

19.0001833

Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2019

TOELICHTING CONCEPT

Algemeen

In Nederland geldt op grond van Europese regelgeving het uitgangspunt van vrije vestiging, iedereen die legaal in Europa verblijft, heeft recht op vrije vestiging in alle landen van de Europese Unie. In de praktijk hanteren veel gemeenten en regio's (soms ook Provincies) bindingseisen vanuit het oogpunt van schaarste. De Huisvestingswet 2014 staat afscherming van de lokale/regionale woningmarkt onder strikte condities toe en geeft in artikel 4 de wettelijke basis voor de raad om een huisvestingsverordening vast te stellen. Daarmee kunnen aantoonbaar schaarse segmenten in de huurwoningenmarkt gereserveerd worden voor mensen die een binding hebben met de betreffende gemeente/regio. Voorwaarde is dat de spelregels voor toelating en toewijzing worden vastgelegd in een Huisvestingsverordening, met een maximale geldigheidsduur van vier jaar. Verder moet een register van woningzoekenden worden bijgehouden en een vergunning voor huisvesting in betreffende woningen worden verleend.

Regulering van woningtoewijzing is alleen toegestaan bij huurwoningen. In de huidige praktijk beperkt regulering zich tot sociale huurwoningen; het segment waarop de laagste inkomens zijn aangewezen. In de Woningwet 2015 is de relatie tussen huur en inkomen bij de toewijzing van sociale huurwoningen vastgelegd onder de titel 'passend toewijzen'. Dat houdt in dat huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een woning toegewezen moeten krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (€ 607,00 voor één en twee persoonshuishoudens en € 651,03 voor drie en meer persoonshuishoudens, prijspeil 2019). Corporaties zijn daartoe verplicht in 95% van de gevallen.

Regionale huisvestingsverordening

De gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek hebben –op basis van de aantoonbare schaarste aan vrijkomende sociale huurwoningen en de beperkte bouwmogelijkheden- in 2015 een huisvestingsverordening naar hetzelfde regionale model vastgesteld. Dat betekent dat woningzoekenden in de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek gelijk behandeld worden, zowel bij het zoeken naar een sociale huurwoning als bij het aanvragen van een urgentie.

Anno 2019 staan er zo'n 35.000 woningzoekenden ingeschreven voor gemiddeld 1500-1600 vrijkomende sociale huurwoningen per jaar. Daarom hebben de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek na evaluatie van de woonruimteverdeling in 2017/2018 en in overleg met de woningcorporaties en huurdersorganisaties, besloten de verdeling van de sociale huurwoningen van de woningcorporaties en de verlening van urgenties te blijven regelen in een huisvestingsverordening naar regionaal model. De Huisvestingsverordening 2015 is hierbij integraal overgenomen. Daarnaast is aanvullende regelgeving opgenomen voor: de uitstroom uit maatschappelijke instellingen, woningzoekenden uit de maatschappelijke doelgroep -Huren onder voorwaarden (HOV)- en de huishoudgrootte in relatie tot kleine en grote woningen, respectievelijk 2 en 4 kamerwoningen.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1.1 sub 7 economische binding

Uitzendkrachten hebben geen economische binding als zij wel in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek werken, maar de uitzendorganisatie vanuit elders –buiten de regio Gooi en Vechtstreek- opereert. Deze uitzendkrachten zijn economisch gebonden aan het gebied van waaruit hun uitzendorganisatie opereert. Er is in dat geval geen sprake van een duurzame relatie tussen arbeid en betrokken gebied.

Vanzelfsprekend bestaat er bij een economische binding aan een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek ook een binding aan deze regio.

1.1 sub 11. en sub 26. huishoudinkomen en passend toewijzen

De definitie van huishoudinkomen laat onverlet dat de woningcorporaties op basis van de wet passend moeten toewijzen zie [passend toewijzen](#)

De woningcorporaties controleren het inkomen van het huishouden op basis van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting, artikel 56:

1. De toegelaten instelling of een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 54, derde lid, geeft slechts toepassing aan het bepaalde bij en krachtens artikel 46, tweede lid, van de wet, nadat degene die als huurder een woongelegenheid waarop dat bepaalde van toepassing is wenst te betrekken, ten behoeve van de vaststelling of hij in de zin van dat bepaalde in aanmerking komt voor een huurtoeslag in de zin van de Wet op de huurtoeslag, aan haar heeft overgelegd: a. een door hem opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van zijn huishouden, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, en b. gegevens waaruit het huishoudinkomen blijkt, of op grond waarvan dat inkomen zo nauwkeurig als redelijkerwijs mogelijk kan worden geschat.

