
 - e. cliënten van hulpverleningsorganisaties waarmee burgemeester en wethouders afspraken overeengekomen zijn;
 - f. de woningzoekende die ingezetene is van een gemeente in de regio Eemvallei en na een tijdelijk verblijf (jeugdzorg, maatschappelijke opvang, begeleid of beschermd wonen) uitstroomt naar de gemeente van regio/ herkomst, of naar een andere gemeente in de regio Eemvallei wanneer er zwaarwegende redenen om niet naar de gemeente van regio/ herkomst terug te keren. Deze urgentie wordt daarbij wel gekoppeld aan specifieke zorgafspraken als randvoorwaarde voor het toekennen van deze urgentie en directe bemiddeling.
2. Medische indicatie

Van medische indicatie is sprake indien, op advies van een door burgemeester en wethouders in te schakelen onafhankelijk medisch adviesorgaan, is vastgesteld dat -in afwijking van de reguliere methode- een snellere oplossing van het huisvestingsprobleem uit medisch oogpunt noodzakelijk is. Voor het verkrijgen van een medische indicatie wordt de procedure gevolgd als genoemd in bijlage 1 en is de vermogenstoets in bijlage 3 van toepassing.
3. Sociale indicatie

Van sociale indicatie is sprake indien door burgemeester en wethouders is vastgesteld dat, in afwijking van de reguliere methode, een snellere oplossing van het huisvestingsprobleem uit sociaal oogpunt noodzakelijk is.

Bij het oordeel wordt in ieder geval meegenomen:

 - a. de mate van zelfredzaamheid: de mogelijkheden en kansen die woningzoekenden hebben om zelf in woonruimte te kunnen voorzien; en
 - b. de mate van verwijtbaarheid: de woningzoekende treft geen blaam voor de ontstane situatie.

Van een sociale indicatie kan sprake zijn in de volgende situaties:

A. Echtscheiding

Van echtscheiding in de sfeer van urgentie bij de afgifte van een huisvestingsvergunning is slechts sprake, indien:

- a. er een rechterlijke (eind-)beschikking is waarin is bepaald dat het huwelijk is ontbonden; en
- b. die beschikking in het register van de burgerlijke stand is ingeschreven; en
- c. uit het huwelijk één of meer kinderen voortkomen, die ten tijde van de urgentieaanvraag minderjarig zijn en het vonnis het toezicht op dat kind/die kinderen opdraagt aan één van de beide voormalige echtelieden; en
- d. het huishouden (ad c) waartoe het minderjarige kind behoort/de minderjarige kinderen behoren, het recht dan wel de mogelijkheid de echtelijke woning te blijven bewonen ontbeert. De woning moet dus noodgedwongen worden verlaten en er is geen mogelijkheid om zelfstandig te voorzien in alternatieve woonruimte; en
- e. er naar het oordeel van burgemeester en wethouders derhalve geen mogelijkheid bestaat om het woonruimteprobleem op te lossen.
- f. Voor gevallen van samenleving, geregistreerd partnerschap of een notarieel samenlevingscontract worden de criteria onder a tot en met d, voor zover mogelijk, analoog toegepast. Hierbij geldt in elk geval dat de samenwoning tenminste één jaar moet hebben geduurd.
- g. Het verzoek om urgentie dient binnen een maand na de gerechtelijke uitspraak te worden gedaan.
- h. Indien er sprake is van een echtscheiding/beëindiging samenleving zonder kinderen, waarbij het besluit tot onrechtvaardige hardheid leidt, kan de hardheidsclausule van toepassing worden verklaard.

Er kan slechts één urgentie per scheidend echtpaar/koppel worden verleend. Deze wordt verleend aan die ouder die daadwerkelijk de dagelijkse zorg voor het minderjarig kind/de minderjarige kinderen op zich neemt. In geval van co-ouderschap bij verzorging van de kinderen is het hoofdverblijf van een kind leidend bij een beoordeling voor urgentie. Voor het verkrijgen van deze indicatie wordt de procedure gevolgd als genoemd in bijlage 1 en is de vermogenstoets in bijlage 3 van toepassing.

B. Onaanvaardbare situaties

Bij onaanvaardbare situaties moet het gaan om ernstige, levensbedreigende problemen in de relatie tot de huidige woning, waarbij naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen andere mogelijkheid bestaat om het woonruimteprobleem op te lossen. Burgemeester en wethouders bepalen wanneer sprake is van een onhoudbare situatie.

Voor het verkrijgen van een sociale indicatie wordt de procedure gevolgd als genoemd in bijlage 1 en worden de criteria toegepast als genoemd in bijlage 2 en is de vermogenstoets in bijlage 3 van toepassing.

Artikel 4.4. Urgenties onder voorwaarden van een zorgcontract (HOV)

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van artikel 4.1, 4.2 en 4.3 een urgentie toekennen aan de woningzoekende uit de bijzondere maatschappelijke doelgroep onder de voorwaarde van een zorgcontract als vaststaat dat een woning noodzakelijk is voor de benodigde zorg en de woningzoekende uit de maatschappelijke doelgroep - nog - niet zelf in staat is een goed huurder te zijn. Bij de aanvraag wordt een door aanvrager, zorginstantie en gemeente ondertekend zorgcontract ingediend:

1. in het zorgcontract moeten de zorgen ten aanzien van goed huurderschap zijn afgedekt;
2. burgemeester en wethouders winnen - met betrekking tot de volledigheid van het zorgcontract - advies in van de lokale urgentiecommissie in samenspraak met het sociaal team De Lingt;
3. het huurcontract wordt zonodig voor een periode van twee jaar op naam van de zorginstantie afgesloten, hierna eindigt de huurovereenkomst met de zorginstantie. Evaluatie van het resultaat van de zorg wijst uit of de aanvrager het huurcontract al dan niet kan voortzetten;
4. deze urgentie wordt alleen verleend met directe bemiddeling voor een eenmalige passende woningaanbieding;
5. een urgentie onder voorwaarden wordt uitsluitend verleend als de aanvrager schriftelijk instemt met de voorwaarden - vermeld in zorgcontract (plan van aanpak) - die aan een urgentie verbonden zijn;
6. als de houder van een urgentie de voorwaarden die verbonden zijn aan de toekenning van de urgentie niet naleeft, dan kunnen burgemeester en wethouders de toegekende urgentie intrekken. Mocht de urgentie reeds hebben geleid tot een woningtoewijzing, dan volgen er consequenties zoals die zijn vastgelegd in de huurovereenkomst met zorgcontract.

Artikel 4.5 Actieve en brede opstelling urgentiekandidaten

Woningzoekenden die beschikken over een urgentieverklaring op grond van artikel 4.1, lid 3 dienen na de datum van urgentieverlening zelf actief en breed te reageren op vrijkomende passende woonruimte.

