

DOC 23000482

Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024

De raad van de gemeente Gooise Meren;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van oktober 2023;

gelet op -artikel 4 van- de Huisvestingswet 2014;

gezien het advies van 6 juli 2023 van het portefeuillehoudersoverleg Fysiek Domein, Bouwen en Wonen van de Regio Gooi en Vechtstreek;

overwegende dat in de regio Gooi en Vechtstreek al sinds een groot aantal jaren sprake is van schaarste zoals onderbouwd in toelichting op deze verordening;

na overleg met woningcorporaties en de huurdersorganisaties in de regio Gooi en Vechtstreek;

besluit vast te stellen de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024:

HOOFDSTUK 1 Begripsbepalingen

Artikel 1.1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

1. **aangepaste woning:** woning waarin op grond van de Wmo voorzieningen zijn aangebracht waarop woningzoekenden met ergonomische beperkingen en een Wmo indicatie zijn aangewezen en/of woningen die geschikt zijn voor rolstoelgebruik;
2. **betaalbare huurwoning:** huurwoning van een woningcorporatie of particuliere verhuurder in de regio Gooi en Vechtstreek met een volgens de definitie van het ministerie van BZK betaalbare huur (per 1-1-2024 tot € 1100,- per maand);
3. **BRP:** (Wet) Basisregistratie Personen;
4. **bruto vloeroppervlakte:** de oppervlakte van woonkamer, slaapkamer(s), keuken en badkamer, volgens het woningwaarderingssysteem;
5. **bijzondere maatschappelijke doelgroep:**
 - a. de woningzoekende, die ingezetene van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek is en die vanwege huurschuld en/of ernstige overlast en/of vervuiling ontruimd is of dreigt te worden uit een sociale huurwoning van een in de regio Gooi en Vechtstreek toegelaten instelling en waarbij zelfstandig huurderschap vanwege de overlast en of financiële en/of de vervuilingproblematiek (nog) niet mogelijk is;
 - b. de woningzoekende die ingezetene is van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek en in een maatschappelijke instelling in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek is opgenomen en daaruit kan uitstromen;
 - c. de woningzoekende die eerst met een Wmo indicatie maar na overgang naar de Wlz met de verblijfsindicatie op basis van de Wlz, een plek inneemt in een maatschappelijke instelling als bedoeld in lid 23;
 - d. de woningzoekende die verblijft in de (Wlz) long stay instelling de Mauritzhof wanneer er sprake is van medisch noodzakelijk verblijf voor mensen die niet kunnen uitstromen vanwege het ontbreken van woonruimte;
 - e. de aanvrager van urgentie over wie uit onderzoek is gebleken dat er een ernstig vermoeden bestaat dat de aanvrager nog niet in staat is tot goed huurderschap;
 - f. de zorgaanbieder adviseert voor de woningzoekenden uit sub a. tot en met sub e. van dit lid of zelfstandig huren zonder ambulante begeleiding, met ambulante begeleiding of onder voorwaarden van een zorgcontract mogelijk is;

6. **directe bemiddeling:** beschikbaar stellen van een woning buiten het aanbod- of lotingmodel door direct overleg tussen een daarvoor aangewezen medewerker van de gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek of de Regio Gooi en Vechtstreek met een woningcorporatie;
7. **doorstromer:**
 - a. de woningzoekende in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek die een zelfstandige sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaat in de regio Gooi en Vechtstreek;
 - b. de woningzoekende met een actuele inschrijving in WoningNet die dateert van voor 1 januari 2024. De woningzoekende woont al van vóór september 2011 in de huidige koopwoning of huurwoning in de regio en heeft recht op de oude waarde als omschreven in artikel 3.7;
8. **economische binding:**
 - a. de situatie dat de woningzoekende met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in de regio Gooi en Vechtstreek te vestigen. Hieronder wordt verstaan het duurzaam (vast contract voor ten minste 19 uur per week) verrichten van arbeid binnen of vanuit een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek. Er moet eveneens sprake zijn van een duurzame relatie tussen de arbeid en het betrokken gebied. Uitzendkrachten zijn economisch gebonden aan de gemeente of regio waar de uitzendorganisatie is gevestigd;
 - b. het duurzaam volgen van een dagopleiding in de regio Gooi en Vechtstreek wordt hiermee gelijkgesteld;
 - c. voor zelfstandigen geldt: een inschrijving in de kamer van koophandel in de regio Gooi en Vechtstreek en er is een fysiek bedrijf dat in een regiogemeente gevestigd is op een regulier adres. Een bedrijf op een postadres is onvoldoende;
9. **gemeentebinding:** (ook wel lokale binding): een economische of maatschappelijke binding volgens deze verordening aan uitsluitend de betreffende gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek;
10. **herhuisvestingsurgentie:** urgentie die wordt toegekend omdat een bestaande sociale huurwoning van een toegelaten instelling in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek moet worden verlaten vanwege grootschalige renovatie of sloop;
11. **huishouden:** een alleenstaande die een huishouden voert of wenst te voeren of twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren, of wensen te voeren;
12. **huishoudinkomen:** gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor 'belanghebbende' telkens wordt gelezen 'aanvrager';
13. **huisvestingsvergunning:** de vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet: Het is verboden om woonruimte die is aangewezen op grond van artikel 7 (van de Wet, de in de huisvestingsverordening aangewezen categorieën woonruimte) voor bewoning in gebruik te nemen zonder vergunning van burgemeester en wethouders;
14. **huren onder voorwaarden (HOV):** een (te sluiten) huurcontract met bijzondere voorwaarden over gedrag, goed huurderschap en/of een zorgcontract ten behoeve van een woningzoekende uit de bijzondere maatschappelijke doelgroep waarbij het huurcontract in eerste instantie op naam van een zorgaanbieder gesloten kan worden omdat de woningzoekende nog niet in staat is tot zelfstandig goed huurderschap;
15. **huurprijs:** de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een zelfstandige woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
16. **inwoning:** bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
17. **ingezetene:**
 - a. degene die, direct voorafgaand aan de urgentieaanvraag en/of woningtoewijzing, gedurende ten minste één jaar onafgebroken is opgenomen in de BRP van één van de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek (of van meerdere gemeenten bij elkaar opgeteld) en in die gemeente rechtmatig en feitelijk het hoofdverblijf heeft. Het hebben van een brief- of postadres telt hier niet mee.
 - b. de aanvrager van urgentie die ingezetene was zoals bedoeld onder a. en
 - die de zelfstandige gezamenlijke woning in de regio korter dan een jaar geleden moest verlaten vanwege echtscheiding, of het verbreken van een relatie en
 - noodgedwongen een tijdelijke oplossing buiten de regio heeft gevonden,

- kan uitsluitend bij de behandeling van een urgentieaanvraag aangemerkt worden als ware de aanvrager nog een ingezetene.
 - Het gestelde in dit lid geldt voor maximaal één jaar gerekend vanaf het ontstaan van het woonprobleem en tijdelijke vertrek naar buiten de regio.
 - Dit is uitsluitend van toepassing bij de behandeling van een ingediende aanvraag om urgentie en is nadrukkelijk niet van toepassing bij het reageren op woningaanbiedingen;
18. **inschrijving:** inschrijving als woningzoekende;
 19. **inschrijfsysteem:** de door of namens burgemeester en wethouders bijgehouden registratie van woningzoekenden als bedoeld in artikel 3.4 van deze verordening;
 20. **kamer:** elke afzonderlijke ruimte in een woning bestemd voor woon- en/of slaapruiimte;
 21. **loting:** het gebruikmaken van een toevalsgenerator om de rangorde bij woningtoewijzing te bepalen;
 22. **maatschappelijke binding:** de situatie dat de woningzoekende een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in de regio Gooi en Vechtstreek te vestigen. Hieronder wordt in deze verordening verstaan: de woningzoekende die gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek;
 23. **maatschappelijke instelling:** een instantie of (zorg)instelling die een verblijfsvoorziening biedt in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek voor beschermd wonen, opvang, intramurale begeleiding of ondersteuning voor specifieke doelgroepen, op basis van door een gemeente in de regio geïndiceerde en gefinancierde Wmo zorg;
 24. **mantelzorg:** 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.
 25. **Ministerie van BZK:** Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;
 26. **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;
 27. **oude waarde (art. 3.6):**
 - a. tot 1 januari 2024: tijdelijke overgangsregeling van het tot september 2011 geldende woonruimteverdeelsysteem naar het huidige verdeelsysteem voor sociale huurwoningen van woningcorporaties, waarin de rechten van woningzoekenden van voor 29 september 2011 werden gewaarborgd;
 - b. vanaf 1 januari 2024: bij nieuwe inschrijvingen als woningzoekende wordt de oude waarde uitsluitend voor huurders van een volgens de definitie van het ministerie van BZK betaalbare huurwoning van corporaties en particuliere verhuurders in de regio Gooi en Vechtstreek ingezet als doorstroommaatregel;
 - c. woningzoekenden met een actuele inschrijving die dateert van voor 1 januari 2024 en nog als huurder of eigenaar in dezelfde woning wonen als voor 29 september 2011 behouden de toegekende rechten met betrekking tot de oude waarde;
 - d. woningzoekende starters met een actuele inschrijving die dateert van voor 1 januari 2024 en die van voor 29 september 2011 als starter ingeschreven stonden als woningzoekende behouden de toegekende rechten met betrekking tot de oude waarde mits zij na 29 september 2011 niet huurder zijn geweest van een sociale huurwoning van de woningcorporaties in de regio Gooi en Vechtstreek;
 28. **passend toewijzen:** wettelijke verplichting aan toegelaten instellingen om huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een woning toe te wijzen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (€ 647,19, - voor één en twee persoonshuishoudens en € 693,60 voor drie en meer persoonshuishoudens, prijspeil 2023). Deze verplichting geldt in 95% van de gevallen;
 29. **pfho B en W:** portefeuillehoudersoverleg Fysiek Domein, Bouwen en Wonen van de Regio Gooi en Vechtstreek;