1.1 sub 20. Maatschappelijke binding

Woningzoekenden met een maatschappelijke binding zijn de woningzoekenden die in het verleden ingezetenen waren van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek, maar deze regio hebben verlaten en elders hun hoofdverblijf hebben gevonden. Onder dit begrip vallen die woningzoekenden die van de laatste tien jaar, ten minste zes jaar in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek hebben gewoond (of in meerdere gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek bij elkaar opgeteld zes jaar) en de woningzoekenden die conform definitie 1.1 sub 20 mantelzorg verlenen aan of ontvangen van een inwoner van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek. Dat ingezetenen in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek uiteraard een maatschappelijke binding hebben met deze regio is hier niet van belang; zij behoren tot de categorie ingezetenen.

Vanzelfsprekend bestaat er bij een maatschappelijke binding aan een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek ook een binding aan deze regio.

1.1 sub 22. Mantelzorg

Mantelzorg is, zo te lezen valt op de website van de rijksoverheid ('wanneer ben ik een mantelzorger') en ook blijkt uit de memorie van toelichting op de WMO artikel 1.1.1, hulp die niet in het kader van een hulpverlenend beroep verleend wordt aan iemand met wie een sociale relatie bestaat. Zoals met een familielid, vriend of buren. Mantelzorg is meestal langdurig en/of intensief. De hulp bestaat uit verzorging maar kan ook hulp bij noodzakelijke dagelijkse activiteiten zijn. Zoals een huishouden voeren. Door deze hulp kan de ander zich redden, thuis (lees zelfstandig) blijven wonen en meedoen aan de samenleving. De hulp die een mantelzorger geeft gaat verder dan de gebruikelijke hulp die huisgenoten aan elkaar geven. De normale en gebruikelijke zorg wordt in het geval van mantelzorg in zwaarte, duur en intensiteit aanmerkelijk overschreden.

Onder gebruikelijke zorg vallen meestal de huishoudelijke zaken. De leden van een 'leefeenheid' (denk hierbij aan een van de gezinsleden of mensen die een gezamenlijke huishouding voeren) zijn zelf verantwoordelijk voor het draaien van hun huishouden in het geval van bijvoorbeeld ziekte.

1.1 sub 38.

Voor woningruil is altijd toestemming nodig van de eigenaars van beide woningen, bijvoorbeeld de woningcorporaties in het geval van sociale huurwoningen.

Artikel 1.2 Zoekwaarde

De oude waarde -definitie 1.1 sub 24,- uit artikel 1.2 lid 1. sub a. en sub b. betreft de overgangsregeling bij de invoering van het huidige woonruimteverdeelsysteem in september 2011. Vanaf januari 2011 behouden de woningzoekenden de 75% van de waarde die nodig was om na 01 januari 2011 in aanmerking te komen voor de huidige sociale huurwoning, Zowel voor de oude waarde als voor de 75% waarde behoud geldt dat deze toekomt aan degene die het laatst de woning verlaat. Dat wil zeggen dat bij een verbroken relatie of scheiding dit toekomt aan de ex-partner die het laatste de woning verlaat. De ex-partner die de woning het eerst verlaat heeft de eigen inschrijftijd als hoofdaanvrager of als hij/zij als medeaanvrager stond bijgeschreven op de inschrijving van de hoofdaanvrager: de inschrijftijd dat hij/zij als partner op de inschrijving als woningzoekende van de hoofdaanvrager geregistreerd stond.

Artikel 1.3 sub 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

Woningzoekenden die in het kader van de 'Verhuisregeling bij herstructurering' in de regio Gooi en Vechtstreek een urgentie hebben toegekend gekregen, houden de volledige zoekwaarde als zij vanwege renovatie of sloop van de huidige woning herhuisvestingsurgentie verhuizen (uiteeraard vervalt een toegekende urgentie wel). Ook als herhuisvestingsurgenten terug verhuizen naar de 'oude' woonomgeving blijft de volledige zoekwaarde behouden. Behoud van zoekwaarde geldt daarnaast voor woningzoekenden met een tijdelijke huurovereenkomst voor specifiek tijdelijk bedoelde woonruimte, zoals de tijdelijke woonvoorziening 'In Between Places'. Zij worden niet uitgeschreven als woningzoekende na acceptatie van die tijdelijke woonruimte.

Artikel 1.5 Woonruimte van een bepaalde aard of grootte onder sub a., b., c. en d.

Woningzoekenden moeten langer zelfstandig blijven wonen in de huidige woning of een beter passende woning. Dat maakt het nodig dat woningen die specifiek bedoeld zijn voor een bepaalde leeftijd of toegankelijk zijn voor ouderen of woningzoekenden met een fysieke beperking, met voorrang (en niet uitsluitend) aan die doelgroepen aan te kunnen bieden. Het gaat dan bijvoorbeeld om gelijkvloerse -senioren- woningen of aangepaste rolstoelwoningen. Hetzelfde geldt voor woningen met een specifieke zorginfrastructuur die niet kan blijven bestaan als de bewoners er geen gebruik van maken.

Urgenties gaan hier alleen voor als er aan de doelgroepen eis wordt voldaan en de woning passend is bij de urgentie.