Artikel 4.6 Intrekking en het vervallen

1. Burgemeester en wethouders kunnen de mate van urgentie terugbrengen c.q. laten vervallen indien:
 - a. aan de vereisten voor het verkrijgen van urgentie niet meer wordt voldaan;
 - b. de (mate van) urgentie is toegekend op grond van gegevens waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. de termijn waarvoor de urgentie is verleend is verstreken, gerekend vanaf de datum waarop de urgentie is verleend, en er geen gebruik is gemaakt van de urgentieregeling;
 - d. in uitzondering op dit artikel sub c kunnen burgemeester en wethouders artikel 4.1 lid 9 van toepassing verklaren;
 - e. de woningzoekende met urgentie naar het oordeel van burgemeester en wethouders één aanbieding van passende woonruimte heeft geweigerd.
2. In overeenstemming met artikel 4.2 lid 5 kan na het intrekken van een urgentieverklaring niet op grond van dezelfde omstandigheden opnieuw een urgentie worden aangevraagd.

Artikel 4.7 Beheer urgenties

De gemeentelijke organisatie is belast met de uitvoering van de urgentieregeling in deze verordening, de relevante besluitvorming inzake urgenties en het administratieve beheer in de systeemapplicatie van WoningNet Eemvallei.

HOOFDSTUK 5 VERDERE BEPALINGEN

Artikel 5.1 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening. Bij hun oordeel zullen zij zich uitsluitend laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte. Een urgentie huisvesting die wordt verleend op basis van de hardheidsclausule is alleen geldig in de gemeente van afgifte.

Artikel 5.2 Mandatering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van bevoegdheden krachtens hoofdstuk 3 en 4 te mandateren aan de partijen die met de uitvoering van de woonruimteverdeling belast zijn.

Artikel 5.3 Status toelichting en bijlagen

De bij deze verordening behorende toelichting en bijlagen worden geacht een onlosmakelijk deel uit te maken van de verordening.

Artikel 5.4: Bestuurlijke boete.

1. Overtreding van het verbod bedoeld in de artikel 8 van de Huisvestingswet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De boete voor overtreding van artikel 8, eerste lid van de wet bedraagt voor de eerste overtreding € 350,- en voor herhaalde overtreding binnen drie jaar € 1.000,-.
3. De boete voor overtreding van artikel 8 tweede lid van de wet bedraagt voor de eerste overtreding € 3.000,- en voor herhaalde overtreding binnen 3 jaar € 4.500,-.

HOOFDSTUK 6 SLOTBEPALINGEN**Artikel 6.1 Citeertitel**

Deze verordening kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening 2022 - 2025 van de gemeente Bunschoten.

Artikel 6.2 Inwerkingtreding en intrekking

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2022;
2. Op de datum van inwerkingtreding vervalt de Huisvestingsverordening 2018-2021 van de gemeente Bunschoten;
3. De intrekking van de Huisvestingsverordening Bunschoten 2018-2021 heeft geen gevolgen voor de geldigheid van vergunningen of ontheffingen -hoe ook genaamd- dan wel krachtens die verordening gestelde beleidsregels, voorschriften en beperkingen -hoe ook genaamd;
4. Op een aanvraag voor vergunning of ontheffing, een verzoek om inschrijving, verlening van urgentie of toestemming anderszins, welke is ingediend voor het tijdstip waarop deze verordening van kracht wordt en waarop op genoemd tijdstip nog niet onherroepelijk is beschikt, blijven de bepalingen van de Huisvestingsverordening 2018-2021 die golden op het moment van indiening van het verzoek van toepassing, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de gewijzigde bepalingen worden toegepast.
5. In afwijking van artikel 6.2. lid 1 treedt artikel 3 lid 8 (behoud 75% wachttijd bij doorstroming) in werking op een nog nader te bepalen tijdstip. Het college is bevoegd hiertoe een besluit te nemen.

Artikel 6.3 Restbepaling

In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

Artikel 6.4 Wijziging bijlagen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bijlagen bij deze verordening te wijzigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bunschoten van 16 december 2021

de griffier,

E. Hoogstraten

de voorzitter,

M. van de Groep

TOELICHTING HUISVESTINGSVERORDENING

Algemeen

Op 1 januari 2014 is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten instrumenten om te sturen in de woonruimteverdeling en in wijzigingen in samenstelling van de woningvoorraad. Een huisvestingsverordening kan bestaan uit drie onderdelen: woonruimteverdeelregels, urgentieregels en regels voor wijzigingen in samenstelling van de voorraad. In deze verordening van de gemeente Bunschoten worden alleen woonruimteverdeelregels en urgentieregels vastgesteld.

De belangrijkste punten uit de nieuwe wet zijn:

- **Het uitgangspunt van de nieuwe wet is vrijheid van vestiging.** Bemoediging van de overheid bij de woonruimteverdeling is onder de nieuwe wet dus niet meer vanzelfsprekend.
- **De overheid mag alleen nog sturen in de woonruimteverdeling door middel van een huisvestingsverordening**, in convenanten tussen gemeenten en corporaties mogen geen woonruimteverdeelregels meer zijn opgenomen. Gemeenten mogen geen 'nadere regels' (beleidsregels) meer opstellen bij een huisvestingsverordening. De beleidsregels zijn daarom nu geïntegreerd in de huisvestingsverordening.
- **Het stellen van regels in een verordening kan voor maximaal 4 jaar en moet onderdeel zijn van een breder aanpak om schaarste te verminderen.**
- **De bindingseisen vervallen.** Met een verordening kan voor een deel van de vrijkomende voorraad wel voorrang worden gegeven aan mensen met een regionale of lokale binding. **De wet maakt het mogelijk dat maximaal 50% van de vergunningplichtige woonruimte met voorrang kan worden aangeboden aan huishoudens met binding aan de regio en maximaal de helft daarvan met voorrang aan huishoudens met binding aan de gemeente.**
- Een urgentieregeling kan ook worden opgesteld als er geen sprake is van schaarste. Gemeenten zijn vrij om urgentiecategorieën te bepalen, maar als de gemeente een urgentieregeling hanteert, dan zijn drie urgentiecategorieën verplicht: woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld, woningzoekenden die mantelzorg ontvangen of verlenen.

Schaarste in Bunschoten

In de gemeente Bunschoten is sprake van schaarste aan huurwoningen tot aan de liberalisatiegrens. Dit onderbouwen wij als volgt.

1. De gemeente heeft de extra nieuwbouwambitie van 120 extra sociale huurwoningen (waarvan 40 zorgwoningen) uit de Huisvestingsverordening 2018-2021 niet volledig kunnen realiseren. Dit is mede veroorzaakt doordat er versneld een nieuwe woonvisie is vastgesteld over de periode 2020-2025, onder meer vanwege de aantrekkende woningmarkt waardoor de nieuwbouw van sociale huurwoningen over de periode 2020-2021 niet meetellen bij het resultaat van de extra ambitie voor de Huisvestingsverordening 2018-2021, maar als regulier resultaat gekoppeld worden aan deze nieuwe woonvisieperiode. Er resteert hierdoor nog een extra ambitie van 102 nieuwbouw sociale huurwoningen (waarvan 22 zorgwoningen), welke meegenomen wordt als de concrete ambitie voor deze nieuwe Huisvestingsverordening over de periode 2022-2025. Reeds bekend is dat de 22 extra zorgwoningen (appartementen) worden gerealiseerd in 2022, waarmee er nog een extra ambitie resteert van 80 sociale huurwoningen.