30. **regionale urgentiecommissie:** de commissie als bedoeld in het Reglement Regionale Urgentiecommissie Gooi en Vechtstreek;
31. **regio Gooi en Vechtstreek:** woningmarktregio, het grondgebied van de gemeenten Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Laren, en Wijdemerem;
32. **Regio Gooi en Vechtstreek:** samenwerkingsverband van de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek;
33. **regionaal medisch deskundige:** een door burgemeester en wethouders aangewezen onafhankelijk medisch adviseur;
34. **sociale huurwoning:** woning van een toegelaten instelling in de regio Gooi en Vechtstreek waarvoor huurtoeslag mogelijk is;
35. **starter:**
 - a. de woningzoekende van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek die geen sociale huurwoning van een woningcorporatie voor nieuwe verhuur achterlaat
 - b. de woningzoekende die niet in één van de zes gemeenten de regio Gooi en Vechtstreek woont;
 - c. de woningzoekende die direct voorafgaand aan de urgentieaanvraag of woningtoewijzing in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek woont, maar korter dan één jaar staat ingeschreven in de BRP van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek en daarom geen ingezetene van de gemeente (of regio Gooi en Vechtstreek) is in de zin van deze verordening;
36. **toegelaten instelling:** instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet (woningcorporatie);
37. **urgentie:** beschikking verleend door burgemeester en wethouders van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek, waarmee een woningzoekende in een urgentiecategorie als bedoeld in Hoofdstuk 4 van de huisvestingsverordening wordt ingedeeld en daarmee voorrang krijgt bij de woningtoewijzing;
38. **vergunninghouder:** (statushouder) vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen;
39. **Wet:** Huisvestingswet 2014;
40. **Wlz:** Wet langdurige zorg;
41. **Wmo:** Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
42. **woningcorporatie:** toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de regio Gooi en Vechtstreek;
43. **woningruil:** ten minste twee partijen die besluiten de door hen zelf gehuurde woning(en) of koopwoning(en) waarvan zij de eigenaar zijn, te willen verlaten en die van de ander te betrekken;
44. **woningzoekende:** huishouden dat in het inschrijfsysteem is ingeschreven;
45. **woonduur:** de tijd dat de woningzoekende feitelijk als huurder of koper zijn hoofdverblijf heeft op het huidige adres in de regio Gooi en Vechtstreek zoals bedoeld in de wet BRP;
46. **woonfraude:**
 - a. alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige door- of onderverhuur, onrechtmatig gebruik, bijvoorbeeld voor illegale activiteiten en overbewoning van een woning waarbij geen toestemming is van de eigenaar;
 - b. het willens en wetens aanleveren van onjuiste of onvolledige informatie, waardoor de woningzoekende ten onrechte een sociale huurwoning toegewezen of aangeboden heeft gekregen;
47. **zelfstandige woonruimte/woning:** woning als gedefinieerd in artikel 7:234 BW., een woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning;
48. **zoekwaarde:** de waarde uit artikel 3.7 en indien aan de orde waarde uit artikel 3.8 waarmee de rangorde van woningzoekenden bij de woningtoewijzing wordt bepaald;
49. **zorgcontract:** een door de gemeente of door de gemeente gecontracteerde zorginstantie opgesteld zorgplan dat onderdeel uitmaakt van of hoort bij de (te sluiten) huurovereenkomst voor een sociale huurwoning. In het zorgplan wordt de woongerelateerde problematiek van een huurder of woningzoekende uit de maatschappelijke doelgroep benoemd en geadresseerd. Aangegeven wordt welke zorg of behandeling nodig is om de woonproblematiek op te lossen en herhaling daarvan te voorkomen en wat consequenties zijn als de huurder of woningzoekende niet meewerkt of zich niet aan de afspraken houdt. Het zorgplan bevat ook evaluatiemomenten en is maximaal 2 jaar geldig. Het zorgplan moet geaccordeerd zijn door zowel de gecontacteerde zorginstantie als de gemeente en de persoon uit de bijzondere maatschappelijke doelstelling. Met de ondertekening is het zorgplan een zorgcontract geworden.

Voor (kandidaat) huurders met een Wlz indicatie uit de maatschappelijke doelgroep geldt dat gemeenten meer op afstand staan. Als voor deze woningzoekenden een zorgplan/zorgcontract aan de orde is maken de woningcorporaties afspraken met de zorginstantie en het zorgkantoor financiert de zorg.

HOOFDSTUK 2 De huisvestingsvergunning

Artikel 2.1 Aanwijzing vergunningplichtige woningen

1. Het is verboden om zelfstandige woningen van een woningcorporatie met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13 lid 1. onder a. van de Wet op de huurtoeslag (€ 808,06 prijspeil 2023) voor bewoning in gebruik te nemen of te geven zonder dat daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. woningen als bedoeld in artikel 15 lid 1. onder a. tot en met d. van de Leegstandwet;
 - b. onzelfstandige woonruimte;
 - c. woonruimte voor inwoning;
 - d. bedrijfswoningen;
 - e. woonschepen en ligplaatsen voor woonschepen;
 - f. woonwagens en standplaatsen voor woonwagens;
 - g. woongroepen;
 - h. zorgwoningen met gekoppeld zorgcontract, anders dan Huren onder voorwaarden;
 - i. woonruimte die specifiek bedoeld is voor tijdelijke verhuur.

Artikel 2.2 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10. lid 2. van de wet, komen woningzoekenden voor een huisvestingsvergunning in aanmerking als zij:
 - a. 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 en;
 - b. meerderjarig zijn, en;
 - c. een gezamenlijk inkomen hebben dat lager is dan de regionale toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen: jaarinkomen, € 56.329 (prijspeil 2023).
2. De huisvestingsvergunning wordt van rechtswege verleend aan:
 - a. de woningzoekende met de hoogste rangorde bepaald op grond van Hoofdstuk 5;
 - b. de woningzoekende die direct bemiddeld wordt op grond van artikelen 4.1.2. lid 8 en 9 of artikel 4.1.3 lid 2;
 - c. de woningzoekende die bemiddeld wordt op grond van woningruil;
 - d. de woningzoekende die verhuist binnen de 2% vrije beleidsruimte van de woningcorporaties

Artikel 2.3 Inhoud huisvestingsvergunning

De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:

1. de woning waarop de vergunning betrekking heeft;
2. aan wie de vergunning is verleend;
3. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen

Artikel 2.4 Aanvraag huisvestingsvergunning

Degene die de hoogste rangorde heeft:

1. op grond van Hoofdstuk 5;
2. direct bemiddeld wordt op grond van de artikelen 4.1.2. lid 8. en 9. of 4.1.3. lid 2.;
3. bemiddeld wordt op grond van woningruil

en de woning wil huren, wordt geacht van rechtswege een vergunning te hebben aangevraagd bij de gemeente.

Artikel 2.5 Voorwaarden en voorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 – mede op advies van betrokken zorgpartijen- bijzondere voorwaarden en voorschriften verbinden over onder andere:

1. het voorkomen van huurachterstand en/of overlast en/of vervuiling;
2. de voorwaarde van zorgcontract met persoonlijke begeleiding en zorg om te komen tot goed huurderschap.

Artikel 2.6 Uitsluiting van een huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten om een (potentieel) woningzoekende voor een periode van maximaal één jaar uit te sluiten van een huisvestingsvergunning als:
 - a. de woningzoekende uit de bijzondere maatschappelijke doelgroep weigert mee te werken aan voorwaarden van zorg en/of begeleiding, op te nemen in een zorgcontract;
 - b. de woningzoekende uit de bijzondere maatschappelijke doelgroep de voorwaarde van zorg en/of begeleiding heeft aangenomen, maar -opnieuw- op basis van slecht huurderschap ontruimd wordt of dreigt te worden;
 - c. de woningzoekende werd ontruimd vanwege huurschuld, overlast en/of vervuiling.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in het geval van woonfraude besluiten om een potentieel woningzoekende voor een periode van minimaal één jaar en maximaal drie jaar uit te sluiten van een huisvestingsvergunning.
3. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten dat huishoudens die uit meer dan twee personen bestaan, worden uitgesloten een huisvestingsvergunning voor twee kamer woningen (woonkamer en één slaapkamer) als bedoeld onder artikel 3.5 lid 1. als toewijzing tot heel duidelijke overbewoning zou leiden.
4. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten dat woningzoekenden tot 23 jaar die vanwege hun leeftijd niet in aanmerking komen voor huurtoeslag voor een woning met een huurprijs hoger dan € 452,20 per maand (prijspeil 2023) worden uitgesloten van een huisvestingsvergunning als blijkt dat zij redelijkerwijs over onvoldoende inkomen beschikken voor het voldoen van een maandelijkse huur die hoger is dan de huurtoeslaggrens voor 23 jarigen.

Artikel 2.7 Intrekken huisvestingsvergunning

Burgemeester en wethouders trekken de vergunning in:

1. als de woning niet binnen de in artikel 2.3 lid 3. bedoelde termijn in gebruik is genomen;
2. als blijkt dat de woningzoekende onjuiste of onvolledige gegevens heeft aangeleverd, waardoor de woningzoekende ten onrechte de woning heeft aangeboden of toegewezen heeft gekregen, danwel de vergunning ten onrechte is verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 3.1 Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2.1 lid 1 aangewezen woningen wordt bekendgemaakt door publicatie via een (regionaal) digitaal platform, tenzij:
 - a. de woning wordt gebruikt voor directe bemiddeling zoals bedoeld in deze verordening;
 - b. het een aangepaste –rolstoelwoning- betreft.
2. Ook andere woningen kunnen via dit platform worden aangeboden.
3. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huurprijs van de woningen met vermelding van woningtype, aantal kamers en ligging en;
 - b. de mededeling dat de woning niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend en;
 - c. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.

Artikel 3.2 Vrije beleidsruimte woningcorporaties

In afwijking van Hoofdstuk 4 en Hoofdstuk 5 kunnen de woningcorporaties jaarlijks maximaal 2% van de in artikel 2.1 lid 1. aangewezen woningen die vrij gemeld worden, inzetten om woonproblematiek van/tussen huurders op te lossen. Het gaat daarbij om huurders van sociale huurwoningen van de woningcorporaties in de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek.

Artikel 3.3 Woningen van een bepaalde aard of grootte

Woningen kunnen door burgemeester en wethouders worden aangemerkt als:

- a. woningen die specifiek geschikt zijn voor ouderen vanaf 55 jaar of 65 jaar of jongeren tot 23 jaar of tot en met 27 jaar;
- b. aangepaste -rolstoel- woningen die toegankelijk zijn voor mensen die vanwege een fysieke beperking aangewezen zijn op de aanpassingen;
- c. woningen in een complex met een zorginfrastructuur, anders dan Huren onder voorwaarden;
- d. woningen waarbij ten behoeve van de huurders collectieve zorg wordt ingekocht;
- e. nieuwbouwwoningen die voor het eerst worden toegewezen;
- f. woningen in een regiogemeente waarvoor gemeentebinding een voorwaarde is, inclusief de woningen als aangegeven onder lid e. en lid g., met een maximum van 25% van de jaarlijks beschikbaar komende woonruimte in de betreffende gemeente;
- g. jaarlijks kunnen maximaal vijf van de onder f. bedoelde woningen waarvoor gemeentebinding een voorwaarde is, via directe bemiddeling worden aangeboden aan brandweervrijwilligers. Gemeenten spreken onderling de verdeling van de 5 woningen per jaar af;
- h. burgemeester en wethouders kunnen op advies van de betrokken woningcorporatie voorwaarden formuleren waaraan een woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de woningen als bedoeld onder sub b. t/m sub g. van dit artikel

Artikel 3.4 Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Burgemeester en wethouders houden een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden bij en zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
2. De woningzoekende ontvangt een digitaal bewijs van inschrijving.
3. Inschrijvingen die in een andere gemeente binnen de regio Gooi en Vechtstreek zijn gedaan hebben gelijke gelding als inschrijvingen bij burgemeester en wethouders.
4. De inschrijving als woningzoekende vervalt na het sluiten van een huurcontract voor een sociale huurwoning die werd toegewezen op basis van Hoofdstuk 5 van deze verordening.
5. Na het sluiten van een huurcontract voor een specifieke jongeren woning voor woningzoekenden tot 23 jaar vervalt de inschrijving, maar behoudt de jongere bij het opnieuw inschrijven oude rechten uit de vervallen inschrijving.
6. Het sluiten van een huurcontract voor woonruimte als bedoeld in artikel 2.1 lid 2. heeft, net als het sluiten van een huurcontract vanwege stadsvernieuwing (sloop of renovatie van de sociale huurwoning in de regio) geen gevolgen voor de inschrijving als woningzoekende.