Daarnaast is het mogelijk om –volledig- aangepaste woningen, bijvoorbeeld een woning die rolstoel toegankelijk en doorgankelijk is, direct te bemiddelen naar een ingeschreven woningzoekende die op de voorzieningen in de woning is aangewezen.

Artikel 1.7 Vrije beleidsruimte woningcorporaties

De woningcorporaties kunnen maximaal 2% van de jaarlijks vrij gemelde woningen in het eigen bezit gebruiken om woonproblematiek –tussen huurders- in het eigen bezit op te lossen. Op deze 2% zijn de rangorde, urgentiecriteria en de hardheidsclausule uit de verordening niet van toepassing. Het is de bevoegdheid van de woningcorporaties of en hoe deze vrije ruimte te gebruiken.

De woningtoewijzing in het kader van de vrije beleidsruimte wordt, net als het gebruik van de hardheidsclausule, gemonitord.

Hoofdstuk 2 Huisvestingsvergunning en rangorde

Artikel 2.1 lid 1. Huisvestingsvergunning

Gemeenten die op basis van de Huisvestingswet 2014 de verdeling van sociale huurwoningen regelen in een huisvestingsverordening moeten daarin aangeven om welke woningen het gaat en wat de eisen zijn voor het in gebruik nemen van een dergelijke woning. In deze verordening zijn de zelfstandige woningen van de woningcorporaties tot de huurtoeslaggrens (€720,42 prijspeil 2019) vergunningplichtig. Woningzoekenden mogen die woningen alleen huren als zij een huisvestingsvergunning kunnen krijgen.

Artikel 2.1 lid 2. Geen huisvestingsvergunning vereist

Hier wordt opgesomd voor welke woningen er in onze regio geen vergunningplicht bestaat. Daarvan ter toelichting uitgelicht:

2.1 lid 2. sub h. zorgwoningen met een gekoppeld zorgcontract, hieronder wordt verstaan: die woningen (in een complex zie ook artikel 1.5. lid 1 sub c.) waarbij een zorginfrastructuur is die niet kan blijven bestaan als de woningen worden toegewezen aan woningzoekenden die geen gebruik maken van die zorginfrastructuur.

NB. onder zorgwoningen met een infrastructuur wordt niet verstaan de woningen waar een woningzoekende met huren onder voorwaarden (HOV) gaat wonen. HOV vindt plaats in reguliere woningen met voorwaarden voor –ambulante- begeleiding en zorg voor de woningzoekende.

2.1 lid 2. sub i. woonruimte die specifiek bedoeld is voor tijdelijke verhuur: woningen die alleen bedoeld zijn voor tijdelijke verhuur zoals 'In Between Places' en tijdelijke verhuur in verband met sloop of grootschalige renovatie van een woning/complex. Woningzoekenden die van dit soort tijdelijke woonvoorzieningen gebruik maken worden niet uitgeschreven woningzoekende bij acceptatie ervan zie ook artikel 1.3 lid 4.

Artikel 2.2 Rangorde voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning

2.2 lid 1. tot en met 4. Als eerste komen de urgenten op basis van artikel 3.1 lid 1. en 2. aan de beurt. Deze urgenties zijn gelijkwaardig aan elkaar. De woning moet wel passend zijn bij het type woning waarvoor de urgentie is toegekend, anders geldt de urgentie niet. Als er meer urgente kandidaten op één woningaanbieding inschrijven, dan is de 'oudste' urgentie, dus de woningzoekende die het eerst de urgentie conform artikel 3.1 lid 1 of lid 2. kreeg, het eerst aan de beurt. De urgenties uit artikel 3.1 lid 1. en 2. komen eerst in aanmerking voor woningtoewijzing, daarna de herhuisvestingsurgenties uit artikel 3.1 lid 3.

Als er geen urgenten reageren op een woningaanbieding dan zijn de woningzoekenden met een gemeentebinding het eerst aan de beurt, mits de woning ook aangeboden werd met de voorwaarde van gemeentebinding. Gemeentebinding houdt in dat de woningzoekende specifiek aan die gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek een maatschappelijke of economische binding heeft.

De rangorde van kandidaten in de huisvestingsverordening geeft vervolgens aan dat woningzoekenden met een maatschappelijke en/of economische binding aan een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek voor gaan op de andere woningzoekenden. Daarbinnen geldt dan weer de hoogste zoekwaarde.

Uitzonderingen op lid 1 tot en met 4:

2.2 lid 5. sub a. en b. de woningen die specifiek geschikt zijn voor jongeren tot 23 jaar (kleinste woningen en/of een jongerencomplex) of ouderen vanaf 55 of 65 jaar (bijvoorbeeld seniorenwoningen). Deze kunnen aangeboden worden met voorrang voor (en niet exclusief voor) deze groepen. Als geen –urgente- kandidaat uit de gevraagde doelgroep inschrijft op de woningadvertentie, is de oudste urgentie het eerst aan de beurt en daarna de reguliere woningzoekende met de hoogste zoekwaarde.

