Raadsbesluit vaststelling Huisvestingsverordening

De raad van de gemeente Gorinchem;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Gorinchem [datum en nummer];
gelet op de artikelen 22, lid 2, van de Grondwet en 4, 35 en 40, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 over opkoopbescherming;
gelet op de artikelen 2, 4, eerste lid, aanhef en onder a., 5, 7, 9 tot en met 13, 17, 20, 35 van de Huisvestingswet 2014 over urgentieregeling;
gezien het advies van de [naam commissie];
besluit vast te stellen: De Huisvestigingsverordening Gorinchem 2024

Hoofdstuk 1. Tijdelijke opkoopbescherming

Artikel 1.1 Begripsbepalingen
In dit hoofdstuk wordt verstaan onder

a. akte van levering: akte als bedoeld in artikel 89, eerste lid, van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
b. beschermde woonruimte: in artikel 2, lid 1, van deze verordening aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
c. datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
d. NHG: Nationale Hypotheek Garantie, zijnde een garantie op hypotheken voor koopwoningen onder de zogeheten Nationale Hypotheek Garantie gren
e. openbare registers: openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
f. verhuurvergunning opkoopbescherming; vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014;
g. wet: Huisvestingswet 2014;
h. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
i. woonruimte: besloten ruimte die al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
j. WOZ-waarde: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken

Artikel 1.2. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van het college.

2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:

   a. die gelegen is in een van de volgende delen van de gemeente Gorinchem:
      1. Benedenstad;
      2. Gildenwijk inclusief Schelluinsestraat, en
      3. Stalkaarsen;

   b. waarvan de WOZ-waarde van de woonruimte op de datum van inschrijving gelijk of lager is dan de bovengrens die geldt voor de Nationale Hypotheek Garantie,

   c. die op de datum van inschrijving:
      1. vrij was van huur en gebruik;
      2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
      3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;

d. waarvan de datum van inschrijving in de openbare register na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt; en

e. die niet het eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie.

Artikel 1.3 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend door de eigenaar van de woonruimte.

2. Een aanvraag wordt gedaan met gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op de website van de gemeente Gorinchem. Daarop staat ook vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt voor de gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend.

3. Voor het behandelen van de aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming zijn leges verschuldigd.

Artikel 1.4. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend indien:

a) de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;

b) de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt; of,

c) de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.

2. In de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de wet, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.

Artikel 1.5. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend:

a. als de beschermde woonruimte in schriftelijke opdracht van de gemeente is aangekocht;

b. als de beschermde woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie en het college heeft ingestemd met de betreffende zorg op deze locatie;

c. als de beschermde woonruimte wordt verhuurd aan persoon die samen met de eerste of tweedegraads bloed- of aanverwant een notarieel samenlevingscontract heeft met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband te wonen.

d. als de beschermde woonruimte onderdeel uitmaakt van een nieuwgebouwd complex van woonruimten dat volgens een anterieure overeenkomst volledig is gebouwd en bestemd om direct na de oplevering te worden verhuurd en waarop de Doelgroepenverordening voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop van de gemeente Gorinchem 2023 van toepassing is.

e. als de beschermde woonruimte als gevolg van de opkoopbescherming langer dan zes maanden te koop staat tegen een realistische verkoopprijs die niet hoger is dan de WOZ-waarde van de woning of die is aangetoond met een rapport van een beëdigd taxateur anders dan de makelaar van verkoper, waarbij van de verkoper en zijn makelaar wordt verwacht dat zij (aantoonbaar) hun uiterste best te doen om de verkoop voor elkaar te krijgen.

f. als de beschermde woonruimte is gerealiseerd met een verleende transformatiesubsidie zoals bedoeld in artikel 2, lid 5 van het beleid Nadere regels stimuleringssubsidies winkelgebied Gorinchem 2022.

2. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.

3. In andere gevallen dan genoemd in artikel 4 en het eerste en het tweede lid van artikel 5, kan de vergunning worden geweigerd.