7. Bij woningruil komt er geen woning vrij en er is geen sprake van toewijzing op grond van hoofdstuk 5 van de verordening. Deze woningzoekenden moeten wel voldoen aan de voorwaarden voor een huisvestingsvergunning, maar worden niet uitgeschreven als woningzoekende.

Artikel 3.5 Woningen en huishoudensgrootte

1. Woningen bestaande uit ten hoogste twee kamers (woonkamer en één slaapkamer), kunnen met voorrang worden toegewezen aan huishoudens bestaande uit maximaal twee personen.
2. Woningen, bestaande uit ten minste vier kamers (woonkamer en drie slaapkamers), kunnen met voorrang worden aangeboden aan huishoudens bestaande uit tenminste drie personen, waarvan minimaal één minderjarig kind.

Artikel 3.6 Oude waarde

1. Vanaf 1 januari 2024 komen bij nieuwe inschrijvingen als woningzoekende uitsluitend woningzoekenden die de huurder zijn van een volgens de definitie van het ministerie van BZK betaalbare huurwoning (per 1-1-2024 tot €1100,- per maand) van woningcorporaties of particuliere verhuurders in de regio Gooi en Vechtstreek en al van voor 29 september in de huidige woning wonen, in aanmerking voor de oude waarde, de woonduur in de huidige woning tot 29 september 2011.
2. Woningzoekenden met een actuele inschrijving in WoningNet Gooi en Vechtstreek die dateert van vóór 1 januari 2024 en die ook van vóór 29 september 2011 in de huidige huurwoning of koopwoning in de regio Gooi en Vechtstreek wonen, behouden de opgebouwde rechten, te weten: de woonduur in de huidige woning tot 29 september 2011. Deze woningzoekenden zijn huurder of eigenaar van de woning.
3. Voor woningzoekende starters die na 29 september 2011 nog geen huurder zijn geweest van een zelfstandige sociale huurwoning in de regio en die met een actuele inschrijving al van voor 29 september 2011 als starter staan ingeschreven in WoningNet Gooi en Vechtstreek behouden de opgebouwde rechten, te weten: de inschrijfduur als woningzoekende in WoningNet Gooi en Vechtstreek tot 29 september 2011.
4. Woningzoekenden die al van voor 29 september 2011 in de huidige woning wonen, maar geen huurder zijn van een volgens de definitie van het ministerie van BZK betaalbare huurwoning in de regio Gooi en Vechtstreek zijn per 1 januari 2024 uitgesloten van de oude waarde bij het -opnieuw- inschrijven als woningzoekende.

Artikel 3.7 Zoekwaarde

1. Voor woningzoekenden in de regio die al van vóór 29 september 2011 als huurder of eigenaar in de huidige zelfstandige huur- of koopwoning in de regio wonen: bij een actuele inschrijving als woningzoekende van voor 1 januari 2024: 100% van de oude waarde (zie artikel 1.1 sub 27 en artikel 3.6) vermeerderd met de inschrijfduur vanaf 29 september 2011.
2. Voor starters, die na september 2011 geen zelfstandige sociale huurwoning in de regio Gooi en Vechtstreek hebben achtergelaten en van vóór 29 september 2011 als starter zijn ingeschreven als woningzoekende: de oude waarde tot 29 september 2011 vermeerderd met de inschrijfduur vanaf 29 september 2011.
3. Voor starters die na 29 september 2011 zijn ingeschreven als woningzoekende geldt: de actuele inschrijfduur.
4. Voor woningzoekenden die al van vóór 29 september 2011 in de huidige, volgens de definitie van het Ministerie van BZK betaalbare huurwoning van de woningcorporaties en particuliere verhuurders in de regio Gooi en Vechtstreek wonen en vanaf 1 januari 2024 inschrijven als woningzoekende: 100% van de oude waarde vermeerderd met de inschrijfduur.
5. Voor woningzoekenden die zelfstandig wonen, maar niet in een woning als bedoeld onder lid 4. van dit artikel wonen en vanaf 1 januari 2024 inschrijven als woningzoekende geldt: uitsluitend de inschrijfduur.
6. Voor woningzoekenden die bij acceptatie van een sociale huurwoning van de woningcorporaties in de regio ook een sociale huurwoning van de woningcorporaties in de regio achterlaten geldt het behoud van 75% van de zoekwaarde die nodig was om in aanmerking te komen voor de huidige sociale huurwoning.

Artikel 3.8 Behoud 75% van de wachttijd voor de huidige sociale huurwoning

1. Voor woningzoekenden die na 1 januari 2011 zijn uitgeschreven als woningzoekende vanwege de acceptatie van een sociale huurwoning van de woningcorporaties in de regio Gooi en Vechtstreek geldt bij nieuwe inschrijving als woningzoekende: behoud van 75% van de zoekwaarde die nodig was om de laatste sociale huurwoning van een woningcorporatie te verkrijgen, vermeerderd met de duur van die nieuwe inschrijving.
2. De 75% behoud zoekwaarde vervalt bij verhuizing naar een particuliere huurwoning, huurwoning in de vrije vestiging, koopwoning en/of vertrek naar een woonplaats die buiten de regio is gelegen en er geen sociale huurwoning in de regio (meer) leeg wordt achtergelaten.
3. Bij echtscheiding of verbreken van een aan een huwelijk gelijkwaardige relatie in de regio geldt:
 - a. de laatst in de woning achterblijvende woningzoekende ofwel de woningzoekende die de sociale huurwoning van een woningcorporatie leeg achterlaat bij het betrekken van een andere sociale huurwoning in de regio, behoud de 75% zoekwaarde als bepaald in dit artikel;
 - b. de 75% behoud zoekwaarde kan niet worden gedeeld of gesplitst tussen de ex-partners;
 - c. voor de woningzoekende die de woning als eerste gaat verlaten of al verlaten heeft geldt: uitsluitend de eigen inschrijfduur als hoofdaanvrager van de inschrijving als woningzoekende, respectievelijk de inschrijfduur als medeaanvrager op de inschrijving als woningzoekende van de hoofdaanvrager.

HOOFDSTUK 4 Urgentie

Artikel 4.1 Urgentiecriteriën

Burgemeester en wethouders kunnen voor de in artikel 2.1 lid 1. aangewezen woningen urgentie toekennen aan woningzoekenden die voldoen aan:

4.1.1 Artikel 12 lid 3. van de Wet

1. 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:
 - a. voorwaarde: de woningzoekende toont dit aan door middel van een verklaring van de instelling dat de woningzoekende daar daadwerkelijk verblijft;
 - b. voorwaarde: de woningzoekende is een goed huurder.
2. Woningzoekenden die mantelzorg ontvangen of verlenen:
 - a. voorwaarde: de mantelzorgverlener of de mantelzorgontvanger is woonachtig buiten de regio Gooi en Vechtstreek, binnen de regio is de reisafstand in principe acceptabel;
 - b. voorwaarde: de reisafstand van de woningzoekende die buiten de regio woont naar een gemeente in de regio waar de mantelzorgverlener of -ontvanger woont is onoverkomelijk en langer dan een binnen de regio als acceptabel geachte reisafstand;
 - c. voorwaarde: zonder verhuizing kan de noodzakelijke mantelzorg niet worden verleend of ontvangen;
 - d. voorwaarde: er zijn voor de mantelzorgontvanger geen voorliggende voorzieningen vanuit bijvoorbeeld de Wmo of Wlz waarmee de noodzaak tot verhuizen van één van de partijen vervalt;
 - e. voorwaarde: de mantelzorgrelatie wordt zo nodig aangetoond en onderbouwd met verklaring van deskundigen, bijvoorbeeld een huisarts of andere sociaal medische adviseur waaruit - de mate van- zorg blijkt.

4.1.2 Eén of meer van de navolgende regionale urgentiecriteriën en bijbehorende (rand)voorwaarden

1. Medische gronden:
 - a. er moet sprake zijn van een noodsituatie die vergt dat direct of uiterlijk binnen drie maanden een woning beschikbaar komt ter voorkoming van ernstige schade aan het fysieke of psychische welzijn van de aanvrager en/of lid van het huishouden dat mee verhuist, waarbij die schade het rechtstreekse gevolg is van de huidige woonsituatie;
 - b. een onafhankelijk medisch deskundige brengt advies uit.
2. Dakloosheid ten gevolge van calamiteiten:
 - a. de huidige woning is als gevolg van een plotselinge gebeurtenis zoals bijvoorbeeld brand of een natuurramp blijvend onbewoonbaar en de aanvrager kan niet zelf of met behulp van een verzekering in andere woonruimte voorzien.
3. Dakloosheid van een ouder met minderjarig(e) kind(eren):
 - a. de ouder kan na een echtscheiding of na het verbreken van een aan huwelijk gelijkwaardige relatie niet meer over woonruimte beschikken voor zichzelf en één of meer minderjarige kinderen en;
 - b. de andere ouder kan de kinderen niet –tijdelijk- huisvesten omdat de andere ouder niet over woonruimte beschikt en;
 - c. wanneer sprake is van een (voormalige) gezamenlijke (sociale) huurwoning toont de aanvrager met minderjarige kinderen aan dat het huurrecht van de woning is geclaimd in de scheidingsprocedure en;
 - d. in alle andere gevallen moet aanvrager aantonen dat niet van aanvrager gevegd kan worden dat aanvrager de woning -tijdelijk- opeist en;
 - e. aanvrager heeft alles in het werk gesteld om te voorkomen dat de minderjarige kinderen feitelijk dakloos (dreigen te) worden, bijvoorbeeld door het (tijdelijk) claimen van de voormalige gezamenlijke woning bij echtscheiding of een verbroken relatie en;
 - f. ongeacht de keuze van de ouders over het hoofdverblijf van de minderjarige kinderen of in geval van co-ouderschap: als één van de ouders achterblijft in de voormalige gezamenlijke woning, of beschikt over zelfstandige woonruimte, is er geen sprake van een noodsituatie

als bedoeld in deze verordening en is er geen sprake van feitelijke dakloosheid van kinderen.