Artikel 2.3 Woningverdeling door loting: spoedzoekregeling

Woningzoekenden die zichzelf urgent vinden, maar niet in aanmerking kunnen komen voor een urgentie als bedoeld in hoofdstuk 3, kunnen gebruik maken van de spoedzoekregeling. De regeling

houdt in dat er met ingang van deze verordening jaarlijks maximaal 50 woningen verloot kunnen worden. Om te voorkomen dat deze regeling leidt tot een tweede lange wachtlijst omdat iedereen een kansje gaat wagen, worden woningen 'blind' verloot voor bij de woning passende huishoudens. Om welke woning het gaat wordt niet bekend gemaakt. Hier bepaalt het lot wie de hoogste rangorde heeft.

Artikel 2.4 Woningverdeling door loting: jongeren

Om te voorkomen dat de regio Gooi en Vechtstreek jongeren 'verliest' omdat er lange wachttijden zijn voor een woning in deze regio, kunnen jaarlijks maximaal 350 woningen tot bruto vloer oppervlak 55m² (einde verhuisketen) verloot worden onder jongeren tot en met 25 jaar. Uiteraard kunnen deze jongeren ook reageren op de 'gewone' woningaanbiedingen en meedoen in de spoedzoekregeling. Hier bepaalt het lot wie de hoogste rangorde heeft.

Artikel 2.5 Aanvraag huisvestingsvergunning

In de verordening is opgenomen dat de woningzoekende met de hoogste rangorde van rechtswege een huisvestingsvergunning aanvraagt. Hiermee wordt werk bespaard (bij gemeenten) en de woningzoekende niet op kosten gejaagd. Het vervallen van de rangorde van de woningzoekende die een woning weigert of niet tijdig reageert op een aanbieding, maakt dat de woningzoekende die het huurcontract gaat tekenen altijd de hoogste rangorde heeft.

Artikel 2.6 Criteria voor het verlenen van een huisvestingsvergunning

In de verordening is verder bepaald dat iedereen die aan de wettelijke eisen (leeftijd en Nederlandse nationaliteit of geldige verblijfstitel) en de inkomensgrens voor de sociale huursector, jaarinkomen tot € 48.655 (prijsspeil 2019) in aanmerking kan komen voor een sociale huurwoning. Daarbij geldt wel dat de corporaties conform de Woningwet de woningen qua huurprijs passend toewijzen.

Een sociale huurwoning is in onze definitie een huurwoning in eigendom van een toegelaten instelling (een woningcorporatie) met een maximale netto huurprijs van € €720,42 per maand (prijsspeil 2019); die huurprijs is gelijk aan de huurtoeslaggrens.

Artikel 2.9 en artikel 2.10 Voorwaarden bij en uitsluiting van een huisvestingsvergunning

Net na de inwerkingtreding van de huisvestingsverordening 2015 waren er maatschappelijke ontwikkelingen zoals 'langer zelfstandig thuis wonen', werd het aantal bedden in de (geestelijke) gezondheidszorg teruggebracht en de ambulante begeleiding en behandeling thuis opgebouwd. Intussen neemt het aantal meldingen van verward gedrag toe (landelijk in 2018 met 90.000 meldingen, een verdubbeling ten opzichte van 2010), wordt schuldenproblematiek groter en lijkt het aantal crisis- en spoedeisende hulp opnamen te groeien.

In de regio Gooi en Vechtstreek zijn daarom in vervolg op de pilot 'huren onder voorwaarden', (start 2014, eind 2017/begin 2018) afspraken gemaakt tussen gemeenten, toegelaten instellingen en zorgaanbieders voor een gezamenlijk, vroegtijdig en eenduidig hulpaanbod bij woonproblematiek. Als er sprake is van huurschuld, vervuiling en/of overlast in de sociale sector is er vanaf 'dag één' hulp beschikbaar om een ontruiming uit de woning te voorkomen. Die hulp kan in eerste instantie op vrijwillige basis zijn of als dat niet volstaat, voorwaardelijk.

Als het dan soms toch tot een ontruiming –door de rechter- komt omdat de huurder beslist geen hulp wil aanvaarden of zich niet aan de voorwaarden houdt, is het niet reëel ten opzichte van andere woningzoekenden om bij wijze van spreken 'de volgende dag' alweer met voorrang een woning aan te bieden. Daarnaast hebben de woningcorporaties moeten investeren in een vaak moeilijke ontruimingsprocedure. Daarom is afgesproken dat ontruimde huurders op basis van woonproblematiek een 'wachttijd' krijgen en in principe maximaal één jaar na de ontruiming niet in aanmerking kunnen komen voor toewijzing van een sociale huurwoning. Dit is in de verordening geregeld om te voorkomen dat de woningzoekende zich kan beroepen op de –hoogste- rangorde en/of een urgentie. Met het periodiek uitsluiten van een huisvestingsvergunning wordt bereikt dat een woningzoekende die hoogste rangorde niet kan gebruiken om voor woningtoewijzing in aanmerking te komen of in aanmerking kan komen voor een urgentie.