Artikel 1.6. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming
Het college kan een verleende verhuurvergunning opkoopbescherming intrekken indien:

a. sprake is van een bibob-intrekking op basis van artikel 44, eerste lid van de wet;

b. blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest, of

c. blijkt dat de omstandigheden op grond waarvan de vergunning is verleend niet meer aanwezig zijn.

Artikel 1.7. Bestuurlijke boete
1. Overtreding van de verboden, bedoeld in het artikel 41, eerste lid, van de wet, handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet.
2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:
a. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: € 25.750;
b. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod: € 103.000.

Artikel 1.8. Leges
De Legesverordening 2024 wordt als volgt gewijzigd:

Er wordt aan Bijlage 1: Tarieventabel 2024 behorende bij Legesverordening 2024, in hoofdstuk 11 Huisvestingswet 2014, een afdeling toegevoegd, luidende:

1.11.3	tot het verlenen van een vergunning tot ontheffing van de opkoopbescherming als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014	577,50

Hoofdstuk 2. Urgentieregeling

Artikel 2.1 Begrippen

In dit hoofdstuk wordt volstaan onder:

a. aanbodmodel: het selecteren van een kandidaat uit de ingekomen reacties van woningzoekenden op een in een advertentiemedium ter toewijzing aangeboden woonruimte.
b. bemiddeling: buiten het aanbodmodel om woonruimte toewijzen aan een woningzoekende.
c. burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gorinchem.
d. eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw.
e. huishoudinkomen: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de woningzoekende, 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»;
f. huishouden: een alleenstaande, of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
g. ingezetene: degene die in de Basisregistratie Personen van één van de gemeenten in de regio is opgenomen en daar tenminste één jaar feitelijk en rechtmatig hoofdverblijf heeft in een woonruimte, die volgens het bestemmingsplan is aangewezen of bestemd voor permanente bewoning.
h. inkomensgrens: de maximale inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet (2021: €44.655);
i. inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
j. liberalisatiegrens: de maximale huur, waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, conform de huurprijs in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag.;
k. mantelzorg: hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep (in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015);
l. 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;
m. ouder: de ouder met gezag over het kind/de kinderen;
n. regio: de gemeenten Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Molenlanden en Vijfheerenlanden (alleen grondgebied van de voormalige gemeenten Leerdam en Zederik);
o. urgentiecommissie: de door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke commissie die adviseert aan het college van Burgemeester en wethouder ter zake van deze verordening;
p. vergunninghouder: 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, van de Vreemdelingenwet 2000;
q. wet: Huisvestingswet 2014;
r. Wmo: Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
s. woonduur: de tijd waarin een woningzoekende volgens de Basisregistratie Personen in de woonruimte woont;
t. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
u. woningzoekende: volwassene (18 jaar en ouder) in het bezit van de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfstitel, die is ingeschreven in het register van woningzoekenden: Woningnet Woongaard;
v. zeer schaarse sociale huurwoning: een sociale huurwoning waarvan B&W hebben bepaald dat deze zeer schaars is.
w. zelfstandige woonruimte: voor permanente bewoning bestemde woonruimte met een eigen toegang, keuken, toilet natte cel;
x. zoekprofiel: een beschrijving van de woningtypen, waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen.

Artikel 2.2. Aanwijzing categorie woningen waarvoor urgentie geldt

1. Voor woonruimten, aangeboden via het aanbodmodel en in eigendom van een woningcorporatie en 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 2.3. Urgent Woningzoekenden