4. Financiële ontwrichting:
 - a. onvoorziene en onverwachte financiële problemen die niet aan de aanvrager te verwijten zijn, waardoor de woonlasten (huur/hypotheek) niet langer opgebracht kunnen worden en;
 - b. de aanvrager moet aantonen dat er geen andere oplossingen, zoals bijvoorbeeld huurtoeslag of een woonkostentoeslag van de gemeente, mogelijk zijn.
5. Geweld:
 - a. geweld of reële bedreiging met geweld die maakt dat de aanvrager redelijkerwijs niet langer meer in de huidige woning kan blijven en;
 - b. de aanvrager moet aantonen dat er geen (tijdelijk) onderdak te verkrijgen is en;
 - c. het geweld of de bedreiging moet aangetoond kunnen worden, bijvoorbeeld door een rapport van de politie.
6. Langdurige inwoning:
 - a. van een ouder met minderjarig(e) kind(eren) bij familie, vrienden of kennissen in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek en;
 - b. de inwoning met minderjarig(e) kind(eren) in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek heeft ten minste twee jaar geduurd en;
 - c. de aanvrager moet aantonen dat in een periode van twee jaar direct voorafgaand aan de urgentieaanvraag naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is gereageerd op passende woningaanbiedingen in alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek.
7. Sociale indicatie:
 - a. zeer ernstige (sociale) problemen die een directe relatie hebben met de woonsituatie waar bij die problemen tot gevolg hebben dat de aanvrager en/of het gezin van aanvrager niet langer zelfstandig kan/kunnen functioneren in de maatschappij;
8. Bijzondere maatschappelijke doelgroep:
 Woningzoekenden die uitstromen uit maatschappelijke instellingen als gedefinieerd onder artikel 1.1 sub 23. onder de volgende voorwaarden:
 - a. de aanvrager staat ingeschreven als woningzoekende en;
 - b. de aanvrager heeft tijdens het verblijf in een maatschappelijke instelling voor Beschermd Wonen ten minste één jaar direct voorafgaand aan de aanvraag in voldoende mate ingeschreven op passende woningaanbiedingen in alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek en is niet in aanmerking gekomen voor woningtoewijzing. De eventuele inschrijfduur van voor de opname in de maatschappelijke instelling telt hierin niet mee en;
 - c. de aanvrager heeft tijdens het verblijf in de maatschappelijke instelling voor opvang -de vluchtheuvel of de cocon- tenminste één jaar voorafgaand aan de aanvraag in voldoende mate ingeschreven op passende woningaanbiedingen in alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek en is niet in aanmerking gekomen voor woningtoewijzing. De eventuele inschrijfduur van voor de opname in de maatschappelijke instelling telt hierin niet mee en;
 - d. de aanvrager voor wie langer verblijf in de maatschappelijke opvang niet helpend is voor herstel en voor wie een andere dan sociale huurwoning geen oplossing van het woonprobleem is, kan met een positief advies van zorgpartij en gemeente, ook na negen maanden (i.p.v. één jaar) voor een urgentie in aanmerking komen;
 - e. de aanvrager verblijft in een Wmo gefinancierde instelling en is van een Wmo indicatie overgegaan naar een Wlz indicatie;
 - f. de aanvrager kan uitstromen uit de long stay GGZ instelling in de regio (Mauritzhof) en er is sprake van medisch noodzakelijk verblijf (MNV), dat door een gemeente in de regio gefinancierd wordt/gaat worden en;
 - g. de maatschappelijke instelling of zorginstantie heeft geadviseerd dat de aanvrager in staat is om ofwel -eventueel met ambulante begeleiding- zelfstandig te wonen ofwel dat de aanvrager onder de voorwaarde van een zorgcontract zelfstandig kan wonen (zie ook lid 9);
 - h. dit artikel geldt ook voor terugkeer in de maatschappij van een langdurig, tenminste één jaar, gedetineerde die voorafgaand aan de detentie ingezetene was van een gemeente in de regio, die na afloop van detentie niet kan beschikken over (on) zelfstandige woonruimte en die gedurende één jaar in voldoende mate heeft gereageerd op woningaanbiedingen of voor wie in voldoende mate is gereageerd op woningaanbiedingen.

9. Urgentie onder voorwaarden van een zorgcontract (HOV):
- a. burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de artikelen 4.2 en 4.1.1 en met inachtneming van artikel 2.6 een urgentie toekennen aan de woningzoekende uit de bijzondere maatschappelijke doelgroep die ontruimd is of dreigt te worden onder de voorwaarde van een zorgcontract als vaststaat dat een woning noodzakelijk is voor de benodigde zorg en de woningzoekende uit de maatschappelijke doelgroep –nog- niet zelf in staat is een goed huurder te zijn;
 - a. bij de aanvraag wordt een door aanvrager, zorginstantie en gemeente ondertekend zorgcontract ingediend;
 - b. in het zorgcontract moeten de zorgen ten aanzien van goed huurderschap zijn afgedekt;
 - c. burgemeester en wethouders winnen met betrekking tot de volledigheid van het zorgcontract advies in van de regionale urgentiecommissie;
 - d. het huurcontract wordt zo nodig voor een periode van twee jaar op naam van de zorginstantie afgesloten, hierna eindigt de huurovereenkomst met de zorginstantie. Evaluatie van het resultaat van de zorg wijst uit of de aanvrager het huurcontract al dan niet kan voortzetten;
 - e. deze urgentie wordt alleen verleend met directe bemiddeling voor een eenmalige passende woningaanbieding;
 - f. een urgentie onder voorwaarden wordt uitsluitend verleend nadat de aanvrager schriftelijk heeft ingestemd met de voorwaarden die aan de urgentie verbonden zijn. Die voorwaarden staan in vermeld een zorgcontract.
10. Wooncoach urgentie:
De huurder van een huurwoning van een woningcorporatie in de regio die 65 jaar of ouder is en met wie wooncoachgesprek is gevoerd en voor wie een meer passende (toegankelijke) woning nodig is en die wil doorstromen maar onvoldoende zoekwaarde heeft, kan met advies van de wooncoach een urgentie aanvragen.

4.1.3 Overige criteria

1. Sloop of renovatie:
uitsluitend voor huurders van een sociale huurwoning van een woningcorporatie in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek als er een concreet plan voor sloop of renovatie van de bestaande woning voorligt dat noopt tot vertrek uit die woning.
2. Vergunninghouders:
vergunninghouders (statushouders) als bedoeld in artikel 28 van de wet, die onder de taakstelling van de gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek vallen.

Artikel 4.2 Randvoorwaarden voor urgentie

Voor de toekenning van urgentie op basis van de criteria uit artikel 4.1.2 gelden vooraf de navolgende randvoorwaarden:

1. voor de toekenning van urgentie moet er sprake zijn van een zeer ernstige noodsituatie van aanvrager zelf of een lid van zijn/haar huishouden dat meeverhuist, die rechtstreeks het gevolg is van de woonsituatie en maakt dat er snel, binnen drie maanden, een oplossing moet komen ter voorkoming van ernstige schade aan het welzijn van aanvrager of het lid van zijn/haar huishouden dat meeverhuist en;
2. de aanvrager moet aantonen dat het woonprobleem niet kon worden voorkomen en;
3. de aanvrager moet aantonen dat vanaf het moment dat aanvrager het woonprobleem kon zien aankomen naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate heeft gereageerd op alle bij het huishouden passende woningaanbiedingen in alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek en;
4. de aanvrager heeft aanbiedingen van passende woningen niet geweigerd en;
5. de aanvrager kan aantonen dat er geen, al dan niet tijdelijke, alternatieve oplossing is voor het woonprobleem en;
6. de aanvrager is ingezetene, dan wel niet ingezetene met een maatschappelijke en/of economische binding aan een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek en;
7. de aanvrager die in verband met echtscheiding/verbreken van een aan een huwelijk gelijkwaardige relatie de gezamenlijke woning korter dan een jaar geleden moest verlaten en noodgedwongen een tijdelijke oplossing voor het woonprobleem buiten de regio heeft gevonden kan, *uitsluitend* voor de behandeling van een urgentieaanvraag, voor een periode van maximaal één jaar na

ontstaan van het woonprobleem en vertrek uit de regio aangemerkt worden als ware aanvrager een ingezetene van de regio.

Het gestelde in dit lid vervalt automatisch na de bedoelde periode van maximaal één jaar en;

8. de aanvrager die geen ingezetene is van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek in de zin van deze verordening, maar wel een maatschappelijke of economische binding aan de regio heeft moet aantonen dat het woonprobleem uitsluitend in de regio Gooi en Vechtstreek kan worden opgelost en;
9. de aanvrager die geen ingezetene is van de regio en geen maatschappelijke of economische binding aan de regio heeft, is uitgesloten van een urgentie.

Artikel 4.3 Aanvraag, behandeling, verlening en afwijzing van urgentie

1. Aanvraag

- a. urgentie wordt schriftelijk of digitaal aangevraagd bij burgemeester en wethouders van de woonplaats in de regio Gooi en Vechtstreek. Woningzoekenden van buiten de regio Gooi en Vechtstreek vragen naar keuze urgentie bij burgemeester en wethouders van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek;
- b. burgemeester en wethouders stellen een schriftelijk of digitaal aanvraagformulier vast en bepalen welke gegevens bij de aanvraag moeten worden overgelegd;
- c. een aanvraag wordt niet in behandeling genomen als de aanvraag ook na een herstelperiode van twee weken niet voldoet aan de eisen zoals bedoeld in artikel 2.2 lid 1, of Hoofdstuk 4, of niet volledig is, of de behandelkosten niet zijn voldaan.

2. Behandeling

- a. burgemeester en wethouders winnen advies in van de regionale urgentiecommissie en indien van toepassing een medisch advies van een onafhankelijk medisch adviseur;
- b. burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag binnen acht weken na ontvangst van de volledige aanvraag en de behandelkosten.

3. Verlening

- a. burgemeester en wethouders besluiten alleen tot toekenning van een urgentie als de woningzoekende ingeschreven staat als woningzoekende in de regio Gooi en Vechtstreek en voldoet aan:
 - 4.1.1. artikel 12 lid 3. van de wet:
 - o de eisen uit artikel 2.2 lid.1. en;
 - o de criteria en voorwaarden van artikel 4.1.1.
 - o de enige randvoorwaarde: de woningzoekende heeft in enige mate gereageerd op passende woningaanbiedingen
 - 4.1.2. de regionale urgentiecriteria:
 - o de eisen uit artikel 2.2 lid.1 en;
 - o de randvoorwaarden uit artikel 4.2 en;
 - o één of meer van de criteria en voorwaarden uit de artikelen 4.1.2;
- b. burgemeester en wethouders beoordelen de aanvraag op basis van de individuele situatie van de aanvrager;
- c. burgemeester en wethouders wegen de eigen verantwoordelijkheid van de aanvrager voor het ontstaan van de problematische woonsituatie en de mate waarin aanvrager getracht heeft zelf het woonprobleem op lossen mee in de besluitvorming;
- d. burgemeester en wethouders beperken de urgentie tot een bepaald woningtype dat volstaat om het woonprobleem van de aanvrager op te lossen;
- e. burgemeester en wethouders kennen de urgentie in beginsel toe voor de hele regio Gooi en Vechtstreek.

4. burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van sub 3 e. bepalen dat urgentie ingezet wordt in een specifieke gemeente of gemeenten.

5. voor artikel 4.1.3 lid 1. en lid 2. winnen burgemeester en wethouders geen advies van de regionale urgentiecommissie;

6. voor de vergunninghouders uit 4.1.3 lid 2. geldt eveneens dat zij in afwijking van Hoofdstuk 5 lokaal, in samenwerking tussen de gemeente en een woningcorporatie, bemiddeld kunnen worden naar een woning.

7. Afwijzen en buiten behandeling stellen

burgemeester en wethouders wijzen de aanvraag af of stellen deze buiten behandeling als:

- a. de aanvrager niet staat ingeschreven als woningzoekende in de regio Gooi en Vechtstreek;

- b. als er sprake is van uitsluiting van een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 2.6 lid 1.;
- c. niet wordt voldaan aan één of meer randvoorwaarden uit artikel 4.2;
- d. niet wordt voldaan aan ten minste één van de criteria en voorwaarden uit de artikelen 4.1.1 en 4.1.2;
- e. sub c. is niet van toepassing bij een aanvraag op basis van artikel 4.1.1.

Artikel 4.4 Gelding urgentie

1. Urgenties die door burgemeester en wethouders van een andere regiogemeente zijn verleend op grond van de huisvestingsverordening (naar regionaal model) hebben vanwege de regionale werking van de woonruimteverdeling gelijke gelding als een door burgemeester en wethouders verleende urgentie.
2. Met uitzondering van urgenties als bedoeld in artikel 4.1.3 is de toegekende urgentie geldig tot drie maanden na de datum van verzending.
3. Een urgentie vervalt van rechtswege binnen de geldingstermijn na acceptatie van een woningaanbieding.