Ontruimde huurders –op basis van huurschuld, overlast of vervuiling- zijn ook na de wachtperiode meestal geen geschikte kandidaat huurders voor de toegelaten instellingen. De kans op herhaling van de woonproblematiek is immers –te- groot als de problemen die ten grondslag lagen aan de ontruiming niet zijn opgelost of geadresseerd. Om er voor te zorgen dat deze vaak kwetsbare

woningzoekenden toch kunnen wonen, is het een voorwaarde dat zij instemmen met een zorgcontract -voor persoonlijke zorg en of begeleiding- dat als doel heeft de woningzoekende weer een 'goed' huurder te laten zijn. Ook zaken zoals huur en/of mutatieschuld moeten in dat zorgcontract geregeld zijn. De huurovereenkomst kan in eerste instantie voor twee jaar worden afgesloten op naam van een zorgaanbieder. Als de huurder in die tijd heeft laten zien dat hij/zij instaat is tot goed huurderschap krijgt hij/zij huurcontract op eigen naam. In andere gevallen moet de woningzoekende de woning verlaten.

Ook over nieuwe huurders –woningzoekenden die voor het eerst een zelfstandige woning gaan huren - kunnen zorgen bestaan of zij al wel in staat zijn om –met ambulante hulp- zelfstandig te huren. Vaak zijn dit 'kwetsbare' mensen of woningzoekenden die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of GGZ. Op advies van een zorgpartij kan ook voor deze woningzoekenden de voorwaarde van een huurovereenkomst met zorgcontract gelden; in eerste instantie op naam van de zorgaanbieder om ze te begeleiden naar zelfstandig goed huurderschap.

HOOFDSTUK 3 Urgentieregeling

Dit hoofdstuk regelen burgemeester en wethouders dat aan woningzoekenden een urgentie kan worden toegekend –of geweigerd- en aan welke voorwaarden dat onderhevig is.

Het tekort aan vrijkomende sociale huurwoningen in de regio Gooi en Vechtstreek is al jarenlang ernstig. En het ziet er naar uit dat dit blijvend is. Een woningaanbodstelsel zoals in de regio dat toegankelijk is voor alle woningzoekenden uit de EU landen moet daarom de kansen op een woning zo rechtvaardig mogelijk verdelen. Een voorrangpositie in de regio Gooi en Vechtstreek bij het vinden van een sociale huurwoning is, zeker ten opzichte van ander woningzoekenden, niet niks. Dat moet om de doorstroming niet te laten stagneren beperkt worden toegekend. En ook op een manier die verdedigbaar naar andere woningzoekenden, die daardoor langer moeten wachten.

Een urgentie is daarom aan strenge regels gebonden en wordt alleen toegekend als sprake is van een zeer ernstige omstandigheden/noodsituatie als bedoeld in artikel 3.3, die maakt dat er snel -binnen drie maanden- een woning beschikbaar moet komen. Dat ter voorkoming van ernstige schade voor het welzijn van aanvrager (of een gezinslid dat mee verhuist), die rechtstreeks het gevolg is van de woonsituatie.

Een situatie waarin een verhuizing misschien heel wenselijk, begrijpelijk of nodig is, maar niet heel ernstig op basis van de criteria uit deze verordening kan - vanwege het tekort aan vrijkomende woningen en de vele duizenden woningzoekenden-, niet in aanmerking komen voor een voorrangpositie.

Artikel 3.1 Toekenning urgentie.

3.1 lid 1. sub a en b. Toekenning urgentie op basis van de wet:

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 en woningzoekenden met maatschappelijke binding die mantelzorg ontvangen of verlenen hebben op basis van de wet recht op een urgentie.

Deze twee categorieën hoeven niet te voldoen aan de randvoorwaarden voor een urgentie of de voorwaarden van de urgentiecriteria. Wel moeten deze woningzoekenden ingeschreven zijn als woningzoekende, voldoen aan de inkomenseis en de Nederlandse nationaliteit hebben of over een geldige verblijfsvergunning beschikken. Verder wordt van woningzoekenden in de bedoelde opvang verwacht dat zij aantonen daadwerkelijk in de bedoelde opvang te verblijven.

Mantelzorgers/ontvangers zijn voor participatie en zelfredzaamheid afhankelijk van de mantelzorger/-ontvanger en er is sprake van langdurige en intensieve zorg. Door de mantelzorg kan de ander zich redden, thuis (*lees zelfstandig*) blijven wonen en meedoen aan de samenleving.

Eén van de partijen woont niet in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek.

De urgentieaanvrager moet zelf en zo nodig met hulp van deskundigen, aantonen dat er sprake is van de bedoelde langdurige en intensieve zorg die de gebruikelijke zorg overstijgt en die er op gericht is dat de ander zich kan blijven redden, thuis/zelfstandig kan blijven wonen en meedoen aan de samenleving

Er wordt op basis van dezelfde situatie slechts één keer een urgentie toegekend.

