Z-19-058451
DOC-19-146948

Regionale Urgentieverordening Huisvestingswet Westfriesland Gemeente Medemblik 2019

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

a) Huishouden: alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
b) 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»;
c) Inkomensgrens: de grens als bedoeld in artikel 16 lid 1 van het Besluit toegelaten instelling volkshuisvesting 2015;
d) Inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
e) Liberalisatiegrens: de jaarlijks door de rijksoverheid vastgestelde maximum huurgrens, onder welke gesproken wordt van sociale huurwoningen en huurder in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.
f) 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;
g) Onzelfstandige woning: woning zonder eigen toegang of met een gedeelde keuken of toilet;
h) Urgentiecommissie: de door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke commissie die besluit ter zake van deze verordening;
i) Wet: Huisvestingwet 2014;
j) Woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente, dan wel een gemeentelijk woningbedrijf;
k) Woningregio: de regio West-Friesland, te weten het grondgebied van de navolgende gemeenten; Hoorn, Koggenland, Opmeer, Medemblik, Enkhuizen, Drechterland en Stede Broec;
l) Woningzoekende: huishouden dat in het in de woningregio door de corporaties bijgehouden woningverdeelsysteem is ingeschreven.

Artikel 2 Reikwijdte verordening

1. Het bepaalde in deze verordening is uitsluitend van toepassing op woonruimten in eigendom van een woningcorporatie met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens en die zijn gelegen binnen de woningregio.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 is het bepaalde in deze verordening niet van toepassing op:
   a) woonruimten, bestemd voor inwoning;
   b) zorg- en aanleunwoningen, die als zodanig zijn aangemerkt en waarvoor de toewijzing via een zorgindicatie geschiedt;
   c) door burgemeester en wethouders in overleg met de corporatie aan te wijzen vormen van woon- of leefgemeenschap;
   d) onzelfstandige woonruimten;
   e) ligplaatsen voor een woonschip.

Artikel 3 Urgentiecommissie

1. Op grond van deze verordening komt het Reglement Regionale Urgentiecommissie Huisvesting Westfriesland tot stand.
2. De regionaal werkzame onafhankelijke urgentiecommissie beslist namens het college van burgemeester en wethouders op een aanvraag voor urgentie in het kader van de toewijzing van woonruimte.
3. De commissie werkt conform het Reglement Regionale Urgentiecommissie Huisvesting Westfriesland, dat als bijlage onderdeel uitmaakt van deze Verordening.
4. 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 4. Aanvraag en indeling in een urgentiecategorie