Artikel 4.5 Inhoud urgentiebeschikking

Het besluit tot toekenning van de urgentie vermeldt in ieder geval:

1. de naam en adresgegevens van de woningzoekende;
2. de datum van de aanvraag;
3. de voorwaarden die aan de urgentie zijn verbonden;
4. de verzenddatum en de daaraan verbonden geldigheidstermijn;
5. het registratienummer;
6. de mogelijkheid om binnen zes weken na dagtekening van het besluit een bezwaar in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 4.6 Verlenging van de gelding van de urgentie

1. Een aanvraag tot verlenging van de geldingstermijn van een urgentie wordt voor afloop van die termijn schriftelijk of digitaal ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders winnen advies in van de regionale urgentiecommissie.
3. De geldingstermijn van drie maanden van de urgentie wordt alleen verlengd als de woningzoekende naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 - a. in voldoende mate heeft gereageerd op beschikbare passende woningen zoals verbonden aan de urgentie;
 - b. de woningzoekende geen aangeboden woning(en) zonder goede reden heeft geweigerd;
 - c. er binnen de geldingstermijn geen aanbod is geweest van bij de toegekende urgentie passende woningen;
 - d. de bij de toegekende urgentie gestelde voorwaarden van zorg en/of begeleiding uit het zorgcontract in voldoende mate naleeft.

Artikel 4.7 Intrekking van de urgentie

1. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentie in ieder geval intrekken als:
 - a. niet meer aan de vereisten wordt voldaan;
 - b. de aanvrager daarom verzoekt;
 - c. de aanvrager een aangeboden woning zonder goede reden heeft geweigerd;
 - d. de urgentie is toegekend op basis van gegevens waarvan de aanvrager wist of kon weten dat deze onjuist of onvolledig waren;
 - e. de houder van een urgentie onder voorwaarden de voorwaarden die verbonden zijn aan de toekenning van een urgentie niet naleeft.
2. Voordat zij een besluit nemen winnen burgemeester en wethouders advies in van de regionale urgentiecommissie.

Hoofdstuk 5 Rangorde en loting

Artikel 5.1 Rangorde woningzoekenden

De rangorde van woningzoekenden om in aanmerking te komen voor de huisvestingsvergunning wordt als volgt bepaald:

1. Voor op grond van artikel 2.1 aangewezen woningen:
 - a. eerst de woningzoekende met een urgentie op grond van artikel 4.1.1 of artikel 4.1.2. die overeenkomt met de geadverteerde woning en de locatie van de woning.
 - b. als tweede de woningzoekende met een herhuisvestingsurgentie op grond van artikel 4.1.3. lid 1.;
 - c. als derde de woningzoekende die een gemeentebinding heeft als bedoeld in 3.3 onder f. Binnen deze groep woningzoekenden komt de woningzoekende met de hoogste zoekwaarde zoals bepaald in artikel 3.7 voor die gemeente als eerste in aanmerking. Voorwaarde is dat de woning wordt aangeboden met de specificatie "gemeentebinding". Urgenten met bij de aangeboden woning een passend urgentiebewijs gaan voor, ook als zij geen gemeentebinding hebben;
 - d. als vierde de woningzoekende die ingezetene van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek is, of een maatschappelijke of economische binding heeft met de regio Gooi en Vechtstreek. De woningzoekende binnen deze groep die de hoogste zoekwaarde zoals is bepaald in artikel 3.7 heeft komt als eerste in aanmerking;
 - e. als vijfde de woningzoekende die geen ingezetene is van de regio Gooi en Vechtstreek en geen maatschappelijke of economische binding heeft met de regio Gooi en Vechtstreek. Binnen deze groep komt de woningzoekende met de hoogste zoekwaarde zoals is bepaald in artikel 3.7 als eerste in aanmerking.
2. Herhuisvestingsurgentie met terugkeergarantie:
In afwijking van lid 1. komen woningzoekenden met een herhuisvestingsurgentie als eerste in aanmerking als sprake is van terugkeer naar de buurt waar de sloop of renovatie heeft plaatsgevonden.
3. Meerdere urgente reacties op één woningaanbieding:
 - a. als meerdere urgente woningzoekenden als bedoeld onder lid 1.a in aanmerking komen: de woningzoekende met de oudste urgentie;
 - b. als er op grond van lid 1. b meerdere woningzoekenden zijn met een even oude herhuisvestingsurgentie: de woningzoekende met de hoogste zoekwaarde.
4. Woonruimte van een bepaalde aard of, grootte:
Voor op grond van artikel 2.1 aangewezen woonruimte, die ook worden aangeduid als woonruimte van een bepaalde aard of, grootte als bedoeld in artikel 3.3 geldt in aanvulling op de leden 1. tot en met 3. van artikel 5.1:
 - a. woningen die met name geschikt zijn voor jongeren tot 23 jaar kunnen met voorrang aangeboden worden aan woningzoekenden tot 23 jaar;
 - b. woningen die met name geschikt zijn voor ouderen kunnen met voorrang aangeboden worden aan woningzoekenden vanaf 55 jaar of 65 jaar en ouder;
 - c. in afwijking van lid 1. van dit artikel geldt voor sub a. en sub b. dat uitsluitend urgenties van woningzoekenden in de gevraagde leeftijdscategorie voorgaan;
 - d. voor de eerste toewijzing van nieuwbouwwoningen komen woningzoekenden in aanmerking op grond van nader door burgemeester en wethouders te bepalen criteria. Zij vragen advies bij en stemmen af met de verharende woningcorporatie.
5. Als de woningzoekende de woning weigert of niet binnen de daarvoor gestelde tijd reageert op berichtgeving van kandidaatstelling voor een woning, vervalt zijn rangorde voor deze specifieke woning.

Artikel 5.2 Woningverdeling door loting

1. Spoedzoekregeling
 - a. in afwijking van artikel 5.1 kunnen maximaal 50 van de toe te wijzen woningen per kalenderjaar met voorrang aangeboden worden aan woningzoekenden die met spoed een woning zoeken.
 - b. in dat geval geldt het navolgende:

- de woningzoekende meldt zich apart aan voor de spoedzoekregeling;
 - de woningzoekende is ingezetene van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek of heeft een maatschappelijke of economische binding aan een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek;
 - registratie en deelname vinden per maand plaats;
 - de rangorde wordt bepaald door loting;
 - het aanbod aan woningen is niet inzichtelijk voor de woningzoekenden.
- c. burgemeester en wethouders bepalen de passendheid van de woning, met dien verstande dat het aantal kamers het aantal bewoners met ten hoogste één mag overtreffen;
 - d. bij weigering van een aangeboden woning wordt de woningzoekende voor twee jaar uitgesloten van de spoedzoekregeling;
 - e. als de woningzoekende de woning weigert of niet binnen de daarvoor gestelde tijd reageert op berichtgeving van kandidaatstelling voor een woning vervalt zijn rangorde voor deze specifieke woning.
2. Jongeren tot en met 27 jaar
- a. in afwijking van artikel 5.1 kunnen woningen verloot worden met voorrang voor jongeren tot en met 27 jaar;
 - b. de jongere woningzoekende is ingezetene van een van de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek of heeft een maatschappelijke of economische binding aan de regio Gooi en Vechtstreek;
 - c. het maximaal aantal te verloten woningen per kalenderjaar is regionaal 350;
 - d. het bruto woonoppervlak van de te verloten woningen is maximaal 55 vierkante meter;
 - e. als de woningzoekende de woning weigert of niet binnen de daarvoor gestelde tijd reageert op berichtgeving van kandidaatstelling voor een woning vervalt zijn rangorde voor deze specifieke woning.

Artikel 5.3 Vruchteloos aanbieden

In afwijking van artikel 2.4 lid 1 kunnen burgemeester en wethouders de huisvestingsvergunning verlenen aan een woningzoekende die niet de hoogste rangorde heeft als de woning twee keer vruchteloos via de reguliere weg op WoningNet is geadverteerd en dit niet heeft geleid tot acceptatie van de woning door een kandidaat-huurder.

HOOFDSTUK 6. Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad

Paragraaf 6.1 Onttrekking, samenvoeging en omzetting

Artikel 6.1.1 Werkingsgebied

Burgemeester en wethouders besluiten dat het verbod als bedoeld in artikel 21 en 22 van de Huisvestingswet 2014 van toepassing op alle woonruimten met inbegrip van woningen en onzelfstandige woonruimtes.

Artikel 6.1.2 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder vergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 6.1.1:

1.
 - a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;
 - b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;
 - c. aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is;
 - d. met andere woonruimte samen te voegen;
 - e. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten
 - f. het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning.

2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 is geen vergunning vereist indien de sloop van de woning als bedoeld in lid 2 plaatsvindt met het oog op vervangende woningbouw zodanig, dat het aantal te slopen woningen gelijk is aan, dan wel kleiner is dan, het aantal nieuw te bouwen woningen.

Artikel 6.1.3 Aanvragen van een vergunning

1. De aanvraag van een vergunning wordt schriftelijk ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende informatie en bewijsstukken:
 - a. volledige (persoons)gegevens van de eigenaar van de woonruimte of diens gemachtigde waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - b. bewijs van eigendom van de woonruimte en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de gevraagde omzetting;
 - c. adres en kadastrale gegevens van de woonruimte;
 - d. een plattegrond van de bestaande situatie voorzien van oppervlakte maten;
 - e. het beoogde gebruik van (de onttrokken delen van) het pand na de onttrekking.
 - f. gegevens over de huidige situatie:
 - adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - huur- of koopprijs;
 - aantal kamers;
 - woonoppervlak;
 - woonlaag en
 - staat van onderhoud;
 - g. gegevens over de beoogde situatie:
 - bestemming;
 - bouwtekening/bouwvergunning en
 - indien van toepassing een compensatievoorstel;

- h. gegevens bij voorgenomen samenvoeging:
 - verwachte huur- of koopprijs;
 - indien bekend naam van de toekomstige bewoner(s);
 - omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners en
 - het aantal te verhuren onzelfstandige woonruimten en het aantal personen waarvoor (het betreffende gedeelte van) het pand wordt ingericht;
 - een bouwkundige plattegrond van elke bouwlaag van het pand waarop de afmetingen van het kamerverhuurpand en de binnen het pand gelegen ruimten worden aangegeven (in m en m²);
 - de aanduiding van de functie van elke ruimte of elke groep van bij elkaar behorende ruimten, zoals bedoeld in het Bouwbesluit;
 - een beschrijving van de brandwerendheid van de woningscheidende muren, plafonds en vloeren;
 - de deuren en daglichtopeningen in de uitwendige scheidingsconstructies.
 - i. indien burgemeester en wethouders dat nodig achten, kan overlegging van andere stukken verzocht worden.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.
 3. Bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking ten behoeve van de praktijkuitoefening door officieel erkende medici of paramedici kunnen burgemeester en wethouders het advies inwinnen van de Adviescommissie Huisvesting Beoefenaars van Medische en Paramedische Beroepen.
 4. Op of bij de vergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:
 - a. de mededeling dat binnen een jaar van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
 - b. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - c. indien van toepassing de opgelegde compensatie;
 - d. indien van toepassing de mededeling dat pas nadat voldoende is gecompenseerd, gebruik gemaakt mag worden van de vergunning;
 - e. overige voorwaarden.
 5. Indien aanvrager een tijdelijke behoefte kan aantonen, kunnen burgemeester en wethouders een tijdelijke vergunning voor maximaal vijf jaar verlenen.