3.1 lid 2. Toekenning urgentie op basis van de verordening:

Als voldaan wordt aan de randvoorwaarden uit artikel 3.2 wordt onderzocht of de aanvraag voldoet aan voorwaarden van één of meer criteria van artikel 3.3. Is dat het geval dan is er sprake van de in de verordening bedoelde noodsituatie en kunnen burgemeester en wethouders een urgentie toekennen.

Als een aanvraag om urgentie niet voldoet aan de randvoorwaarden wordt aan verder onderzoek niet toegekomen. De aanvraag wordt dan afgewezen.

Urgenties uit artikel 3.1 lid 1. en lid 2. hebben dezelfde waarde. Bij meerdere urgente inschrijvingen op dezelfde woningaanbieding gaat de oudste urgentie (de urgentie die het eerst werd toegekend) voor op de andere.

3.1 lid 3. Toekenning urgentie lokaal:

Burgemeester en wethouders kennen een urgentie toe aan huurders van een sociale huurwoning in de gemeente die –tijdelijk- moeten verhuizen vanwege stadsvernieuwing en aan vergunninghouders (statushouders) die onder de taakstelling van de gemeente vallen. Deze urgentie wordt in samenspraak tussen gemeenten en corporaties lokaal toegekend. De randvoorwaarden en criteria voor een urgentie uit deze verordening zijn niet van toepassing op deze categorieën, daarom is advisering door de regionale urgentiecommissie niet aan de orde. Deze categorieën moeten wel opgenomen worden in de verordening omdat de Huisvestingswet voorschrijft dat burgemeester en wethouders geen afspraken over de toewijzing van sociale huurwoningen mogen maken buiten een verordening om.

Voor de taakstelling vergunninghouders geldt verder dat zij in overleg tussen gemeente en corporaties lokaal bemiddeld worden naar een passende woning.

Artikel 3.2 Randvoorwaarden

3.2 lid 1. tot en met 4. Belangrijk is dat de woningzoekende die voorrang voor een sociale huurwoning vraagt, eigen verantwoordelijkheid heeft; voorafgaand aan het ontstaan van het probleem, maar zeker ook bij het oplossen van het woonprobleem. Die verantwoordelijkheid houdt in dat woningzoekenden vanaf het moment dat duidelijk wordt dat er een woonprobleem kan ontstaan, alles in het werk moeten stellen om te voorkomen dat dit woonprobleem ook daadwerkelijk ontstaat. Als dat niet lukt dat dan moeten woningzoekenden er eerst zelf alles aan doen om het probleem –tijdelijk- op te lossen (kamers, logeren), ook al gaat het dan misschien niet om de meest ideale oplossing. Daarnaast moeten woningzoekenden in een redelijke periode voorafgaand aan het woonprobleem, voldoende hebben gereageerd op het woningaanbod in alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek om ook zo te proberen het woonprobleem zelf op te lossen. Het gebruik maken van de spoedzoekregeling hoort daar bij. Het beperkt op woningaanbiedingen reageren heeft, net als het overslaan van woningaanbiedingen in de regio Gooi en Vechtstreek, vaak een langere wachttijd tot gevolg dan strikt noodzakelijk is. De woningzoekende draagt hiervoor eigen verantwoordelijkheid. Een urgentie is nadrukkelijk niet bedoeld voor het realiseren van woonwensen. Het weigeren van een bij het huishouden passende woningaanbieding houdt in dat het woonprobleem opgelost had kunnen zijn. Een urgentie op basis van artikel 3.3. is bedoeld als oplossing voor een ernstige situatie van woningzoekenden die voldoen aan alle voorwaarden, maar er niet in kunnen slagen om zelf in aanmerking te komen voor woningtoewijzing.

3.2 lid 5. en 6. Het aanvragen en verkrijgen van een urgentie is beperkt tot ingezetenen van de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek en de woningzoekenden die een maatschappelijke of economische binding hebben. Uitzonderingen hierop zijn de woningzoekenden die op basis van de wet recht hebben op een urgentie (artikel 3.1 lid 1.).

Een aanvullende randvoorwaarde voor de woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding is dat zij moeten aantonen dat er een ernstig woonprobleem is dat uitsluitend in de regio Gooi en Vechtstreek kan worden opgelost (en nergens anders in Nederland). Uitgangspunt is dat een woonprobleem –met voorrang- moet worden opgelost daar waar het buiten de regio Gooi en Vechtstreek is ontstaan. Daarnaast is het vanwege het beperkte aantal vrijkomende betaalbare woningen onmogelijk om in de regio Gooi en Vechtstreek woonproblemen van buiten deze regio met voorrang op te lossen zonder dat het aanbod op de sociale huurwoningmarkt vastloopt. Een urgentie is niet van toepassing als duidelijk is dat een woningzoekende voor een oplossing van het woonprobleem niet afhankelijk is van een urgentie omdat hij/zij zelf al aan de beurt kan komen voor woningtoewijzing. Datzelfde geldt als de problematiek geen relatie heeft met de woonsituatie of als een zeer ernstig probleem niet significant verbeteren zal in een andere woning. Ook als de woningzoekende voor het indienen van een urgentieaanvraag een bij de omstandigheden passende woning heeft geweigerd, of vanwege woonwensen langer moet wachten dan nodig is, is een urgentie niet van toepassing. Het langer voortduren van een woonprobleem dan nodig is behoort tot de eigen verantwoordelijkheid.