2. Een grote achterstand in de wettelijke taak voor de huisvesting van statushouders is de afgelopen jaren weggewerkt. Om deze doelgroep goed te kunnen blijven bedienen en ook andere doelgroepen niet tekort te doen is deze extra ambitie nodig.
3. Daarbij geldt dat er de afgelopen jaren een duidelijke groei is van het aantal woningzoekenden in de sociale huursector (cijfers 2020: 1.224 ingeschrevenen, waarvan 492 actief zoekend). Voor deze veelal starters wordt het steeds moeilijker om een betaalbare koopwoning te vinden. Zij zijn hierdoor meer aangewezen op de huursector en vooral op de sociale huursector.
4. De gemiddelde wachttijden van urgenten voor een sociale huurwoning is nu te lang. De gemiddelde wachttijd is 8 tot 12 maanden, terwijl het streven is 6 maanden of korter;
5. De gemiddelde wachttijd voor reguliere woningzoekenden voor een sociale huurwoning is te lang. De gemiddelde wachttijd is 5 á 6 jaren, het streven is 3 jaar of korter;
6. De behoefte voor wonen in combinatie met zorg (op afroep) neemt toe, waarbij huisvesting in de sociale huursector voor de hand ligt. Deze behoefte is in algemene zin benoemd in de woonvisie 2020-2025, waarbij duidelijk is dat met de vergrijzing de komende jaren ook de behoefte aan sociale huur en zorgappartementen in deze huurprijsklasse toeneemt;
7. In de woonvisie 2020-2025 is uitgegaan van nieuwbouw van 150 sociale huurwoningen (50 grondgebonden en 100 appartementen);
8. Middels deze verordening en bijgevoegd raadsvoorstel wordt de ambitie voor dit aantal verhoogd met 80 sociale huurwoningen om de wachttijden te bekorten tot de gewenste streefwaarden.
9. Totaal aantal nieuwbouw voor sociale huurwoningen komt daarmee op 230.

TOELICHTING ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Voor de duidelijkheid zijn een aantal belangrijke wettelijke definities in dit artikel weergegeven.

TOELICHTING DE VERGUNNINGSPLICHTIGE VOORRAAD

Artikel 2. Vergunningplicht

Deze bepalingen zijn een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de verordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.

TOELICHTING WOONRUIMTEVERDELING

Gelet op vorenstaande concluderen wij dat er in Bunschoten gesproken kan worden van schaarste op de sociale huurwoningmarkt. Dit maakt het mogelijk om woonruimteverdeelregels te hanteren. In de woonruimteverdeelregels is lokaal maatwerk opgenomen.

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 3.1 Aanbod van woonruimte

De verordening heeft betrekking op alle zelfstandige huurwoningen onder de huurliberalisatiegrens. Koopwoningen mogen niet meer onder een verordening vallen. Met de huisvestingsvergunning (zie artikel 2) wordt geregeld dat huurwoningen onder de huurtoeslaggrens terecht komen bij doelgroepen met een inkomen onder de voor woningcorporaties geldende inkomensgrens van € 40.024 (prijsspeil 2021). Verder moeten woningzoekenden Nederlander zijn of beschikken over een geldige verblijfstitel.

Artikel 3.2 Bekendmaking aanbod van woonruimte

De corporaties zijn verantwoordelijk voor het inschrijfsysteem. Iedereen kan zich inschrijven. De corporaties leggen bepaalde gegevens vast en verstrekken een inschrijfbewijs. Verder is bepaald dat het woningaanbod kosteloos digitaal moet worden bekendgemaakt en aangeboden door middel van het aanbod model. In bijzondere gevallen kan worden toegewezen door middel van directe toewijzing. Deze gevallen zijn specifiek in de verordening benoemd.

Artikel 3.3 Labeling woningen voor bepaalde doelgroepen

Bepaalde woningen zijn meer geschikt voor bepaalde doelgroepen dan andere.

Artikel 3.4 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

De schaarste en de maatregelen die daartegen worden genomen vanuit de aangepaste woonvisie, maken het mogelijk om voor ten hoogste 50% van het woningaanbod voorrang te geven aan woningzoekenden met een economisch of maatschappelijk binding aan de woningmarktregio. Dit gebied omvat de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg. Bij ten hoogste de helft van dit woningaanbod kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijk binding aan Bunschoten. De bindings-eisen zijn geen toelatingscriterium meer voor de huisvestingsvergunning maar een rangordecriterium.

Artikel 3.5 Voorrang van een bepaalde aard, grootte of prijs

Dit artikel maakt het mogelijk om bepaalde categoriën woningen aan te wijzen, waarvoor het college een specifieke manier van toewijzing geregeld wil hebben. In dit geval zijn nieuwbouwwoningen die voor het eerst worden toegewezen benoemd. De insteek is om hierover in overleg met de woningcorporaties nadere toewijzingsregels vast te stellen om o.a de doorstroming te bevorderen.

Artikel 3.6 Rangorde woningzoekenden

Dit artikel beschrijft de rangorde van toewijzing waarbij o.a. urgenten altijd nog voorrang hebben op andere woningzoekenden. De rangorde binnen urgenten is beschreven in artikel 4.1.4.

Artikel 3.7 Vruchteloze aanbidding

Dit bevat de vruchteloze aanbiddingsprocedure, waarbij na twee keer vruchteloos adverteren de woning kan worden toegewezen waarbij van de doelgroepbepaling en van de rangordebepalingen kan worden afgeweken.

Artikel 3.8 Experimenten

In de verordening is het experimenten artikel opgenomen. Dit geeft de mogelijkheid tijdelijk af te wijken van de verordening. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een experiment om doorstroming te bevorderen.

Artikel 3.9 Vrije beleidsruimte woningcorporaties

De woningcorporaties krijgen de ruimte om een beperkt aantal vrij komende sociale huurwoningen direct in te zetten om woonproblematiek van/tussen huurders in de gemeente Bunschoten op te lossen. Dit gaat overigens in goed overleg met de gemeente. Het betreft 1 á 2 woningen per jaar.

TOELICHTING URGENTIE

Geconstateerd wordt dat er categorieën woningzoekenden zijn die zodanig urgent zijn dat zij bij voorrang moeten worden geholpen. Op grond van de wet is een urgentieverordening of huisvestingsverordening met urgentiecriteria hiervoor het instrument. Daarom is in deze verordening geregeld dat het college aan in de gemeente Bunschoten ingeschreven woningzoekenden een urgentie kan toekennen. De verordening regelt de procedure voor het indienen van een aanvraag, de behandeling van een aanvraag en de uiteindelijke beslissing.