1. Een urgentie wordt uitsluitend geïndiceerd:
    a. op sociale gronden,
    b. op medische gronden,
    c. op mantelzorg gronden,
    d. op volkshuisvestelijke gronden,
    e. op maatschappelijke gronden,
    f. voor vergunninghouders als bedoeld in de Vreemdelingenwet, gekoppeld aan de gemeente,
    g. voor ex-gedetineerde en
    h. voor huishoudens die een zeer schaarse sociale huurwoning achterlaten.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende urgent verklaren waarbij de volgende voorwaarden cumulatief van toepassing zijn:
    a. de woningzoekende is ingezetene,
    b. de woningzoekende beschikt over zelfstandige woonruimte in de regio,
    c. er is sprake van een bijzondere persoonlijke noodsituatie,
    d. de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en was door de woningzoekende niet te voorzien,
    e. de woningzoekende kan aantonen eerst zelf naar een oplossing te hebben gezocht,
    f. een verhuizing binnen zes maanden is noodzakelijk,
    g. de woningzoekende is aantoonbaar niet in staat om zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting te zorgen en
    h. het huishoudinkomen is niet hoger dan de inkomensgrens.
3. In afwijking van artikel 2, geldt bij het urgent verklaren het volgende:
    a. de voorwaarden zijn niet van toepassing bij een indicatie op maatschappelijke grond of een indicatie voor een vergunninghouder.
    b. bij een indicatie op volkshuisvestelijke gronden zijn de voorwaarden, bedoeld in lid 2e tot en met h niet van toepassing;
    c. bij een indicatie op mantelzorg gronden zijn de voorwaarden bedoeld in lid 2a tot en met d niet van toepassing. De aanvrager dient wel te beschikken over zelfstandige woonruimte al dan niet in de regio.

Artikel 2.3.1 Criteria indicatie sociale gronden

1. Een indicatie op sociale gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van:
    a. dreigende dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen, voor zo ver:
        I. het verlaten van woonruimte een gevolg is van een gerechtelijk (niet zijnde echtscheidings-) vonnis en dit niet door de betrokkene voorkomen had kunnen worden of
        II. het een calamiteit zoals brand of overstroming betreft, indien er niet via een verzekering huisvesting elders kan worden verkregen.
    b. relatiebeëindiging, voor zo ver:
        I. de partners gedurende minimaal twee aaneengesloten jaren aantoonbaar samen op één adres wo(o)n(d)en en er tot minimaal drie maanden voor de aanvraagdatum van de urgentie werd samengewoond en
        II. er minimaal één minderjarig kind in het geding is en
        III. geen van de ouders en/of verzorgers op enigerlei wijze in de woningbehoefte van het (de) minderjarige kind(eren) kan of had kunnen voorzien.
    c. financiële omstandigheden, voor zo ver:

I. een ingezetene de zorg voor minimaal één minderjarig kind heeft, geregistreerd bij die ingezetene en
II. een ingezetene buiten eigen schuld financieel in zodanige problemen is geraakt dat de woonlasten niet opgebracht kunnen worden en
III. een ingezetene in aanmerking komt voor een uitkering uit een gemeentelijke regeling voor inkomensondersteuning en naar het oordeel van burgemeester en wethouders het feitelijk besteedbaar inkomen te laag is om de woonlasten op te brengen met daaraan verbonden de voorwaarde om te zien naar goedkopere woonruimte en
IV. de financiële problemen niet direct het gevolg zijn van relatiebeëindiging.

2. Onder relatiebeëindiging wordt begrepen: echtscheiding, verbreking geregistreerd partnerschap, verbreking samenlevingscontract en beëindiging samenwoning zonder overeenkomst.
3. Indien wordt voldaan aan lid 1, onder b, wordt één urgentie toegekend aan de partner die voor meer dan de helft de zorg voor een of meer minderjarige kind of kinderen draagt. Indien de zorg gelijk verdeeld wordt, wordt de urgentie toegekend aan de partner met het laagste inkomen, tenzij de partners in overeenstemming met elkaar voor toekenning aan de andere partner kiezen.

Artikel 2.3.2. Criteria indicatie medische gronden

1. Een indicatie op medische gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van:
   a. een ingezetene, die in een om medische redenen onhoudbare woonsituatie verkeert en om die reden een gemotiveerd advies voor andere woonruimte heeft ontvangen;
   b. een ingezetene die te maken heeft met een als gevolg van de woonsituatie zeer progressief ziektebeeld;
   c. een verhuizing, die wordt aanbevolen in verband met ergonomische beperkingen door ernstige fysieke belemmeringen, mits verhuizen naar oordeel van burgemeester en wethouders spoedeisend is en de goedkoopste adequate voorziening is conform de Wmo.
2. Onder medische gronden wordt in ieder geval fysieke en/of psychische redenen verstaan.