Artikel 6.1.4 Ongenoegzaamheid van stukken

1. Als de ingevolge artikel 4.1.3 in te dienen gegevens niet volledig zijn, stellen burgemeester en wethouders aanvrager schriftelijk in de gelegenheid om de benodigde ontbrekende gegevens alsnog binnen vier weken in te dienen.
2. Als de aanvullende gegevens niet tijdig worden ingediend, of in tweede instantie niet voldoen aan de eisen genoemd in artikel 4.1.3, nemen burgemeester en wethouders het verzoek niet in behandeling.

Artikel 6.1.5 Besluitvormingstermijn

Burgemeester en wethouders beslissen binnen 12 weken op een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 4.1.3 Zij kunnen hun beslissing eenmaal ten hoogste met 6 weken verdagen.

Artikel 6.1.6 Beschikingsvereisten

Op of bij de onttrekkingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:

1.
 - a. de mededeling dat binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
 - b. de gebouwde onroerende zaak waarop de vergunning betrekking heeft;

- c. indien de onttrekkingsvergunning betrekking heeft op het omzetten van een zelfstandige woning in onzelfstandige woonruimte(n): het aantal kamers en het maximale aantal bewoners dat gebruik mag maken van het kamerverhuur- of logiespand;
 - d. indien van toepassing de opgelegde compensatie;
 - e. dat de vergunning zaaksgebonden is.
2. paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht is niet van toepassing op een vergunningsaanvraag als bedoeld in dit artikel.

Artikel 6.1.7 Criteria voor vergunningverlening

1. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning als bedoeld in artikel 6.1.3, tenzij:
 - a. het belang van het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad groter is dan het met het onttrekken aan de bestemming tot woning gediende belang en het belang van het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad niet door het stellen van voorwaarden of voorschriften voldoende kan worden gediend; en/of
 - b. bij het omzetten van een zelfstandige woning in onzelfstandige woonruimte(n), vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen, dat het verlenen van de vergunning leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in het gebouw en/of de omgeving van het gebouw, waarop de aanvraag betrekking heeft. Een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- een leefmilieu wordt in ieder geval geacht aanwezig te zijn indien niet wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders gestelde beleidsregels waarin voorwaarden en voorschriften zijn opgenomen die aan de vergunning zijn verbonden. Het gaat daarbij om voorwaarden en voorschriften op het gebied van brandveiligheid, parkeren, wooncomfort, gezondheid en hygiëne.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning weigeren indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de vergunning zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu van de woonruimte danwel de omgeving van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning eveneens weigeren indien de aanvrager niet heeft voldaan aan het aanbieden van compensatie in de vorm van een financiële borgstelling.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning weigeren indien er strijd is met de voorschriften van een Omgevingsplan en er geen planologische afwijking verleend kan worden, er strijd is met (het tijdelijke deel van) het omgevingsplan als bedoeld in de Omgevingswet en zij niet bereid zijn om een vergunning als bedoeld in de artikelen 4.4, 5.1, 5.3 en 5.4 van de Omgevingswet te verlenen.

Artikel 6.1.8 Compensatie

1. Burgemeester en wethouders verbinden aan het verlenen van een onttrekkingsvergunning de voorwaarde van – naar keuze van vergunninghouder – hetzij het bieden van compensatie door het toevoegen aan de woningvoorraad van (een) andere, vervangende woning(en), welke naar hun oordeel gelijkwaardig is/zijn aan de te onttrekken woning(en), hetzij het bieden van een financiële compensatie, overeenkomstig het bepaalde in lid 2.
2. Burgemeester en wethouders kunnen richtlijnen vaststellen met betrekking tot het beschikbaar stellen van vervangende woningen c.q. heffing van een financiële bijdrage bij onttrekking van woningen.

Artikel 6.1.9 Intrekking

1. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning intrekken, indien:
 - a. niet binnen één jaar, nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. één of meer aan de vergunning verbonden voorschriften en voorwaarden niet wordt nagekomen, waaronder begrepen de situatie – bij het omzetten van een zelfstandige woning in onzelfstandige woonruimte(n) – waarin het aantal onzelfstandige woonruimten dat in het in de vergunning bedoelde pand feitelijk aanwezig is, afwijkt van het in de vergunning vermelde aantal;
 - d. in geval van het omzetten van een zelfstandige woning in onzelfstandige woonruimte(n): het pand waarvoor de vergunning is verleend langer dan één jaar niet meer voor onzelfstandige woonruimte(n) in gebruik is of eerder wanneer voldoende aannemelijk is dat dit gebruik definitief is gestaakt;
 - e. de vergunninghouder daartoe een verzoek heeft ingediend;
 - f. in geval van het omzetten van een zelfstandige woning in onzelfstandige woonruimte(n): vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat handhaving van de vergunning zou leiden tot een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft of van de directe omgeving van dat gebouw.
 - g. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat in stand laten van de vergunning zal leiden tot een structureel overlastpatroon, in de vorm van ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu voor de directe omgeving van de woning waarop de vergunning betrekking heeft;
 - h. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nagekomen;
2. Burgemeester en wethouders gaan niet tot intrekking van de vergunning over, voordat de Vergunninghouder schriftelijk is gewaarschuwd, dat zij de vergunning zullen intrekken, indien niet een te bepalen datum zodanige maatregelen en/of voorzieningen zijn getroffen, die ervoor zorg dragen dat de overlastgevende situatie wordt beëindigd.
3. Het bepaalde in het tweede lid is niet van toepassing in het geval bedoeld in het eerste lid onder e.

Artikel 6.1.10 Tijdelijke onttrekking

1. Burgemeester en wethouders kunnen een tijdelijke onttrekkingsvergunning verlenen als het belang van de aanvrager slechts voor een bepaalde tijd aanwezig is.
2. Een tijdelijke onttrekkingsvergunning kan worden verleend voor ten hoogste 5 jaar.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning voor tijdelijke onttrekking de voorwaarde van financiële compensatie verbinden.

Artikel 6.1.11 Leges

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag zijn leges verschuldigd. De leges staan in de vigerende legesverordening.

Paragraaf 6.2 Splitsing in appartementsrechten/

Artikel 6.2.1 Werkingsgebied

Burgemeester en wethouders besluiten dat het verbod als bedoeld in artikel 21 en 22 van de Huisvestingswet 2014 van toepassing op alle woonruimten met inbegrip van woningen en onzelfstandige woonruimtes.

Artikel 6.2.2 Vergunningvereiste

1. Het is verboden om zonder splitsingsvergunning een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 6.2.1 te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en derde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 6.2.3 Aanvragen van een splitsingsvergunning

1. De aanvraag van een splitsingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende stukken:
 - a. volledige (persoons)gegevens van de eigenaar van de woonruimte of diens gemachtigde waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - b. straat en huisnummer van het gebouw waarvan het recht wordt gesplitst;
 - c. een recent kadastraal uittreksel en een uittreksel van de kadastrale kaart van het gebouw waarvan het recht wordt gesplitst;
 - d. bouwjaar van het gebouw waarvan het recht wordt gesplitst;
 - e. een splitsingsplan (in tweevoud) dat voldoet aan alle vereisten neergelegd in artikel 5:109 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde besluit betreffende splitsing in appartementsrechten;
 - f. een taxatierapport betreffende het gebouw en tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw opgemaakt door een beëdigd makelaar. Dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw;
 - g. Dit rapport die een beschrijving en een beoordeling bevattende de onderhoudstoestand van het gebouw, een beschrijving van de brandwerendheid van de woningscheidende muren, plafonds en vloeren alsmede de locatie(s) van afsluitmogelijkheden voor water-, gas- en elektriciteitsleidingen (NUTS); en
 - h. indien burgemeester en wethouders dat nodig achten, kan overlegging van andere stukken verzocht worden.
2. De aanvraag wordt door de aanvrager en, indien dit een ander is, door de opdrachtgever ondertekend. In de laatste situatie dient een verklaring te worden bijgevoegd waaruit blijkt dat de eigenaar de opdrachtgever heeft gemachtigd. De overige bescheiden worden door de aanvrager of opdrachtgever ondertekend dan wel gewaarmerkt.
3. Op of bij de splitsingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders in elk geval de volgende informatie:
 - a. de mededeling dat binnen een jaar van de splitsingsvergunning gebruik gemaakt moet worden en
 - b. de gebouwde onroerende zaak waarop de splitsing betrekking heeft.

Artikel 6.2.4 Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning

Artikel 6.2.4.1.

Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning weigeren, indien:

- a. het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, een of meer woonruimten bevat die verhuurd worden of die laatstelijk verhuurd zijn geweest, dan wel, indien het gebouw of het gedeelte van een gebouw, voor zover dit geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning in strijd is met de voorschriften van een bestemmingsplan en er geen planologische afwijking verleend kan worden, strijd is met het de beheersverordening of exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening en zij niet bereid zijn om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verlenen.
- b. de huurprijs van een of meer van die woonruimten of voormalige woonruimten lager is dan de huurprijsgrens;
- c. de aanvrager niet kan waarborgen, dat de woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijft of blijven, c.q. de voormalige woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing opnieuw bestemd zullen worden voor verhuur ter bewoning en
- d. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor de verhuur is bestemd. Hierbij wordt mede de ligging en de te verwachte vraag naar de in het betreffende gebouw of een gedeelte van een gebouw opgenomen woonruimten betrokken.

Artikel 6.2.4.2.

Burgemeester en wethouders kunnen eveneens een splitsingsvergunning weigeren, indien:

- a. voor het gebied waarin het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft is gelegen, een stadsvernieuwingsplan als bedoeld in artikel 31 van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing of leefmilieuverordening als bedoeld in artikel 9 van die wet van kracht is, dan wel een ontwerp voor zodanig plan of zodanige verordening of voor een herziening daarvan in procedure is;
- b. het ontwerp voor dat plan of voor die verordening, dan wel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag van de splitsingsvergunning is ingediend, dan wel, indien de aanvraag krachtens artikel 6.2.5 is aangehouden, voordat die aanhouding is geëindigd;
- c. de voorgenomen splitsing naar het oordeel van burgemeester en wethouders nadelige gevolgen heeft voor de met het plan of de verordening nagestreefde of na te streven doeleinden en
- d. het belang dat de vergunningaanvrager bij de splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de stadsvernieuwing.

Artikel 6.2.4.3.

Burgemeester en wethouders kunnen ten slotte een splitsingsvergunning weigeren, indien:

- a. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet, en
- b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven.

Artikel 6.2.4.4. Gebreken

Van gebreken als bedoeld in artikel 6.2.4.3 is in ieder geval sprake indien:

- a. burgemeester en wethouders ingevolge de artikelen 14 tot en met 25 van de Woningwet een aanschrijving hebben gedaan en deze aanschrijving nog niet is uitgevoerd;
- b. het gebouw, waarop de aanvraag om een splitsingsvergunning betrekking heeft, een of meer woonruimten bevat, die ingevolge de artikelen 29 tot en met 38 van de Woningwet onbewoonbaar zijn verklaard.