Algemene uitgangspunten en randvoorwaarden

De eigen verantwoordelijkheid van de woningzoekende staat voorop. Deze bepaalt zelf of hij/zij al dan niet wil verhuizen en naar welke woonruimte/woonbuurt/gemeente door te reageren op aanbiedingen op WoningnetEemvallei

Om aan de grote vraag te kunnen voldoen moeten zoveel mogelijk woningen in het nieuwe woningsysteem beschikbaar te komen voor alle woningzoekenden. Dit systeem werkt goed en rechtvaardig als er zo weinig mogelijk uitzonderingen worden gemaakt. De wetgever heeft bepaald dat als een gemeente in een verordening urgentie regelt dit in ieder geval geldt voor de categorieën mantelzorgers en personen die vanwege huiselijk geweld de gezamenlijke woning hebben moeten verlaten. Nu de wettelijke urgentie voor vergunninghouders (statushouders) komt te vervallen, wordt deze categorie door de raad geschaard onder automatische urgentie op basis van dwingend beleidsmatige redenen. Ze behouden daarmee dezelfde status als voorheen wettelijk was geregeld.

Daarnaast wordt een beperkt aantal woningzoekenden voorrang gegeven door hem/haar urgent te verklaren.

Voor het toekennen van urgentie is een aantal criteria vastgelegd in deze verordening. Het hoofduitgangspunt is dat een urgentieverklaring alleen wordt toegekend indien sprake is van een noodsituatie op het gebied van het wonen, die het noodzakelijk maakt dat direct dan wel op korte termijn (binnen zes maanden), maar uiterlijk binnen 12 maanden een (andere) woonruimte beschikbaar komt.

Verder worden de volgende algemene uitgangspunten en randvoorwaarden gehanteerd:

1. Er wordt alleen een urgentie verleend, indien er sprake is van een **woonnoodsituatie** of duidelijk aantoonbaar is dat deze op korte termijn dreigt te ontstaan (acuut);
2. De individuele situatie van de aanvrager is uitgangspunt voor de beoordeling van de urgentie-aanvraag;
3. De **eigen verantwoordelijkheid** van de aanvrager voor het oplossen van de woningnoodsituatie staat voorop.

Ter verduidelijking wordt in bijlage 1 de 'procedure aanvragen medische en sociale urgentie' toegelicht en wordt in bijlage 2 de uitwerking van een aantal criteria voor toekenning van een sociale indicatie uiteengezet. In bijlage 3 tenslotte wordt uitleg gegeven aan het financiële criterium, de vermogenstoets.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 4 Aanwijzing categorie woningen waarvoor urgentie geldt

Hiermee wordt de groep woningen aangemerkt waarvoor urgentie van toepassing kan worden verklaard. Het betreffen de sociale huurwoningen met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens.

Artikel 4.1 Toekenning urgentie

Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs. Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de verordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met aard, grootte of prijs van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de wet (artikel 2 van de verordening) aangewezen categorieën woningzoekenden.

De wet biedt de mogelijkheid een urgentieregeling op te stellen, ook wanneer geen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte (artikel 12 van de wet). Ook zonder schaarste kan er immers behoefte bestaan om sommige woningzoekenden met voorrang te kunnen huisvesten. In de urgentieverordening kan overeenkomstig artikel 12 van de wet bepaald worden dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte -welke niet dezelfde hoeven te zijn als aangewezen in artikel 3 van de verordening- bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte noodzakelijk is.

De bepalingen in dit artikel zijn een uitwerking van artikel 13 van de wet, waarin is bepaald dat burgemeester en wethouders beslissen over de indeling van woningzoekenden in de urgentie-categorieën. Hierbij is expliciet bepaald dat burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid mandaat kunnen verlenen (artikel 13 lid 1 van de wet)

In het vierde lid van dit artikel is, in aansluiting op de urgentieregels van deze verordening, een rangorde voor toewijzing van woonruimte gegeven voor de gevallen waarin er meer dan één gegadigde is voor een bepaalde woonruimte.

Urgentie is uitsluitend bedoeld voor ingezetenen (met uitzondering van de in artikel 12 van de wet aangewezen woningzoekenden). Om deze reden is lid 5 van dit artikel opgenomen.

In het achtste lid van dit artikel is bepaald dat, als de urgentiekandidaat zich actief en breed heeft opgesteld conform artikel 4.5 en dit niet geleid heeft tot woningtoewijzing binnen de urgentietermijn, het college kan besluiten de urgentieverklaring te verlengen tot de eerstvolgende passende en geschikte woonruimte. Het college zal dat alleen kunnen doen als er geen aantoonbare passende of geschikte woonruimte binnen de urgentietermijn voorhanden is geweest. Passend wil daarbij zeggen dat een woning past bij de grootte en het inkomen van het huishouden.

Artikel 4.2 Aanvragen van een urgentieverklaring

Bij aanvragen op zowel sociale als medische gronden kan het college nader advies opvragen bij derden. Om de woningzoekende te activeren eerst zelf woonruimte te zoeken, moet deze bovendien minimaal één maand als woningzoekende ingeschreven staan (derde lid).

De woningzoekende heeft in principe een eigen verantwoordelijkheid als het gaat om het vinden van andere woonruimte. In veel gevallen kan er binnen een redelijke termijn worden voorzien in de woningbehoefte, maar het is aan de woningzoekende zelf om te reageren op het woningaanbod. In de praktijk komt het nogal eens voor dat een woningzoekende denkt in aanmerking te komen voor een voorrangsverklaring, maar nog niet eens heeft gereageerd op geadverteerde woningen. Zelfs staat de betreffende persoon in een aantal gevallen nog niet eens ingeschreven als woningzoekende. Het is in

de laatstbedoelde gevallen geen uitzondering dat zo iemand zich laat registreren als woningzoekende en dezelfde avond bij de Woonruimtecommissie ter vergadering verschijnt om voorrang aan te vragen.

Er zijn altijd gevallen denkbaar dat het hanteren van deze minimale inschrijvingsduur onredelijk zou zijn. Op grond van artikel 5.1 (hardheidsclausule) kan dan ook in voorkomende gevallen van dit derde lid worden afgeweken.

Tenslotte kan er niet meerdere malen op dezelfde gronden urgentie worden aangevraagd.

Artikel 4.3 Criteria voor urgentieverlening

In dit artikel zijn de criteria vastgelegd volgens welke de urgent woningzoekenden worden ingedeeld in urgentiecategorieën. Personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven en woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen, behoren in ieder geval tot de urgente woningzoekenden (artikel 12, derde lid, van de wet). Deze groepen kunnen dus niet van indeling in een urgentiecategorie worden uitgesloten. Dit geldt voor alle gemeenten, dat wil zeggen dat een woningzoekende die valt onder deze verplichte urgentiecategorieën in elke gemeente met urgentie moet worden behandeld. Bij mantelzorgers is er voor gekozen aanvullende voorwaarden ten aanzien van de mantelzorg te stellen, aangezien niet iedere mantelzorgverlener of -ontvanger onder urgent behoefte te vallen. Vergunninghouders krijgen vanwege dwingend beleidsmatige redenen in de gemeente Bunschoten dezelfde status als urgente woningzoekende.