Artikel 2.3.3. Criteria indicatie mantelzorg gronden

1. Een indicatie op mantelzorg gronden wordt uitsluitend verleend indien:
   a. de zorgvraag kan worden beantwoord met mantelzorg;
   b. de aanvrager ingeschreven staat als woningzoekende;
   c. de woningzoekende die mantelzorg verleent of ontvangt niet in dezelfde kern woont als degene die de mantelzorg ontvangt of verleent.
      i. Het grondgebied van de gemeente Gorinchem wordt aangemerkt als dezelfde kern;
      ii. Het grondgebied van de gemeente Hardinxveld-Giessendam wordt aangemerkt als dezelfde kern;
   d. er is sprake van intensieve en langdurige zorg, dat wil zeggen dat de mantelzorg voor minimaal acht uur per week is en naar verwachting nog enkele jaren wordt verleend.
2. Een advies van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen instantie uit de huidige woongemeente van de mantelzorgontvanger is afgeven over de noodzaak van mantelzorg.
3. Per mantelzorgsituatie wordt eenmalig één urgentie verleend.

Artikel 2.3.4. Criteria indicatie volkshuisvestelijke gronden

1. Een indicatie op volkshuisvestelijke gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van woonruimte van huurders en eigenaar-bewoners in de regio die, in het belang van de volkshuisvesting, of ter uitvoering van openbare werken of in het algemeen belang, gesloopt of ingrijpend verbeterd moeten worden.
2. Een ingezetene die een woning huurt die gesloopt wordt komt in aanmerking voor voorrang bij de toewijzing van een woning die in het bezit is van de corporatie van wie hij de te slopen woning huurt op het moment dat een vergunning verstrekt is voor de sloop.

3. Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de urgentie bepalen dat betrokken bewoners na voltooiing van de werken eenmalig een vooraf te bepalen passend aanbod krijgen tot terugkeer in het ingrijpend verbeterde of nieuwgebouwde complex.

Artikel 2.3.5. Criteria indicatie maatschappelijke gronden

1. Een indicatie op maatschappelijke gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van:

a. Huiselijk geweld, waarbij geldt dat een woningzoekende die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en verblijft in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen;

b. Verlaten/uitstroom opvang- en/of begeleidingsinstelling, de woningzoekenden komt voor een urgentieverklaring in aanmerking op basis van het verlaten van een door burgemeester en wethouders goedgekeurde opvang- en/of begeleidingsinstelling, indien:

- De woningzoekenden beschikte vóór zijn opname aantoonbaar over zelfstandige woonruimte in de regio, met uitzondering van jongeren tot 27 jaar; en
- de urgentie wordt aangevraagd door de opvang- en/of begeleidingsinstelling; en
- de opvang- en/of begeleidingsinstelling overlegt bij de aanvraag een verklaring dat de cliënt, al dan niet onder begeleiding, in staat is zelfstandig een huishouding te voeren.

2. De feitelijke toewijzing vindt plaats door middel van bemiddeling. Ook na een tijdelijke huisvesting kan toewijzing via bemiddeling plaatsvinden.

Artikel 2.3.6. Criteria indicatie gronden vergunninghouder

1. Een indicatie voor een vergunninghouder wordt uitsluitend verleend op grond van de landelijke taakstelling die de gemeente is opgelegd op grond van de artikelen 28, 29 en 30 van de Huisvestingswet.
2. De feitelijke toewijzing vindt plaats door middel van bemiddeling. Ook na een tijdelijke huisvesting kan toewijzing via bemiddeling plaatsvinden.