Artikel 6.2.5. Aanhouding van de splitsingsaanvraag

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op de aanvraag van een splitsingsvergunning aanhouden, indien:
 - a. voor het gebied waarin het gebouw is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.14 van de Omgevingswet van kracht is met het oog op de voorbereiding van een stadsvernieuwingsplan of van een herziening daarvan;
 - b. dat besluit is genomen voordat de aanvraag om vergunning werd ingediend en;
 - c. redelijkerwijs verwacht mag worden dat de in het stadsvernieuwingsplan op te nemen maatregelen nadelig kunnen worden beïnvloed door de voorgenomen splitsing.
2. De aanhouding als bedoeld in het vorige lid duurt tot het moment dat het voorbereidingsbesluit ingevolge artikel 4.14 van de Omgevingswet is vervallen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning aanhouden, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een daarvoor redelijke termijn de gebreken, als bedoeld in artikel 6.2.4.3 met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.
4. Indien burgemeester en wethouders de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in het vorige lid aanhouden, vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn zij dit redelijk achten. Indien de in het besluit tot aanhouding vermelde gebreken zijn hersteld binnen de in datzelfde besluit aangegeven termijn, wordt de vergunning verleend.

Artikel 6.2.6 Intrekking

Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning intrekken, indien:

- a. niet binnen een jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 6.2.7 Leges

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag zijn leges verschuldigd. De leges staan in de vigerende legesverordening.

Paragraaf 6.3 Organisatie en bevoegdheden**Artikel 6.3.1 Mandatering**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van bevoegdheden krachtens hoofdstuk 6 te mandateren aan een door hen aan te wijzen functionaris.

HOOFDSTUK 7 Slotbepalingen

Artikel 7.1 Nadere bepalingen op grond van evaluatie

Burgemeester en wethouders kunnen als het aanbod op de sociale huurwoningenmarkt dreigt vast te lopen als gevolg van de toewijzing aan starters, na evaluatie door gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties, op advies van het regionale pfho Fysiek Domein, Bouwen en Wonen, nadere (tijdelijke) maatregelen nemen (quota) ten aanzien van:

1. artikel 4.1.2 lid 8. Bijzondere maatschappelijke doelgroep;
2. artikel 4.1.3 lid 9. Urgentie onder voorwaarden van een zorgcontract;
3. artikel 5.2 lid 1. en lid 2. Woningverdeling door loting: spoedzoekregeling en jongeren tot 27 jaar.

Artikel 7.2 Experimenten

Bij wijze van experiment kunnen burgemeester en wethouders besluiten om maximaal 10% van de per kalenderjaar toe te wijzen woningen te verdelen op grond van regels die afwijken van deze verordening. Burgemeester en wethouders besluiten na consultatie van het portefeuillehoudersoverleg Fysiek Domein, Bouwen en Wonen.

Artikel 7.3 Hardheidsclausule

1. Burgemeester en wethouders kunnen voor de in artikel 2.1 lid 1. aangewezen woonruimte in de eigen gemeente afwijken van de rangorde als strikte toepassing van de regels zou leiden tot niet gerechtvaardigde hardheid.
2. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels voor urgentie indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot niet gerechtvaardigde hardheid.
3. Afwijkingsbesluiten op grond van dit artikel worden ter kennis van het portefeuillehoudersoverleg Fysiek Domein, Bouwen en Wonen gebracht.

Artikel 7.4 Vervallen oude verordening en overgangsrecht

1. De Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2023 vervalt van rechtswege op 31 december 2023.
2. Verleende urgenties, huisvestingsvergunningen en inschrijvingen op grond van de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2023 behouden hun gelding onder de Huisverordening Gooi en Vechtstreek 2024.
3. Op beslissingen over aanvragen voor urgenties en huisvestingsvergunningen die zijn ingediend voor 1 januari 2024 blijft de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2023 van toepassing.

Artikel 7.5 Toelichting op de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024

De artikelsgewijze toelichting op de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024 is onlosmakelijk verbonden met deze verordening.

Artikel 7.6 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2024 en vervalt op 31 december 2027.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: "Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024".

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29-11-23.

Bijlage: de artikelsgewijze toelichting op de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024

Doc-23001680

Artikelsgewijze **TOELICHTING** op de

Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024

Deze toelichting is van toepassing op artikelen van de volgende Hoofdstukken van de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024 en hoort daar onlosmakelijk bij:

- Hoofdstuk 1 Begripsbepalingen
- Hoofdstuk 2 De huisvestingsvergunning
- Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen
- Hoofdstuk 4 Urgentie
- Hoofdstuk 5 Rangorde en loting
- Hoofdstuk 6 Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad
- Hoofdstuk 7 Slotbepalingen

Artikelen uit de Huisvestingsverordening die voor zichzelf spreken worden niet nader toegelicht. De Hoofdstukken 1 t/m 5 en Hoofdstuk 7 van de verordening en de daarin aangegeven artikelen gaan over het toewijzen sociale huurwoningen en zijn identiek in alle zes gemeenten van de regio Gooi en Vechtstreek. Gemeenten kunnen desgewenst lokaal hoofdstukken met bijbehorende toelichting toevoegen aan de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024, bijvoorbeeld over onttrekking en splitsing. Gooise Meren heeft net als in haar Huisvestingsverordening 2019-2023 een hoofdstuk over Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad in de Huisvestingsverordening 2024 opgenomen.

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 is een huisvestingsvergunning nodig om een sociale huurwoning in gebruik te kunnen nemen.

Regulering van woningtoewijzing is voornamelijk 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 (€ 647,19 voor één en twee persoonshuishoudens en € 693,60 voor drie en meer persoonshuishoudens, prijspeil 2019). Woningcorporaties zijn daartoe verplicht in 95% van de gevallen.

Huisvestingsverordening naar regionaal model

De gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek hebben, op basis van aangetoonde schaarste aan vrijkomende sociale huurwoningen en de beperkte bouwmogelijkheden, vanaf 2015 opeenvolgende huisvestingsverordeningen 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.

In het Woonakkoord regio Gooi en Vechtstreek 2021 tussen gemeenten, woningcorporaties en Provincie Noord Holland en in de Woondeal tussen ministerie en de Metropool regio Amsterdam (MRA) hebben partijen het tekort aan woningen gecalculeerd op 6.900 woningen tot 2030, waarvan een derde in het sociale segment. Het bouwprogramma van de regiogemeenten moet invulling geven aan deze gemeten behoefte.

Anno 2023 staan er zo'n 47.000 woningzoekenden ingeschreven voor gemiddeld 1600-1700 vrijkomende sociale huurwoningen per jaar (WoningNet rapportage 2022). Daarom hebben de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek 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. Omdat het systeem van woningtoewijzing op zich naar behoren en tevredenheid werkt, is de Huisvestingsverordening 2019 c.q. 2023 integraal overgenomen. Daarbij is aanvullende regelgeving opgenomen voor: huisvesting van brandweervrijwilligers, urgentie voor uitstroom Beschermd Wonen voor inwoners met een Wlz-indicatie, urgentie voor senioren op advies van een regionale wooncoach, en het weigeren van een huisvestingsvergunning bij evidente overbewoning voor een twee kamer woning en onvoldoende inkomen van jongeren voor een woning boven de huurtoeslaggrens voor tot 23 jarigen. Voor Gooise Meren en Hilversum gaat de experimentenregeling voorrang voor cruciale beroepen gelden.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

○ **sub 2. betaalbare huurwoning**

Volgens de definitie van het ministerie van BZK is een betaalbare huurwoning een woning met een maandelijkse huurprijs tot € 1100,- (prijspeil 2024) in bezit van een woningcorporaties of een particuliere verhuurder.

Dit begrip is in de verordening opgenomen omdat bij nieuwe inschrijvingen als woningzoekende de oude waarde als bedoeld in artikel 1.1 sub 27. en artikel 3.6 per 1 januari 2024 wordt toegekend als doorstroommaatregel aan woningzoekenden uit betaalbare huurwoning tot € 1100,- van de woningcorporaties of particuliere verhuurders.

Huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens tot € 1100,- zijn niet vergunningplichtig.

○ **sub 5. bijzondere maatschappelijke doelgroep**

Woningzoekenden die onder de maatschappelijke doelgroep vallen zijn vaak kwetsbaar en mogelijk –(nog) niet in staat tot goed huurderschap en daarom (nog) geen goede kandidaat voor een sociale huurwoning. Door het kunnen verbinden van een zorgcontract aan een -nieuw-huurcontract bij woon gerelateerde problematiek kunnen deze woningzoekenden in de woning kunnen blijven wonen of gehuisvest worden.

○ **sub 6. directe bemiddeling**

Bij directe bemiddeling wordt de woning niet aangeboden op WoningNet, maar rechtstreeks aan de woningzoekende. De toewijzing wordt net als de geadverteerde woningen (geanonimiseerd) verantwoord.

○ **sub 7. doorstromer**

De Huisvestingsverordening gaat over de regelgeving ten aanzien van de verdeling van de sociale huurwoningen van alle in de regio werkzame woningcorporaties. Daarom is het begrip doorstromer met ingang van deze verordening in principe beperkt tot woningzoekenden die bij acceptatie van een sociale huurwoning ook een sociale huurwoning in de regio achterlaten, waarmee een andere woningzoekende weer geholpen kan worden.

○ **sub 8. economische binding**

Voor woningzoekenden die buiten de regio wonen, maar in de regio werken kan een economische binding gelden. Op basis van de toelichting op de Huisvestingswet 2014 bij het begrip economische binding wordt in deze verordening onder economische binding verstaan dat er sprake is van een duurzame relatie tussen arbeid en gebied. Duurzaam betekent hier 'langdurig'. Dat is het geval bij een vast arbeidscontract bij een werkgever in de regio Gooi en Vechtstreek voor tenminste de helft van een normale werkweek, te weten 19 uur.

Uitzendkrachten die buiten de regio wonen en tijdelijk in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek werken hebben geen economische binding aan de regio als de uitzendorganisatie buiten de regio Gooi en Vechtstreek gevestigd is. Deze uitzendkrachten zijn economisch gebonden aan de gemeente of regio van waaruit hun uitzendorganisatie opereert. Voor zzp'ers geldt in deze verordening hetzelfde. Als zij niet in de regio wonen, maar er tijdelijk werken dan is er geen sprake van een economische binding. De relatie tussen arbeid en gebied is niet duurzaam; zzp'ers werken tijdelijk en vaak in verschillende gemeenten of regio's.

Uitzendkrachten die vanuit een uitzendorganisatie in de regio werken en zzp'ers die in de regio wonen zijn economisch gebonden aan de regio, maar vallen ook onder ingezetenen van de regio als ze tenminste één jaar in de regio woonachtig zijn.

Voor bedrijven geldt naast een inschrijving in de Kamer van Koophandel aanvullend dat het om een bestaand bedrijfspand moet gaan dat fysiek en op een regulier adres (geen postadres, postbus of) in een regiogemeente gehuisvest is. De werkzaamheden vinden plaats in of vanuit het bedrijfspand.

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

○ **sub 12. en sub 28. huishoudinkomen en passend toewijzen**

De definitie van huishoudinkomen laat onverlet dat de woningcorporaties sociale huurwoningen op basis van de wet passend moeten toewijzen.

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

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 woongelegenheden 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.

○ **sub 13. huisvestingsvergunning**

Vergunning voor het huren van een sociale huurwoning met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens van de woningcorporaties.