1. Woningzoekenden, zoals bedoeld in lid 7c, e t/m h, met een inkomen onder de inkomensgrens die voldoen aan het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, en die dringend woonruimte nodig hebben, kunnen, behoudens in het geval zoals bedoeld in het vierde lid, bij de urgentiecommissie een aanvraag indienen om indeling in één urgentiecategorie met verstrekking van de volgende gegevens:
   a) naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
   b) aantal personen waaruit het huishouden van de verzoeker bestaat, en
   c) aanduiding van de urgentiecategorie en de motivering hiervan.
2. Woningzoekenden met een verzoek om indeling zoals bedoeld in lid 7a en d dienen hun verzoek direct in bij de corporatie in de gemeente waar men woonachtig is.
3. De gemeente dient het verzoek om indeling zoals bedoeld in lid 7b in namens de woningzoekende bij de corporatie in de gemeente waarvoor de taakstelling geldt.
4. De aanvraag zoals bedoeld in lid 1 wordt alleen in behandeling genomen als de daarvoor verschuldigde leges zijn voldaan en indien het woonprobleem niet verwijtbaar in de woningregio is ontstaan.
5. Een aanvraag met een verzoek om indeling zoals bedoeld in lid 7c kan ook worden ingediend indien het woonprobleem buiten de woningregio is ontstaan.
6. Wanneer het woonprobleem aantoonbaar buiten de woningregio is ontstaan, kan uitsluitend een aanvraag worden ingediend als de aanvrager ten minste 1 jaar staat ingeschreven in de Basisregistratie Persoonsgegevens (BRP) van een van de gemeenten binnen de woningregio.
7. Voor indeling in een urgentiecategorie komen slechts in aanmerking:
   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 behoren tot de groep vergunninghouders overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling, behoudens in die gevallen dat Burgemeester en wethouders daarin op andere wijze voorzien in huisvesting;
   c) woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen;
   d) woningzoekenden die noodgedwongen een bestaande corporatiewoning moeten verlaten wegens sloop of ingrijpende renovatie;
   e) woningzoekenden die in verband met medische omstandigheden permanent ernstige hinder, belemmering of verslechtering ondervinden in hun woonsituatie;
   f) woningzoekenden die in verband met sociale of psychische omstandigheden ernstige hinder, belemmering of verslechtering ondervinden in hun huidige woonsituatie;
   g) woningzoekenden die vanuit de echt scheiden of hun duurzame samenwoning verbreken;
   h) woningzoekenden die buiten hun verwijtbare schuld te maken hebben met een grote inkomensachteruitgang door acute en/of onvoorziene externe omstandigheden waardoor hun huidige woonruimte niet langer betaalbaar meer is.
8. Bij de beoordeling van het verzoek om indeling in een urgentiecategorie kan de regionaal werkzame onafhankelijke urgentiecommissie Huisvesting zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen deskundige.

Artikel 5. Verlenen urgentie

1. De beschikking tot indeling in een urgentiecategorie vermeldt in ieder geval:
   a) naam, adres en woonplaats van de woningzoekende;
   b) datum waarop het verzoek om indeling in een urgentiecategorie, door de regionaal werkzame onafhankelijke urgentiecommissie Huisvesting is ontvangen, en;
   c) urgentiecategorie waarin de woningzoekende is ingedeeld.
2. Na het verlenen van urgentie krijgen woningzoekenden, zoals bedoeld in Artikel 4, lid 7a t/m c en e t/m h binnen acht maanden, met mogelijke verlenging van vier maanden, eenmaal een passende woning door de woningcorporatie in de gemeente waarin het woonprobleem is ontstaan aangeboden.
3. Woningzoekenden zoals bedoeld in Artikel 4, lid 7d zoeken via het regionale woonruimteverdeelsysteem zelfstandig naar een woning. Deze woningzoekenden krijgen 99 jaar bij hun inschrijfdatum binnen het regionale woonruimteverdeelsysteem, waarbij er tussen de groepen woningzoekenden per project de rangorde wordt bepaald door de renovatie- of sloopdatum van het project. De woningzoekenden van het eerste project gaan dan voor op alle overige woningzoekenden met deze urgentiestatus.
4. Onder een passende woonruimte zoals bedoeld onder lid 2 van dit artikel wordt verstaan een zelfstandige woonruimte met een aantal kamers dat in verhouding staat tot de grootte van het huishouden, waarbij het volgende van toepassing is:
   a) 1 volwassene zonder kind min. 1 kamer (studio);
   b) 2 volwassenen (partners) zonder kind(eren) min. 1 slaapkamer;
   c) 1 of 2 volwassenen (partners) met 1 of 2 kind(eren) min. 2 slaapkamers;
   d) 1 of 2 volwassenen (partners) met 3 of 4 kinderen min. 3 slaapkamers;
   e) 1 of 2 volwassenen (partners) met 5 of meer kinderen min. 4 slaapkamers.
5. Bij de passende woningaanbieding zoals bedoeld onder lid 4 van dit artikel wordt geen rekening gehouden met specifieke woonwensen zoals voorkeur voor plaats, wijk en woningtype, tenzij dit door de Urgentiecommissie is aangegeven.
6. De beschikking tot indeling in een urgentiecategorie vervalt door het aanvaarden van de aangeboden woonruimte.