Artikel 2.3.7. Criteria indicatie ex-gedetineerde

1. Een indicatie als ex-gedetineerde wordt uitsluitend verleend indien sprake is van een woningzoekende waarbij tijdens en na vrijlating uit detentie een verzoek tot huisvesting wordt ingediend bij de gemeentelijk coördinator nazorg ex-gedetineerden, onder de volgende voorwaarden:
    a. er is aantoonbaar sprake van toezicht door de reclassering en een trajectplan van de reclassering;
    b. er is sprake van samenwerking tussen de reclassering en de gemeentelijk coördinator nazorg ex-gedetineerden.
2. De feitelijke toewijzing vindt plaats door middel van bemiddeling. Ook na een tijdelijke huisvesting kan toewijzing via bemiddeling plaatsvinden.

Artikel 2.3.8. Criteria indicatie zeer schaarse sociale huurwoning

1. Een ingezetene die bij verhuizing een sociale huurwoning achterlaat, die vanwege de omvang en/of aanpassingen zeer schaars is en tegelijk gewenst is voor de huisvesting van urgent woningzoekenden, kan voorrang worden toegekend om de betreffende woningen voor verhuur beschikbaar te krijgen.

Artikel 2.4. Aanvraag en besluitvorming tot urgentie

1. De woningzoekende die meent voor een urgentie in aanmerking te komen, dient een aanvraag in via een daartoe door burgemeester en wethouders beschikbaar te stellen aanvraagformulier (schriftelijk of digitaal). Deze dient volledig en naar waarheid te zijn ingevuld en alle daarin gevraagde bewijsstukken dienen overhandigd te worden. De aanvraag wordt ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgente woonsituatie is ontstaan of, bij urgentie op mantelzorg gronden, de gemeente waar de mantelzorg verleend gaat worden;
2. De aanvraag dient in ieder geval een motivering te bevatten, waarin wordt vermeld:
    a. de aard van de persoonlijke problematiek;
    b. de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en

    c. de argumentatie op grond waarvan verhuizing binnen een half jaar absoluut noodzakelijk is en
    d. de argumentatie waarom de woningzoekende niet in staat is om binnen 6 maanden op andere wijze geschikte huisvesting te vinden.
3. Bij een aanvraag om toekenning van de urgentie kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een door hen aan te wijzen adviseur/instantie.
4. De aanvraag voor een urgentie op sociale gronden, als bedoeld in artikel 3.1, moet uiterlijk binnen een maand na het ontstaan van de dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen worden gedaan.
5. De aanvraag voor een urgentie op sociale gronden, relatiebeëindiging, als bedoeld in artikel 3.1 lid 1 sub b, kan alleen worden ingediend in de periode:
    a. Bij echtscheiding: van het moment dat een verzoek tot echtscheiding of uitspraak voorlopige voorziening is ingediend bij de rechter, tot uiterlijk drie maanden nadat de rechter de echtscheiding uitsprak;
    b. Bij beëindiging geregistreerd partnerschap: op het moment dat partnerschap wordt beëindigd, maar uiterlijk drie maanden daarna;
    c. Bij een samenlevingscontract: op het moment dat de ene partij het contract conform het daarin bepaalde opzegde, doch uiterlijk drie maanden daarna of
    d. Bij samenleving zonder contract: op het moment dat de ene partij de ander door middel van een aangetekende brief kenbaar maakte de samenleving te willen beëindigen, doch uiterlijk drie maanden daarna.
    e. Bij het ontbreken van bovengenoemde documenten om de urgentie-aanvraagperiode te beoordelen op het moment dat de samenwoning daadwerkelijk heeft opgehouden te bestaan en dit ook blijkt door middel van het overleggen van een uittreksel van het gemeentelijke BRP (Basisregistratie Personen), tot uiterlijk drie maanden daarna.
6. De aanvraag voor een urgentie op volkshuisvestelijke gronden, als bedoeld in artikel 3.4, kan uitsluitend schriftelijk door de eigenaar van de woonruimte bij burgemeester en wethouders worden ingediend.
7. De aanvraag voor een urgentie op maatschappelijke gronden, als bedoeld in artikel 3.5, kan uitsluitend worden ingediend bij burgemeester en wethouders door een van gemeentewege erkend opvangtehuis of een van gemeentewege erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen.
8. Een aanvraag kan slechts voor één indicatiegrond tegelijk worden ingediend. Een aanvraag om toekenning van een indicatie voor urgentie waarover in het verleden reeds is beslist, wordt alleen dan in behandeling genomen indien er sprake is van gewijzigde feiten en omstandigheden.