Voorts is bepaald dat de gemeenteraad in de verordening stelt op welke gronden urgentie kan worden aangevraagd. Voor een advies als bedoeld in het tweede lid, kunnen burgemeester en wethouders bij een verzoek om een medische indicatie een medisch adviseur aanwijzen die de Woonruimtecommissie adviseert, met inachtneming van de vermogenstoets in bijlage 3 bij deze verordening. De Woonruimtecommissie kan ook bij aanvragen op sociale gronden, bedoeld in lid 3 nader advies inwinnen bij een onafhankelijk orgaan. De procedure van de aanvragen conform het tweede en derde lid is beschreven in bijlage 1, behorend bij deze verordening.

Urgentie wordt in principe pas verleend na een positieve indicatie en na een vermogenstoets. Uitgangspunt is dat eerst eigen middelen worden ingezet, alvorens urgentie wordt verstrekt. Dat kan zijn door het huren op de particuliere woningmarkt of het kopen van een andere woning, hetzij het aanpassen van de bestaande woning. Op deze wijze wordt de druk op de huurwoningmarkt verlicht.

Voor het verkrijgen van een urgentie op sociale gronden ex artikel 4.3 lid 3B (onaanvaardbare situaties) van deze verordening worden de criteria toegepast volgens bijlage 2 en 3, behorend bij deze verordening.

Bijlagen 1, 2 en 3 van deze verordening zijn niet van toepassing op de doelgroepen op grond van wetgeving of dwingend beleidsmatige redenen volgens het eerste lid van dit artikel

Artikel 4.4 Urgenties onder voorwaarden van een zorgcontract (HOV)

Het sociaal team De Lingt initieert en begeleidt dit proces, heeft contact met de betreffende partij die in aanmerking komt/wil komen voor urgentie onder voorwaarden, de(zorg)instantie, de secretaris van de woonruimtecommissie en de woningcorporatie (afstemming voortraject voorwaarden + natraject voor directe bemiddeling toewijzing sociale huurwoning). De overweging of sprake moet zijn van een HOV-omklapconstructie, waarbij tijdelijk (1 á 2 jaar) de zorginstantie de sociale huurwoning huurt of sprake is van een directe urgentie met zorgbegeleiding, wordt tijdens dit traject ook meegenomen. In beide gevallen is in ieder geval sprake van directe bemiddeling voor het toewijzen van een geschikte sociale huurwoning.

Artikel 4.5 Actieve en brede opstelling urgentiekandidaten

Om hun urgentiestatus te behouden dienen urgenten zich breed en actief op te stellen.

Woningzoekenden met een urgentieverklaring die zelf reageren op vrijkomende woningen krijgen voorrang op de overige woningzoekenden en komen zo versneld aan de beurt. Zij moeten zich hierbij actief en flexibel ofwel breed opstellen. De vraag is echter: wat is een actieve opstelling en wat is een brede opstelling?

Een brede opstelling wil zeggen dat de urgentiekandidaat reageert op alle woningen die voldoen aan de gestelde criteria in de urgentieverklaring ten aanzien van het woningtype, het aantal personen en de huurprijs. In principe speelt locatievoorkeur daarbij geen rol. Het gaat immers om de versnelde oplossing van een woonprobleem en dus niet om bevordering van de wooncarrière. Er zijn echter situaties denkbaar dat het vanuit sociaal oogpunt niet redelijk is van de urgentiekandidaat te verlangen dat deze reageert op een bepaalde, in principe passende, woning die echter op een voor hem ongewenste locatie is gesitueerd. Denkbaar is bijvoorbeeld de situatie voor ouderen dat zij niet naar een woning in een complex of buurt verhuizen waar alleen jongeren wonen. De Woonruimtecommissie dient dergelijke, mogelijk relevante informatie over een passende woning binnen een passende woonomgeving (wijk of complex) mee te wegen in de advisering aan het college. De urgentieverklaring kan, indien van toepassing, dan aangeven welke wijken of complexen in ieder geval als passend worden beschouwd.

Ten aanzien van de actieve opstelling: dit ligt in het verlengde van een brede opstelling. Men moet altijd actief reageren op passend woningaanbod.

Artikel 4.6 Intrekking en het vervallen

Lid 1 van dit artikel onder e sluit aan bij artikel 4.4: bij het achterwege blijven van een brede en actieve opstelling kunnen burgemeester en wethouders de urgentieverklaring intrekken.

Artikel 5.2 Mandatering

Conform artikel 13, lid 1, van de wet, zijn burgemeester en wethouders bevoegd de uitvoering van de bevoegdheden, zoals aangegeven in de hoofdstukken 3 en 4 van deze verordening, i.e. het verstrekken van huisvestingsvergunningen en urgentieverklaringen, te mandateren aan de partijen die met de uitvoering van de woonruimteverdeling belast zijn.

Artikel 6.5 Wijziging bijlagen

De drie bijlagen bij de verordening: de procedure voor het aanvragen van een medische of sociale indicatie (bijlage 1), de uitwerking van de criteria voor het toekennen van een sociale indicatie (bijlage 2) en de vermogenstoets (bijlage 3) zijn uitvoeringsgericht. Dit is de reden waarom burgemeester en wethouders de bevoegdheid moeten hebben om deze te wijzigen op grond van praktijkervaringen.

Bijlage 1: Procedure aanvragen medische en sociale indicatie

Algemeen

De “Regeling commissies van advies aan het college 2011” omvat ook de regels op hoofdlijnen met betrekking tot de Woonruimtecommissie. In de praktijk adviseert de Woonruimtecommissie het college van burgemeester en wethouders over aanvragen om urgentie op medische of sociale gronden of een combinatie daarvan (artikel 4.3, lid 2 en 3 van de verordening). De Woonruimtecommissie vergadert maandelijks in het gemeentehuis en houdt daar ook spreekuur. Onderstaande richtlijnen beogen de aanvragen om urgentie van de meest voorkomende urgenties te stroomlijnen, zodat er een voor alle betrokken partijen eenduidige procedure (inclusief termijnen van orde) ontstaat.