Woningzoekenden die geen economische of maatschappelijke binding aan een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek hebben, komen zijn uitgesloten van een urgentie.

Artikel 3.3 Criteria voor urgentie

Dit artikel bevat de criteria met bijbehorende voorwaarden waaraan getoetst wordt of sprake is van een ernstige noodsituatie die toekenning van een urgentie rechtvaardigt. De praktijk heeft geleerd dat

de criteria en voorwaarden weliswaar streng zijn, maar over het algemeen toereikend zijn voor de beoordeling van de vraag of sprake is van de ernstige noodsituatie zoals bedoeld in de verordening. Er kunnen diverse klachten of problemen zijn die duidelijk een verband hebben met de woonsituatie, zonder dat er sprake hoeft te zijn van een noodsituatie. Een verandering in de woonsituatie zal in deze gevallen in het algemeen leiden tot vermindering van de klachten. Toch zijn deze problemen van een andere orde, omdat hulp op wat langere termijn (dan 3 maanden) geboden kan worden.

Voorbeelden van situaties waarin de praktijk heeft uitgewezen dat toekenning van een urgentie niet gerechtvaardigd is omdat geen sprake is van de bedoelde ernstige omstandigheden/noodsituatie zijn onder meer: inwoning/kamerbewoning met of zonder kinderen, de mogelijkheid van tijdelijk onderdak elders, burenruzie of hinder van burens, het werken in onregelmatige diensten, verstoring van relatie of generatieconflicten, bezwaarlijke reisafstand in verband met economische binding, huis te groot of te klein, tuin te bewerkelijk, dichterbij voorzieningen of familie willen wonen, co-ouderschap, problemen met flatbewoning, terugkeer uit het buitenland, het willen laten overkomen van partner en/of kinderen uit het buitenland, heimwee, lang op een woning moeten wachten.

3.3 lid 1. Medische gronden

De medische omstandigheden van anderen dan een lid van het huishouden dat wil verhuizen, geven geen aanleiding om aan (gezonde) aanvragers een urgentie toe te kennen op medische gronden. Bij voorbeeld een (groot)ouder heeft medische klachten en een inwonend huishouden wil daarom –met voorrang- zelfstandig gaan wonen. Dit is geen reden voor een urgentie.

3.3 lid 3. Dakloosheid van een ouder met minderjarig kind(eren)

Bij echtscheiding of een verbroken relatie is het uitgangspunt dat de ouder die de dagelijkse zorg van het kind of de kinderen op zich neemt, het gebruik van de voormalige gezamenlijke (sociale huur) woning via de rechter vraagt. Als dat verzoek niet wordt gehonoreerd of de ouder die de kinderen dagelijks verzorgt, kan de huur of hypotheek van de woning aantoonbaar niet zelf (tijdelijk) bekostigen, dan moet in ieder geval het tijdelijk gebruik, dat is zes maanden na inschrijving echtscheidingsvonnis, van de woning gevraagd worden. Er is in principe geen sprake van dakloosheid van ouders met minderjarige kinderen als één van de ouders beschikt over passende woonruimte om de kinderen (tijdelijk) te huisvesten. Het hebben van een co-ouderschap is geen reden voor het toekennen van een urgentie.

Argumenten dat een ouder de kinderen niet kan huisvesten, bijvoorbeeld vanwege een volledige werkweek, doen in het kader van een urgentieaanvraag hieraan niet af. Veel (alleenstaande) werkende ouders zijn immers aangewezen op kinderopvang.

3.3 lid 4. Financiële ontwrichting

De woningzoekende moet niets te 'verwijten' zijn als blijkt dat de huur/hypotheek niet meer kan worden opgebracht. Hij/zij moet er alles aan doen om te voorkomen dat de woonlasten niet langer betaald kunnen worden. Voor zaken die te voorzien zijn draagt de woningzoekende eigen verantwoordelijkheid. Zo kan bij het niet betalen van de woonlasten worden voorzien dat er een ontruiming volgt. Dat valt ook te voorzien bij het huren van een dure woning in de particuliere sector of vrije vestiging met een te laag inkomen. Datzelfde geldt voor het huren van een –te- dure kamer. (Problemen rond kamerbewoning geven in de praktijk geen reden voor voorrang voor een zelfstandige sociale huurwoning). Ook problemen als gevolg van een scheiding of het verbreken van een relatie zijn te voorzien en niet onverwacht.