Artikel 2.5. Beperkte keuzemogelijkheid urgenten

1. Bij urgentieverlening stellen burgemeester en wethouders een zoekprofiel (zie toelichting) vast in de regio.
2. Urgent woningzoekenden op sociale, medische, mantelzorg- of maatschappelijke gronden, kunnen met hun status "urgent" uitsluitend reageren (via het aanbodmodel):
    a. Op het totale aanbod in de gemeenten Molenlanden, Gorinchem en Hardinxveld-Giessendam.
    b. Op het aanbod van appartementen vanaf de 1e verdieping in de gemeente Vijfheerenlanden. In geval van een urgentie op medische of mantelzorg gronden kan hiervan worden afgeweken indien in het advies van de adviseur als bedoeld in artikel 4 lid 3 uitdrukkelijk een ander woningtype wordt geadviseerd.
3. Burgemeester en wethouders kunnen van het standaard regionale zoekprofiel als bedoeld in lid 1 afwijken, als de leefbaarheid daar aanleiding voor geeft of wanneer het standaard regionale zoekprofiel belet dat de urgent woningzoekende lokaal een passende woonruimte krijgt toegewezen, omdat in de lokale woningvoorraad bepaalde woningtypen ontbreken of naar verwachting niet binnen 6 maanden vrij voor verhuur komen en huisvesting in de gemeente sociaal of maatschappelijk noodzakelijk wordt geacht.
   In dit geval wordt door burgemeester en wethouders een tweede zoekprofiel vastgesteld, waarmee de urgent woningzoekende uitsluitend op het woningaanbod in de betreffende gemeente kan reageren.
4. Urgent woningzoekenden met een mantelzorg indicatie kunnen met hun status "urgent" uitsluitend reageren:
    a. Op het totale aanbod in de gemeenten Molenlanden, Gorinchem en Hardinxveld-Giessendam.

b. Op het aanbod van appartementen vanaf de 1e verdieping in de gemeente Vijfheerenlanden. Van dit woningtype kan worden afgeweken indien in het advies van de adviseur als bedoeld in artikel 4 lid 3 uitdrukkelijk een ander woningtype wordt geadviseerd.

als dit aanbod niet meer dan vijf kilometer gelegen is vanaf de woning van de mantelzorgontvanger/mantelzorgverlener, gemeten volgens de kortst mogelijke route.

Artikel 2.6 Vervallen, verlengen en intrekken urgentie

1. De urgentieverklaring vervalt van rechtswege na een termijn van zes maanden na afgiftedatum.
2. In afwijking van lid 1:
    a. vervalt een urgentie op volkshuisvestelijke gronden na een termijn van twee jaar, tenzij burgemeester en wethouders bij afgifte van de urgentieverklaring hebben bepaald dat de urgentieverklaring vervalt na een kortere periode.
    b. kunnen burgemeester en wethouders op verzoek van de aanvrager de urgentie met maximaal zes maanden verlengen indien er, binnen de geldigheidstermijn van de urgentie, aantoonbaar geen aanbod is geweest overeenkomstig het zoekprofiel.
3. Burgemeester en wethouders kunnen een urgentieverklaring intrekken, indien:
    a. niet langer aan de vereisten voor het verkrijgen van een urgentieverklaring wordt voldaan;
    b. de urgentieverklaring is verstrekt op grond van gegevens waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
4. De urgentieverklaring vervalt van rechtswege indien de woningzoekende:
    a. een hem aangeboden woning die past binnen het zoekprofiel heet geweigerd;
    b. of indien de woningzoekenden (indien hij zelf mag reageren op de aangeboden woningvoorraad), niet binnen een termijn van 3 maanden heeft gereageerd op een woning die past binnen het zoekprofiel dat aan zijn urgentieverklaring is gekoppeld.
5. Na het intrekken of vervallen van een urgentieverklaring kan, binnen een periode van 3 jaar, niet op grond van dezelfde omstandigheden opnieuw een urgentie worden aangevraagd.