Medische indicatie (art. 4.3, lid 2)

Woningzoekenden kunnen een aanvraag voor een medische indicatie tot verhuizing indienen bij het Zorgloket. Het Zorgloket stuurt de aanvraag door naar het gecontracteerde onafhankelijk medisch adviesorgaan. De procedure:

- a. De woningzoekende meldt zich bij het Zorgloket van de gemeente. Hierbij moet de gemeente op voorhand inschatten dat de reden van de aanvraag waarschijnlijk is terug te voeren op ergonomische beperkingen;
- b. Na indiening krijgt de aanvrager een oproep voor het geneeskundig onderzoek;
- c. Het onderzoek vindt plaats;
- d. Na het onderzoek krijgt de gemeente de resultaten van het onderzoek. Een kopie hiervan gaat naar de secretaris van de Woonruimtecommissie, i.c. de medewerker volkshuisvesting. De stappen a. tot en met d. duren maximaal 6 weken;
- e. In de periode waarin de stappen a. tot en met d. worden doorlopen overlegt de aanvrager aan de secretaris van de Woonruimtecommissie diens financiële gegevens voor de vermogenstoets (zie bijlage 3);
- f. De aanvrager dient de aanvraag te komen toelichten in de eerstvolgende vergadering van de Woonruimtecommissie. De Woonruimtecommissie heeft op deze wijze de gelegenheid om rekening te houden met eventuele persoonlijke omstandigheden bij het bepalen van wat een ‘passende of geschikte’ woning is voor de aanvrager;
- g. De Woonruimtecommissie formuleert een advies aan het college van burgemeester en wethouders omtrent de aanvraag;
- h. Binnen 2 weken na de vergadering van de Woonruimtecommissie beslist het college van burgemeester en wethouders over de aanvraag;
- i. Binnen 2 weken na zijn besluit stuurt het college van burgemeester en wethouders de aanvrager de beschikking op grond van de artikelen 4.1, 4.2 en 4.3 van de verordening. Dit is de in de verordening genoemde urgentieverklaring, ofwel de afwijzing van de aanvraag;
- j. De beschikking is een beschikking in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De aanvrager kan hiertegen binnen 6 weken na de dag van verzending van de beschikking een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders;
- k. Voor een aanvraag tot urgentie op medische gronden die betrekking heeft op de Wet maatschappelijke ondersteuning, zijn geen legeskosten verschuldigd.

Sociale indicatie (art. 4.3, lid 3)

- a. De aanvrager of diens vertegenwoordiger verschijnt ter vergadering van de Woonruimtecommissie tijdens het maandelijkse spreekuur en licht de sociale problematiek toe aan de commissieleden;
- b. Afhankelijk van de geschetste problematiek:
 1. adviseert de voorzitter van de Woonruimtecommissie de aanvrager tijdens het spreekuur om de aanvraag voor een urgentie niet voort te zetten wanneer op voorhand duidelijk is dat de aanvraag tot een afwijzing zou leiden;
 2. dient de aanvrager de aanvraag in bij de Woonruimtecommissie;
 3. wordt de aanvrager gevraagd diens financiële gegevens te overleggen aan de secretaris van de Woonruimtecommissie;
- c. In principe vormt de Woonruimtecommissie zich een oordeel over de geschetste problematiek tijdens dezelfde vergadering dat de aanvrager de aanvraag heeft ingediend;
- d. Indien de Woonruimtecommissie behoefte heeft aan meer informatie wacht zij met het opstellen van een advies. Zij kan hiertoe aanvullende informatie opvragen bij derden (zie artikel 4.2, lid 2) of aanvullende schriftelijke verklaringen of bewijzen verlangen van de aanvrager;
- e. In de periode waarin de stappen a. tot en met d. worden doorlopen overlegt de aanvrager aan de secretaris van de Woonruimtecommissie diens financiële gegevens voor de vermogenstoets (zie bijlage 3);
- f. Afhankelijk van de behoefte aan aanvullende informatie:
 1. formuleert de Woonruimtecommissie zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen 8 weken nadat de aanvrager de aanvraag voor een urgentie heeft ingediend, haar advies aan het college van burgemeester en wethouders (wel aanvullende informatie noodzakelijk voor opstellen advies).
 2. formuleert de Woonruimtecommissie zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen 2 weken nadat de aanvrager de aanvraag heeft ingediend, haar advies aan het college van burgemeester en wethouders (geen aanvullende informatie noodzakelijk voor opstellen advies);
- g. Binnen 2 weken na het opstellen van het advies door de Woonruimtecommissie beslist het college van burgemeester en wethouders over de aanvraag;
- h. Binnen 2 weken na zijn besluit stuurt het college van burgemeester en wethouders de aanvrager de beschikking op grond van de artikelen 4.1, 4.2 en 4.3 van de verordening. Dit is de in de verordening genoemde urgentieverklaring, ofwel de afwijzing van de aanvraag;
- h. De beschikking is een beschikking in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De aanvrager kan hiertegen binnen 6 weken na de dag van verzending van de beschikking een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders;
- i. Voor een aanvraag tot urgentie op sociale gronden zijn legeskosten verschuldigd.

Bijlage 2: Uitwerking criteria voor toekenning voorrang op sociale gronden

Ter verduidelijking wordt hieronder een aantal voorbeelden gegeven van omstandigheden, waarbij de aanvrager in het algemeen NIET in aanmerking komt voor een urgentie.

1. Als de woonnoodsituatie geheel of ten dele te wijten is aan de aanvrager zelf;
2. Na verbreking van een samenlevingsvorm, zoals echtscheiding of samenleving, zonder dat er zorg is voor minderjarige kinderen;
3. Inwoning. Bijvoorbeeld het inwonen, ook als gezin, bij ouders, op kamers of een niet zelfstandige etage;
4. Bij hinder van de burens (bijv. aantoonbare geluidsoverlast);
5. Bij burenruzie;
6. Bij moeilijke thuissituaties, of generatieconflicten (ouders-kinderen);
7. Bij gezinsvorming (zwangerschap);
8. Bij gezinshereniging;
9. Bij het werken in onregelmatige diensten en het wonen in een luidruchtige omgeving, waardoor het slapen wordt bemoeilijkt;
10. Bij vrijwillige verkoop van de eigen woning, of in geval van kind, bij vrijwillige verkoop door ouders;
11. De aanvrager het huis te groot (of te klein) vindt of de tuin te bewerkelijk vindt;
12. De aanvrager in een andere wijk wil wonen vanwege familiehelp, niet zijnde mantelzorg;
13. De aanvrager dichterbij winkels, bus, ziekenhuis o.i.d. wil wonen;
14. De aanvrager problemen heeft in algemene zin met flatbewoning;
15. Bij terugkeer vanuit het buitenland;
16. De aanvrager reeds gedurende een lange periode op andere woonruimte wacht;
17. De aanvrager heimwee heeft;
18. Wanneer men wil gaan samenwonen of trouwen.

Algemeen

De verordening omschrijft in artikel 4.3 lid 3 wanneer sprake is van sociale indicatie: *"indien is vastgesteld dat, in afwijking van de reguliere methode, een snellere oplossing van het huisvestingsprobleem vanuit sociaal oogpunt noodzakelijk is"*. Deze omschrijving is zodanig breed en voor velerlei uitleg vatbaar gebleken in de praktijk dat het wenselijk is om hier enige uitwerking aan te geven. De voorwaarden voor het verkrijgen van urgentie wegens echtscheiding/beëindiging samenleving (ook een sociale indicatie) worden hier niet nogmaals vermeld, deze staan beschreven in de verordening (artikel 4.3 lid 3A).

Onderstaande opsomming van criteria is niet limitatief. Maatwerk blijft in voorkomende gevallen mogelijk. Daarnaast is bijlage 3 van toepassing.

Basisvoorwaarden

Hiervoor wordt allereerst verwezen naar de artikelen 4.5 (actieve en brede opstelling urgentiekandidaten en 4.6 (intrekking en het vervallen) van de verordening met de bijbehorende toelichting. Verder is een indicatie niet bedoeld om 'wooncarrière' te maken.