Artikel 6 Intrekking urgentieverklaring

1. De urgentiecommissie kan de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie intrekken indien de houder van de urgentie:
   a) niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 4 is aan te merken;
   b) bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan de houder van urgentie wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren,
   c) een aanbod voor een passende woning heeft geweigerd, of
   d) daarom verzoekt.
2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde intrekkingsbeschikking gaat in op de dag volgend op de datum waarop de intrekkingsbeschikking is verzonden;
3. Nieuwe aanvragen op dezelfde grond van een aanvrager van een in lid 1 van dit artikel vervallen aanvraag worden tot één jaar na de dag zoals bepaald in lid 2 van dit artikel niet in behandeling genomen.
4. Een woningzoekende kan, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentiecategorie worden ingedeeld als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven. Hij ontvangt dan een nieuwe beschikking, onder intrekking van de oude beschikking.

Artikel 7 Woonwagens

1. Het is verboden zonder toestemming van burgemeester en wethouders een standplaats in gebruik te nemen.
2. Woningzoekenden, die op het moment van inschrijving als woningzoekende legaal op het woonwagenkamp waarvoor zij zich inschrijven in een woonwagen wonen of gewoond hebben, genieten voorrang boven andere woningzoekenden.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel kan leiden tot onbillijkheden van overwegende aard ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2019.
2. Met de inwerkingtreding van de Regionale Urgentieverordening Huisvestingswet Westfriesland gemeente Medeblik 2019' wordt de Huisvestingsverordening gemeente Medemblik 2015, vastgesteld op 2 juli 2015 en gewijzigd op 1 juli 2017, ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

1. Deze verordening kan worden aangehaald als 'Regionale Urgentieverordening Huisvestingswet Westfriesland gemeente Medemblik 2019'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 juni 2019.

De griffier, De voorzitter,

Bekendmaking:

- door opname in het Gemeenteblad
- middels publicatie in de Medemblikker
- website

Toelichting

Algemeen

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van goedkope woonruimte. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden. Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

Urgentieverordening

Door middel van een urgentieverordening wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden die met spoed (andere) woonruimte nodig hebben. De urgentieverordening bestaat uit drie onderdelen: urgentiecommissie (artikel 3), urgentiecriteria/categorieën (artikel 4) en procedurevoorschriften (artikelen 5 en 6).

Urgentiecommissie

De regio West-Friesland heeft een regionaal werkzame onafhankelijke urgentiecommissie ingesteld om alle ingediende urgentie aanvragen te beoordelen en af te handelen.

Urgentiecategorieën

In de urgentieverordening dient te worden vastgelegd in welke gevallen sprake is van een dringend noodzakelijke behoefte aan woonruimte die voorrang op andere woningzoekenden rechtvaardigt: de zogenaamde urgentiecategorieën. In principe is de gemeenteraad vrij in het benoemen van urgentiecategorieën. Echter, als een urgentieverordening wordt vastgesteld, behoren op grond van artikel 12, derde lid, van de wet twee groepen woningzoekenden in ieder geval tot de urgentiecategorieën. Dit zijn:

1. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld (dit zijn mensen in een blijf-van-mijn-lijfhuis), en
2. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.

Vergunninghouders zijn als verplichte urgentiecategorie geschrapt bij wet van 14 december 2016 tot ‘Wijziging van de Huisvestingswet 2014 inzake de huisvesting van vergunninghouders’. Bij deze wet is artikel 12, derde lid, van de wet zodanig gewijzigd dat vergunninghouders niet meer behoren tot de wettelijk verplichte voorrangscategorie. De wet voegt echter ook een vierde lid aan artikel 12 van de wet toe met als verplichting voor gemeenten om in de verordening vast te leggen op welke wijze de gemeente voldoet aan de zorg voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling, behoudens in die gevallen dat burgemeester en wethouders daarin op andere wijze voorzien. Deze regio heeft ervoor gekozen om vergunninghouders als urgentiecategorie overeind te houden gelet op de taakstelling.