Artikel 2.7. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende categorieën goedkope woonruimte, met uitzondering van standplaatsen voor woonwagens, mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend: woonruimten in eigendom van woningcorporaties waarvan de huurprijs lager is dan de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

Artikel 2.8. Verlening huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders verlenen een huisvestingsvergunning aan woningzoekenden met een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie.
2. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
    a. aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
    b. naam van de persoon aan wie de vergunning is verleend;
    c. aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt, en
    d. uiterste datum van ingebruikneming woning.

Artikel 2.9. Rangorde urgente woningzoekende

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
    1. maatschappelijke indicatie, zoals bedoeld onder artikel 3.5;
    2. andere urgent woningzoekenden, niet zijnde urgent woningzoekenden met een volkshuisvestelijke indicatie, wordt de rangorde bepaald door de datum van afgifte van de urgentieverklaring;

3. volkshuisvestelijke indicatie, indien er meerdere urgent woningzoekenden met een volkshuisvestelijke indicatie in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning wordt de onderlinge rangorde bepaald door de woonduur.

2. Indien de urgentieverklaring van twee of meer urgent woningzoekenden op dezelfde datum is afgegeven, wordt de rangorde bepaald door loting.

Artikel 2.10. Urgentiecommissie

1. Het college van burgemeesters en wethouders kan zich bij de beoordeling op een aanvraag voor urgentie in het kader van de toewijzing van woonruimte laten adviseren door een onafhankelijke urgentiecommissie.
2. De commissie, benoemt in lid 1, werkt conform een reglement.
3. In het Reglement wordt in ieder geval geregeld:
    a. De samenstelling van de commissie en de voorwaarden die aan het lidmaatschap van de commissie gesteld worden;
    b. de benoeming en het ontslag van de leden;
    c. de manier waarop de commissie ondersteund wordt;
    d. de werkwijze van de commissie, waaronder de afhandeling van urgentieaanvragen.

Artikel 2.11. Bestuurlijke boete

- Overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 8 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
- De boete voor overtreding van:
    a. het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet bedraagt:
    b. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na 24 maanden: € 415--;
    c. voor herhaalde overtreding binnen 24 maanden: € 830,--;de verboden, bedoeld in artikel 8, tweede lid, van de wet bedraagt:
    d. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na 24 maanden: € 15.750,--;
    e. voor herhaalde overtreding binnen 24 maanden: € 20.750,--.

Artikel 2.12. Hardheidsclausule

1. 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.
2. Indien een woningzoekende op basis van dit oordeel de indicatie "urgent" krijgt, dan is deze indicatie uitsluitend geldig in de gemeente waarvan het college van burgemeester en wethouders geoordeeld heeft dat sprake is van een bijzondere hardheid

Hoofdstuk 3. Inwerkingtreding en geldigheidsduur

Artikel 3.1 Inwerkingtreding en geldigheidsduur

1. De verordening Huisvestingsverordening Gorinchem 2024 treedt in werking op dag na bekendmaking in het Gemeenteblad.
2. De verordening Huisvestingsverordening Gorinchem vervalt van rechtswege met ingang van vier jaar na de inwerkingtreding.
3. De verordening Urgentieverordening Regio Ablasserwaard-Vijfheerenlanden gemeente Gorinchem 2021 vervalt op het moment dat de verordening Huisvestingsverordening Gorinchem 2024 in werking treedt.
4. De gemeenteraad van Gorinchem kan besluiten om deze verordening tussentijds te wijzigen of in te trekken.

Dit besluit treedt in werking op [**datum**].

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van [datum].

De voorzitter,

De griffier,