Toets vooraf (door de Woonruimtecommissie i.o.m. Het Gooi)

1. Eigen mogelijkheden op de woningmarkt

Het is van belang om het woonruimteverdeling systeem niet onnodig te verstoren door het gemakkelijk verstrekken van urgentieverklaringen. Immers, het hebben van voldoende vrijkomende woningen is een hiervan onafhankelijke factor, maar tegelijk wel een belangrijke voorwaarde om het urgentiesysteem te kunnen uitvoeren. Er moet dus zeer zorgvuldig met het afgeven van urgentie worden omgesprongen. In elk geval is uitgangspunt dat de aanvrager niet kan worden geacht binnen de gewenste korte termijn zelfstandig in zijn woningbehoefte te voorzien.

2. Huidige woonsituatie

Van belang bij de beoordeling van de noodsituatie zijn de omstandigheden waarin de aanvrager verkeert. Waar woont hij/zij nu? Is de huidige woonsituatie al dan niet voldoende om de woonproblemen op te vangen?

3. Omgevingsfactoren

Dit kunnen allerlei aspecten zijn, zoals contacten met burens, sociaal werk, woonomgeving en veiligheid van de woonsituatie.

4. Hulpverleningsverwijzing

Er zijn situaties denkbaar dat het raadzaam is om de deskundigheid van hulpverlenende instanties in te roepen. Zij hebben soms een jarenlange ervaring met de aanvrager. Bij dit aspect gaat het ook om de weerbaarheid van de persoon. Uitdrukkelijk is het niet de bedoeling om zonder meer mee te gaan met het hulpverlenersadvies. Zeker in geval de aanvrager al bekend was bij de hulpverleningsinstantie is het sociaal rapport niet 100% objectief. Expliciet geldt hierbij dat de indicatie-beoordeling gericht moet zijn op woonproblemen en aangeeft dat andere, zelfstandige woonruimte een voorwaarde is om problemen (helpen) op te lossen.

5. Is de situatie zelf gecreëerd?

Indien de woonsituatie waarin de aanvrager zich bevindt geheel of ten dele het gevolg is van door de aanvrager gemaakte keuzen, waarbij deze had kunnen voorzien dat daardoor een problematische situatie zou kunnen ontstaan, zal in principe geen urgentieverklaring worden verstrekt. Is de situatie zelf gecreëerd met het doel een urgentieverklaring te verkrijgen, dan wordt deze in geen geval verstrekt.

Uitwerking criteria

Hieronder wordt voor een aantal situaties aangegeven in hoeverre het college van burgemeester en wethouders (op advies van de Woonruimtecommissie) een sociale indicatie zal vaststellen, resulterend in een urgentieverklaring. De opsomming is bedoeld als handreiking bij de beoordeling, en dus niet uitputtend. *Het college behoudt zich het recht voor om in zeer bijzondere situaties af te wijken van deze criteria.*

Dakloosheid

Indien door brand, instorting, ontploffing etc. de woning onbewoonbaar is geworden, wordt een hoge sociale indicatie toegekend (< 6 maanden). Dakloosheid ten gevolge van situaties welke aan het begin van deze bijlage worden genoemd (voorbeelden 1 tot en met 18) leiden niet tot een urgentieverklaring.

Mishandeling

Indien er sprake is van ontwrichting van het huishouden door mishandeling door de (ex-)partner van de andere (ex-)partner of van (een) inwonend kind(eren) vanaf 18 jaar en er duidelijk geen mogelijkheden zijn tot opvang elders, wordt een hoge sociale indicatie toegekend. Voorwaarde is dat er een verklaring van een medicus is vereist en er schriftelijke aangifte bij de politie is gedaan, waarvan bewijzen kunnen worden overlegd.

Huuropzegging van de woning door de verhuurder wegens dringend eigen gebruik

Belangrijk is in dit geval of men als huurder onder de Wet op de Huurbescherming valt. Deze Wet beschermt huurders van *zelfstandige woonruimte*. Een huuropzegging is dan slechts geldig wanneer deze bekrachtigd is door de kantonrechter of wanneer de huurder aangeeft met de huuropzegging akkoord te gaan.

Als een woning wordt gehuurd door meer dan één persoon, dan mag één van de huurders niet zo maar instemmen met het akkoord van het opzeggen van de huur door een andere huurder. Als men urgentie aanvraagt bij de gemeente voor een sociale huurwoning, dan moet dus blijken uit relevante stukken dat men (juridische) stappen heeft ondernomen om ontbinding van een huurcontract te voorkomen, ook al is een medehuurder hiermee akkoord gegaan. Urgentie is pas mogelijk als er een rechtelijke uitspraak is (vonnis tot ontbinding huurcontract). Er geldt dan een hoge sociale indicatie.

Anders ligt dit voor huurders van een zgn. *dienstwoning*. Hiervoor geldt geen huurbescherming.

Of er al dan niet sprake is van een dienstwoning blijkt uit het huurcontract of anders bij inspectie uit het feit dat de woning geen eigen opgang heeft en men dus alleen via het bedrijf de woning kan betreden.

In dit geval wordt in principe bij (aangetoonde) gedwongen beëindiging van het dienstverband een hoge sociale indicatie vastgesteld, als het dienstverband door de rechter ontbonden is en er geen verwijtbaar gedrag aan ten grondslag ligt.

Ook bij de huur van een *recreatiewoning* e.d. geldt de Wet op de Huurbescherming niet. Dergelijke bewoning is in principe als tijdelijk bedoeld. Van de huurder wordt verondersteld dat men wist waar men in dat opzicht aan begon en er zal dan ook geen voorrang toegekend worden wanneer men de woning moet verlaten.

Bij *tijdelijke verhuur* in het kader van de Leegstandwet geldt de Wet op de Huurbescherming ook niet. Aanvrager is immers bekend met het tijdelijk karakter van het huurcontract en er zal dan ook geen voorrang toegekend worden wanneer men de woning moet verlaten.

Verkoop van de woning door de verhuurder

(Ver)koop breekt geen huur. Het huurcontract moet dan ook door de nieuwe eigenaar voortgezet worden. E.e.a. levert geen voorrang voor de zittende huurder op.

Ontwrichting in financiële zin

Wanneer er sprake is van ontwrichting van het huishouden in financiële zin, de aanvrager in principe geen schuld treft, er geen andere oplossingen op financieel gebied zijn en de aanvrager de woonlasten niet meer kan opbrengen, wordt een hoge sociale indicatie vastgesteld. De aanvrager moet deze situatie zelf aantonen met bewijsstukken bij de secretaris van de Woonruimtecommissie. Over het algemeen betreft het gevallen van onvoorziene, niet verwijtbare inkomensterugval (veelal arbeidsongeschiktheidsverklaring of faillissement door teruggang in de bedrijfstak). Echtscheidingen vallen hier niet onder; hiervoor biedt de regeling in artikel 4.3, lid 3A de mogelijkheid van urgentieverlening.