Procedure
In de verordening is vastgelegd wat de procedure is voor woningzoekenden om voor indeling in een urgentiecategorie in aanmerking te komen en op welke wijze zij vervolgens met voorrang een woning kunnen krijgen (zie artikelen 4, 5 en 6 en de toelichting daarop). Alle urgenten krijgen eenmaal een woning toegewezen van de corporatie in de gemeente waarin het woonprobleem is ontstaan. De procedure van toewijzing is gewijzigd omdat onder de huisvestingsverordening 2015 weinig urgenten zelfstandig een woning konden vinden. Door directe bemiddeling krijgen urgenten sneller een woning toegewezen. Binnen acht maanden vindt de directe toewijzing plaats. Indien

noodzakelijk kan deze termijn eenmaal worden verlengd met vier maanden. Alle urgenten hebben daarbij evenveel prioriteit.

Artikelsgewijs

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

Artikel 1. Begripsbepalingen
Het aantal definities in artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening.
Lid a: Richtlijn voor een duurzame gemeenschappelijke huishouding is een periode van twee jaar, conform Boek 7 Burgerlijk Wetboek, artikel 267.
Lid c: De inkomensgrens ligt in 2019 op € 42.436,- en wordt jaarlijks geïndexeerd.
Lid e: Per 1 januari 2019 betreft de liberalisatiegrens € 720,42 (rekenhuur). Deze wordt jaarlijks geïndexeerd. Boven deze grens wordt gesproken van geliberaliseerde woningen, waarbij de verhuurders meer vrijheid hebben de huurprijs te bepalen en wordt gesproken van geliberaliseerde of vrije sector woningen.

Artikel 3. Urgentiecommissie
In artikel 13 van de wet is bepaald dat burgemeester en wethouders beslissen over de indeling van woningzoekenden in urgentiecategorieën. Hierbij is expliciet bepaald dat burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid mandaat kunnen verlenen. In de regio Westfriesland is het mandaat verleend aan de Regionale Urgentiecommissie Huisvesting West-Friesland.

Artikel 4. Aanvraag en indeling in een urgentiecategorie
In de Huisvestingswet is bepaald dat de gemeenteraad in een verordening regels stelt over de wijze waarop woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecategorie.
In het eerste lid wordt artikel 10, tweede lid, van de wet als vereiste gesteld voor de indeling in een urgentiecategorie. In artikel 10, tweede lid, van de wet is bepaald dat voor een sociale huurwoning slechts in aanmerking komen woningzoekenden die de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000.
Woningzoekenden kunnen een verzoek indienen voor één urgentiecategorie. Indien uit de aanvraag blijkt dat de aanvrager alleen voor een andere categorie in aanmerking komt neemt de urgentiecommissie de aanvraag voor de categorie in behandeling waarvoor de aanvrager in aanmerking komt.
De motivering, bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, kan bijvoorbeeld omvatten: de aard van de persoonlijke problematiek, de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en de argumentatie op grond waarvan verhuizing op korte termijn absoluut noodzakelijk is.
Een aanvraag kan alleen ingediend worden indien het woonprobleem niet verwijtbaar in de woningregio is ontstaan. Aanvragen van woningzoekenden die een lange termijn illegaal op een recreatiepark hebben verbleven, waarvan het einde van een anti-kraak huisvesting nadert of terugkeren uit het buitenland komen niet in aanmerking voor urgentie. Het woonprobleem moet niet te voorzien zijn geweest en niet zelfstandig gecreëerd zijn.

In het zevende lid zijn de categorieën vastgelegd volgens welke de urgent woningzoekenden kunnen worden ingedeeld. In deze toelichting zijn de criteria om te voldoen aan deze categorieën beschreven. De categorieën a en c (bijv. 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. Met de toevoeging van vergunninghouders als urgentiecategorie in dit artikel wordt aan de wettelijke verplichting van artikel 12, vierde lid, van de wet voldaan. Zie verder de algemene toelichting onder *Urgentiecategorieën.*

Daarnaast heeft de gemeenteraad de volgende categorieën toegevoegd:

- Woningzoekenden die noodgedwongen een bestaande woonruimte moeten verlaten wegens sloop of ingrijpende renovatie. Dit betreft de oorspronkelijke bewoners van deze

woonruimte. Bewoners die tijdelijk anti-kraak in deze woonruimten wonen komen niet in aanmerking voor urgentie.