Woningzoekenden in een sociale huurwoning kunnen onderzoeken of huurtoeslag mogelijk is. In andere gevallen kan de woningzoekende zich wenden tot de gemeente om te bezien of een woonkostentoeslag eventueel tot de mogelijkheden behoort.

Met betrekking tot woningzoekenden uit de bijzondere maatschappelijke doelgroep wordt ook verwezen naar de toelichting onder artikel 2.9 en artikel 2.10.

3.3 lid 5. Geweld

Bij geweld of bedreiging is aangifte bij de politie de eerst aangewezen oplossing om het geweld en/of de bedreiging –met juridische maatregelen- te doen stoppen.

Een urgentie op basis van dit criterium moet verder, net als bij de andere criteria het geval is, wel een oplossing bieden voor het probleem. Die oplossing wordt niet altijd bereikt met een verhuizing binnen de regio Gooi en Vechtstreek. Immers binnen een beperkte omgeving als deze regio kan de dader van het geweld of de dreiging de aanvrager en het nieuwe adres relatief eenvoudig weer vinden. Dat

aanvragers zich in dergelijke gevallen misschien veiliger voelen in een andere woning is begrijpelijk, maar geen oplossing en daarom in principe geen reden voor een urgentie.

3.3 lid 8. Bijzondere maatschappelijke doelgroep: uitstroom uit maatschappelijke instellingen.

Woningzoekenden die in de maatschappelijke instellingen in onze regio verblijven, maar kunnen doorstromen naar begeleid- zelfstandig- wonen, kunnen in aanmerking komen voor een urgentie als zij gedurende één jaar zelf (met hulp) via WoningNet geprobeerd hebben in aanmerking te komen voor woningtoewijzing. Uitgangspunt is dat bij het leerproces naar zelfstandig wonen ook hoort te weten hoe de woningtoewijzing werkt en daarmee, net als van alle woningzoekenden, aan de slag te gaan. Lukt het deze groep woningzoekenden niet om in een jaar een woning te vinden, dan kunnen zij – vanwege het belang van doorstroming in de maatschappelijke opvang-, een urgentie krijgen. Op individuele gronden kunnen op advies van de zorgaanbieder voorwaarden aan de urgentie verbonden worden.

Eventuele inschrijftijd en reacties op woningaanbiedingen van vóór het verblijf in de instelling, tellen in de bepaling van het bedoelde jaar niet mee. Het weigeren van een woningaanbieding als de woningzoekende –nog- niet zelfstandig kan gaan wonen, bijvoorbeeld aan het begin van een opname, wordt de woningzoekende niet 'kwalijk' genomen. De aanvraag wordt hierop niet afgewezen.

Artikel 3.4 Urgentie onder voorwaarden van een zorgcontract (HOV)

Zie ook de toelichting onder art. 2.9 'voorwaarde bij en uitsluiting van een huisvestingsvergunning'. Dit artikel maakt het mogelijk om aan woningzoekenden uit de maatschappelijke doelgroep een urgentie onder voorwaarden toe te kennen. Wordt er niet ingestemd met de voorwaarden in het zorgcontract, of worden de voorwaarden niet nageleefd, dan wordt de urgentie niet verleend, respectievelijk ingetrokken.

De urgentiecommissie adviseert niet inhoudelijk, maar onderzoekt en adviseert burgemeester en wethouders over de volledigheid van het zorgcontract: alle woonproblemen moeten geadresseerd en/of opgelost zijn. Daarnaast moet het hulpaanbod om herhaling te voorkomen geregeld zijn, zijn evaluatiemomenten aangegeven en worden de consequentie van het niet naleven van de voorwaarden duidelijk. Alle niet woon gerelateerde problematiek of begeleiding wordt vanwege privacy niet opgenomen in dit zorgcontract.

Artikel 3.10 Nadere bepalingen op grond van evaluatie

Veel van de woningzoekenden die voor woningtoewijzing in aanmerking komen op basis van reguliere woningtoewijzing of een voorrangsmaatregel (zoals: spoedzoekregeling, loting, urgentie, uitstroom maatschappelijke instellingen) zijn starters en laten geen sociale huurwoning achter. Als de toewijzing aan starters zo hoog is dat de doorstroming en daarmee het aanbod van vrij gemelde sociale huurwoningen, dreigt te stagneren, kunnen burgemeester en wethouders nadere -tijdelijke- maatregelen treffen. Bijvoorbeeld door het instellen of bijstellen van quota. De nadere bepalingen kunnen alleen betrekking hebben op de artikelen 2.3, 2.4, 3.3 lid 8 en 3.4. Hiervoor winnen burgemeester en wethouders advies in van het pfho Fysiek Domein/wonen, na evaluatie door gemeenten, toegelaten instellingen en huurdersorganisaties.