Te klein behuist zijn

Indien men reeds zelfstandig woont, wordt geen voorrang toegekend bij een kamertekort. Men heeft hierin een eigen verantwoordelijkheid. Over het algemeen is er voldoende woningaanbod, waarop men kan reageren om zo binnen een redelijke termijn andere woonruimte te vinden.

Bij *verhuizing van de ouders naar een kleinere woning*, wordt er vanuit gegaan dat de ouders de verantwoordelijkheid nemen voor onderdak van de inwonende kinderen en wordt er geen voorrang toegekend, tenzij men bijvoorbeeld aantoonbaar uit medische noodzaak naar een kleinere woning diende te verhuizen. Afhankelijk van de tijdsdruk wordt dan een bepaalde (< 12 maanden) of hoge (< 6 maanden) sociale indicatie bepaald.

Burenoverlast

Het ervaren van overlast leidt in principe niet tot een urgentie. Ten eerste zou met het verhuizen van de gehinderde het overlastprobleem blijven bestaan en bovendien staan voor het oplossen van dit probleem andere mogelijkheden open. De verhuurder is bereid te bemiddelen wanneer het een huurwoning betreft. Desnoods kan de politie of uiteindelijk zelfs de rechter ingeschakeld worden.

Mochten dergelijke interventies echter niet baten en tegelijkertijd duidelijk zijn dat het probleem niet op korte termijn opgelost kan worden, terwijl dit voor de (psychische) gezondheid van aanvrager wel noodzakelijk is, dan kan in zeer incidentele gevallen tot het toekennen van een sociale urgentie worden overgegaan. E.e.a. afhankelijk van de tijdsdruk. Daarbij moet ook duidelijk zijn dat er van de gehinderde geen inspanningen meer verwacht kunnen worden om het overlastprobleem aan te pakken. Tevens is dan een rapport vereist van een professionele maatschappelijke hulpverlener (niet de huisarts) waaruit de noodzaak tot verhuizing blijkt.

Verzoek zelfstandige woonruimte vanuit inwonings situatie

Alleen in uitzonderlijke omstandigheden kan urgentie worden toegekend. Deze omstandigheden moeten blijken uit sociaal onderzoek waarvan rapportage door een professionele maatschappelijke hulpverlener (niet de huisarts) een belangrijk deel uit maakt. Uit dit sociaal onderzoek moet blijken dat wat in eerste instantie meestal een relatie-/gezins-/of opvoedingsprobleem is, verworpen is tot een huisvestingsprobleem, nadat alle andere mogelijkheden tot een oplossing aantoonbaar onderzocht zijn (o.a. de kamermarkt) en er van aanvrager geen verdere inspanningen meer verwacht kunnen en mogen worden en de situatie voor aanvrager en/of huisgenoten onhoudbaar is geworden. Afhankelijk van de ernst van de situatie en daarmee de tijdsdruk kan dan een sociale indicatie worden toegekend.

Over het algemeen gaat het hier om *ernstig en langdurig verstoorde gezinsrelaties in combinatie met bepaalde psychische of psychosomatische problematiek bij een van de betrokkenen*.

In geval van *mishandeling, incest of dergelijke* dat middels rapportage van de hulpverlener aannemelijk kan worden gemaakt, wordt een hoge sociale indicatie vastgesteld.

Bij noodgedwongen *vertrek uit een complex voor begeleid zelfstandig wonen* in verband met het bereiken van de meerderjarigheid wordt er vanuit gegaan dat aanvrager niet terug kan naar de ouder(s) en wordt afhankelijk van de tijdsdruk, die uit rapportage van de begeleidende instantie moet blijken, een sociale indicatie vastgesteld. Uiteraard moet aanvrager dan wel als zelfredzaam kunnen worden beschouwd.

Negatieve ervaringen in en associaties met de huidige woning

Met name wanneer er sprake is van pathologische rouw, waarbij de woning en/of woonomgeving aanvrager voortdurend confronteert met het verlies en dit blijkt uit rapportage van de hulpverlener (niet de huisarts) belemmerend werkt voor een goede rouwverwerking, kan overgegaan worden tot afgeven van een bepaalde sociale urgentie.

Ontslag uit detentie

Op basis van de rapportage van de Reclassering kan hier eventueel een sociale indicatie vastgesteld worden. In feite moet hierin duidelijk gemaakt worden dat betrokkene al de nodige inspanningen voor resocialisatie verricht heeft en het verkrijgen van zelfstandige woonruimte een voorwaarde is voor een positieve afronding. Verwacht wordt dat betrokkene zich reeds bij aanvang van de detentie in heeft laten schrijven als woningzoekende. Inplaatsing kan bijzondere aandacht vereisen. De hoogte van de sociale indicatie is afhankelijk van de tijdsdruk.

Ontslag uit alcohol- of drugverslaving kliniek

Ook hier dient uit rapportage van de kliniek te blijken dat betrokkene de nodige inspanningen heeft verricht om tot een positief eindresultaat van de behandeling te komen en zelfstandige huisvesting de nog ontbrekende voorwaarde voor een nieuwe start is. Extra aandacht voor de inplaatsing is veelal wenselijk. Als voorwaarde kan gesteld worden dat er een (woon)begeleidingscontract wordt afgesloten met het CAD. De hoogte van de sociale indicatie is afhankelijk van de tijdsdruk.

Bijlage 3: Vermogenstoets

Bij de beoordeling door de Woonruimtecommissie of een woningzoekende voldoende eigen mogelijkheden op de woningmarkt heeft, worden, naast de mogelijkheden in de huursector, ook de mogelijkheden in de koopsector betrokken in de beoordeling. Hierbij worden o.a. het vermogen, de waarde van een eigen huis, inkomen uit arbeid of uit andere bron, bijvoorbeeld alimentatie, alsmede de mogelijkheden tot hypotheekverstrekking betrokken. Ook worden in relatie tot de financiële middelen de mogelijkheden tot woningaanpassing betrokken. Indien het vermogen op € 100.000,= of meer wordt of kan worden geschat, wordt de aanvrager in elk geval geacht zelfstandig in zijn woningbehoefte te kunnen voorzien. Deze toetsing wordt door de secretaris van de Woonruimtecommissie uitgevoerd.

De aanvrager dient dergelijke gegevens eveneens schriftelijk te (kunnen) overleggen aan de Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken of woningcorporatie Eemland Wonen op het moment dat een woning wordt toegewezen. Mocht dan blijken dat de eerder aan de gemeente verstrekte gegevens onjuist of onvolledig waren en op grond daarvan voorrang is verstrekt, dan kunnen deze aanleiding zijn tot het intrekken van de urgentieverklaring door de gemeente. Intrekking volgt in ieder geval bij overschrijding van de vermogensgrens.

De toets is van toepassing op alle vormen van urgenties genoemd in artikel 4.3, lid 2 en lid 3 van de verordening. Hantering van de vermogenstoets laat onverlet de mogelijkheid om artikel 5.1 van de verordening toe te passen (hardheidsclausule).