- Woningzoekenden die in verband met medische omstandighedenpermanent ernstige hinder, belemmering of verslechtering ondervinden in hun woonsituatie. Er kan alleen een beroep worden gedaan op deze omstandigheid indien bij de aanvraag een verklaring wordt overgelegd van een behandeld arts(-assistent), niet zijnde een huisarts, maar een behandelend arts(-assistent) verbonden aan een professionele medische, psychiatrische en/of sociale hulpverleningsinstantie, zo nodig aangevuld met een advies van een deskundige verbonden aan een onafhankelijke instantie die is gespecialiseerd in sociaal-medische advisering.
- Woningzoekenden die in verband met sociale of psychische omstandigheden ernstige hinder, belemmering of verslechtering ondervinden in hun huidige woonsituatie. Onder sociaal geïndiceerden vallen ook woningzoekenden met ernstige relationele problemen met buren of buurt, waardoor sprake is van een acuut woonprobleem, waarbij de woningzoekenden alles in het werk hebben gesteld de situatie weer leefbaar te maken. Indien een beroep wordt gedaan op deze omstandigheid dient dit te worden onderbouwd door gegevens van justitie en/of politie en/of met gegevens van een professionele sociale hulpverleningsinstantie en indien gewenst een advies van de corporatie;
- Woningzoekenden die vanuit de echt scheiden of hun duurzame samenwoning verbreken. Urgentie op deze grond kan uitsluitend aan één gewezen partner worden verleend en uitsluitend, indien de woningzoekende op grond van de Wet of een rechterlijke uitspraak geheel of in overwegende mate met de zorg voor zijn kind(eren) tot 23 jaar is of wordt belast, dan wel ingeval sprake is van co-ouderschap de ouder waarbij het kind tot 23 jaar op grond van de Basisregistratie Personen staat ingeschreven en er aantoonbaar een poging is gedaan om het huur/kooprecht van de huidige woonruimte te behouden en dit niet is geslaagd;
- Woningzoekenden die buiten hun verwijtbare schuld te maken hebben met een grote inkomensachteruitgang door acute en/of onvoorziene externe omstandigheden waardoor hun huidige woonruimte niet langer betaalbaar meer is. Indien een beroep wordt gedaan op deze omstandigheid wordt aangehaakt bij rechterlijke uitspraken in het kader van de WSNP. Indien er geen sprake van een WSNP procedure wordt er getoetst aan het inkomen. De aanvrager dient de inkomensachteruitgang aan te geven door de inkomsten van vóór het moment van grote achteruitgang en de situatie daarna te overhandigen. Ook moeten de huidige woonlasten (huur of koop) overhandigd worden.

Voor een advies als bedoeld in het achtste lid, kan de regionaal werkzame onafhankelijke urgentiecommissie Huisvesting bijvoorbeeld bij een verzoek om een medische indicatie een medisch adviseur aanwijzen.

Artikel 5. Verlenen urgentie
Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht wordt de indeling in een urgentiecategorie bij beschikking vastgelegd (zie het eerste lid). Tegen een beschikking staat bezwaar en beroep open.

Artikel 6. Intrekken of wijzigen urgentiecategorie
De grondslag voor intrekken of wijzigen van een indeling in een urgentiecategorie is gelegen in artikel 12, tweede lid, juncto artikel 13, eerste lid, van de wet. Hierbij is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om woningzoekenden in een urgentiecategorie in te delen. Deze bevoegdheid impliceert de bevoegdheid tot intrekken of wijzigen van de indeling in een urgentiecategorie.