○ **sub 17. ingezetene**

De woningzoekende die tenminste een jaar voorafgaand aan de urgentieaanvraag of huisvestingsvergunning als inwoner van een regiogemeente staat ingeschreven in de BRP en in deze gemeente het hoofdverblijf heeft. Het hebben van een post- of briefadres telt hier niet in mee. Wel kunnen inschrijvingen in de BRPs van meerdere regiogemeenten bij elkaar opgeteld worden - en zo tot één jaar leiden.

De woningzoekende die in een echtscheiding verwickeld is of recent gescheiden is (of een aan een huwelijk gelijkwaardige relatie heeft verbroken), de voormalige gezamenlijke woning moest verlaten en die noodgedwongen een tijdelijke oplossing buiten de regio heeft gevonden. Deze woningzoekende moet in verband met het vertrek naar buiten de regio voor een urgentieaanvraag aantonen dat het woonprobleem uitsluitend in de regio kan worden opgelost. Dit werkt hard uit voor echtscheidingen en verbroken relaties uit een regiogemeente waarbij een tijdelijke oplossing voor het woonprobleem alleen buiten de regio gevonden kon worden. Deze aanvulling op de definitie van ingezetenschap biedt de mogelijkheid aan de urgentiecommissie om deze woningzoekenden voor maximaal één jaar, dus tijdelijk, gelijk te behandelen aan woningzoekenden die in dezelfde omstandigheden verkeren en wel een tijdelijke oplossing voor het woonprobleem in de regio vonden. Deze maatregel is alleen van toepassing bij urgentieaanvragen en geldt nadrukkelijk niet bij het reageren op woningaanbiedingen.

○ **sub 22. 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). 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.

○ **sub 24. 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.

○ **sub 27. oude waarde**

- Als overgangsmaatregel: 'oude waarde' geeft de woonduur weer in de *huidige* huur- of koopwoning in de regio tot 29 september 2011. De woonduur was destijds bepalend voor de woningtoewijzing. De woningzoekende met de langste woonduur werd de eerste kandidaat

voor woningtoewijzing. Vanaf 29 september 2011 werd woningtoewijzing op basis van woonduur afgeschaft; de inschrijfduur als woningzoekende werd bepalend. Om woningzoekenden uit huur- en koopwoningen niet te dupeeren werd de oude waarde ofwel de woonduur in de huidige woning tot 29 september als overgangsmaatregel verwerkt in de inschrijving als woningzoekende.

Huurders en eigenaren van woningen hebben vanaf 29 september 2011 ruim de tijd gehad om zich alsnog te registreren als woningzoekende met de oude waarde/woonduur in de huidige woning tot 29 september 2011 verwerkt te krijgen in de inschrijving. Daarom is, na ruim twaalf jaar, per 1 januari 2024 de oude waarde als overgangsmaatregel voor nieuwe inschrijvingen gestopt.

- Als doorstroommaatregel: vanaf 1 januari 2024 wordt de oude waarde als doorstroommaatregel ingezet voor woningzoekende huurders uit de regio die een volgens de definitie van het ministerie van BZK betaalbare huurwoning van woningcorporaties of particuliere verhuurders huren en daar al van voor 29 september 2011 in wonen (als huurder).
- De op basis van de voorgaande Huisvestingsverordening voor 1 januari 2024 opgebouwde rechten van inschrijvingen van voor 1 januari 2024 als woningzoekende, blijven behouden.
- Oude waarde vervalt na verhuizing naar een andere woning, waardoor er geen sprake meer is van de woonduur in de *huidige* woning tot 29 september 2011.

○ **sub 36. toegelaten instelling**

Artikel 19 Woningwet: verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten, toegelaten als instellingen, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam.

○ **sub 42. woningcorporatie**

Zie onder 1.1. sub 36.

○ **sub 43. woningruil**

Twee of meer huishoudens wisselen van woning, zonder dat er een woning leeg komt voor verhuur of verkoop. Woningruil vereist toestemming van de eigenaren van de betrokken woningen, bijvoorbeeld de woningcorporaties in het geval van sociale huurwoningen.

○ **sub 48. zoekwaarde**

Zoekwaarde is de waarde die de positie op de wachtlijst weergeeft/de rangorde van kandidaten voor woningtoewijzing bepaalt. Zoekwaarde kan uit meerdere elementen bestaan. Zie daarvoor de toelichting onder artikel 3.7.

○ **sub 49. zorgcontract**

Een door gemeenten of door de gemeenten gecontracteerde zorginstantie opgesteld zorgplan waarin aangegeven wordt waaruit de woonproblematiek bestaat en welke maatregelen getroffen moeten worden en of welke zorg/hulp moet worden verleend om te woonproblematiek op te lossen en vervolgens te voorkomen. Daarnaast bevat het evaluatiemomenten en consequenties. Meestal gaat het hier om huurders uit de maatschappelijke doelgroep die door de woningcorporaties ontruimd zijn of dreigen te worden op grond van overlast, vervuiling of huur-/mutatieschuld. Het kan bijvoorbeeld ook gaan om woningzoekenden over wie ernstige vermoedens bestaan dat zij nog niet in staat zijn tot goed huurderschap en daarom geen goede kandidaat huurders zijn voor de woningcorporaties. Het zorgplan kan op vrijwillige basis zijn of voorwaardelijk om zo te kunnen blijven wonen of (opnieuw) gehuisvest te worden. Het zorgplan moet zowel door de woningzoekende/huurder als door de gemeente en betrokken zorginstantie ondertekend worden; daarmee is het zorgplan een zorgcontract geworden. Het zorgcontract wordt verbonden aan de huurovereenkomst. Die huurovereenkomst kan op naam van de woningzoekende/huurder zijn of voor maximaal twee jaar op naam van de zorginstantie. Als de woningzoekende/huurder (weer) in staat is tot goed huurderschap kan het huurcontract op eigen naam gesteld worden. Bij het niet voldoen aan het gestelde in het zorgcontact moet de woningzoekende/huurder de woning verlaten.

Voor (kandidaat) huurders met een Wlz indicatie uit de maatschappelijke doelgroep geldt dat gemeenten meer op afstand staan. Als voor deze woningzoekenden een zorgplan/zorgcontract aan de orde is maken de woningcorporaties afspraken met de zorginstantie en het zorgkantoor financiert de zorg.

Hoofdstuk 2 Huisvestingsvergunning en rangorde

Artikel 2.1 lid 1. Huisvestingsvergunning

- o 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 alle zelfstandige woningen van de woningcorporaties tot de huurtoeslaggrens vergunningplichtig. Woningzoekenden mogen die woningen alleen huren als zij voldoen aan de voorwaarden voor een huisvestingsvergunning en daarvoor in aanmerking kunnen komen.
- o Omdat alle sociale huurwoningen van de woningcorporaties (behalve de in artikel 2.1 lid 2 genoemde woningen en woonruimten) vergunningplichtig zijn, moeten woningzoekenden die van woning willen ruilen met een (andere) sociale huurwoning van de woningcorporaties in de regio, ook aan de voorwaarden voor een huisvestingsvergunning voldoen; zij het dat het hier niet om de hoogste rangorde gaat. De vergunningplicht geldt ook bij verhuizingen binnen de 2% vrije beleidsruimte van de woningcorporaties. De huurder die in het kader van deze regeling verhuist naar een andere sociale huurwoning moet opnieuw voldoen aan de voorwaarden voor een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.1 lid 2. Geen huisvestingsvergunning vereist

Hier wordt opgesomd voor welke woningen of woonruimten in onze regio geen vergunningplicht geldt. Deze woningen of woonruimten worden toegewezen en verhuurd buiten de verordening om. Huurders of bewoners van deze woningen hoeven daarom niet te voldoen aan de vereisten voor een woonvergunning

Artikel 2.2 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

- o **2.2 lid.1.** In de verordening is bepaald dat iedereen die voldoet aan de wettelijke eisen (minimale leeftijd en Nederlandse nationaliteit of andere geldige verblijfstitel) en de regionale inkomensgrens voor toegang tot de sociale huursector, jaarinkomen (huishouden) tot €56.329 (prijspeil 2023) in aanmerking kan komen voor een sociale huurwoning. Daarbij geldt wel dat de woningcorporaties volgens 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 door het ministerie jaarlijks vastgestelde maximale netto huurprijs. In 2023 is dat € 808,06 per maand. Die huurprijs is gelijk aan de huurtoeslaggrens.
- o **2.2 lid 2.** In de verordening is opgenomen dat er van wordt uitgegaan dat elke woningzoekende met de hoogste rangorde, de woningzoekende die direct bemiddeld wordt of die van woning ruilt of die verhuist binnen de 2% regeling, van rechtswege een huisvestingsvergunning aanvraagt. Hiermee wordt werk bespaard (bij gemeenten) en wordt de woningzoekende niet op kosten gejaagd.
Het vervallen van de rangorde van de woningzoekende die een woning weigert of niet op tijd reageert op een aanbieding, maakt dat de woningzoekende die het huurcontract gaat tekenen altijd de hoogste rangorde heeft.

Artikel 2.4 Aanvraag huisvestingsvergunning

Zie toelichting op artikel 2.2.lid 2.

Artikel 2.5 Voorwaarden en voorschriften

- o In de regio Gooi en Vechtstreek wordt vanaf 2014 in het kader van huisvesting maatschappelijke doelgroepen gewerkt met 'huren onder voorwaarden'. Gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders zetten in op preventie en hebben samen afspraken gemaakt om gezamenlijk, vroegtijdig en eenduidig hulp te bieden bij woonproblematiek. Als er sprake is van (dreigende) huurschuld, vervuiling en/of overlast in de sociale huurwoningen van de woningcorporaties is er vanaf 'dag één' hulp beschikbaar om een ontruiming uit de woning te voorkomen. Die hulp is in eerste instantie op vrijwillige basis of kan als dat niet volstaat, voorwaardelijk zijn.
- o Ontruimde huurders op basis van huurschuld, overlast of vervuiling, zijn ook na de 'wachtperiode' zoals bedoeld in artikel 2.6. vaak nog geen geschikte kandidaat huurders voor de woningcorporaties. 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 ervoor 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. Zaken zoals bijvoorbeeld het voldoen van de huur en/of afbetalen van huurschuld en/of mutatieschuld en/of het voorkomen van vervuiling of overlast, moeten in dat zorgcontract geregeld zijn. De huurovereenkomst kan in eerste instantie voor twee jaar worden afgesloten op naam van een zorgaanbieder. Als de kandidaat huurder in die tijd heeft laten zien weer in staat te zijn tot goed huurderschap wordt het huurcontract op eigen naam gesteld. In andere gevallen moet de woningzoekende de woning verlaten.

- Ook over nieuwe huurders, de woningzoekenden die voor het eerst een zelfstandige sociale huurwoning gaan huren, of woningzoekenden die bijvoorbeeld van buiten de regio komen, kunnen zorgen bestaan of zij al wel in staat zijn om zelfstandig te huren en een goed huurder te zijn. Vaak zijn dit 'kwetsbare' mensen of woningzoekenden die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of GGZ. Op advies van een zorgpartij of de regionale urgentiecommissie kan ook voor deze - eventueel urgent- woningzoekenden de voorwaarde van een huurovereenkomst met zorgcontract gelden; in eerste instantie op naam van de zorgaanbieder om de woningzoekende(n) te begeleiden naar zelfstandig goed huurderschap.

Artikel 2.6 Uitsluiting van een huisvestingsvergunning

- **2.6 lid 1.** Soms wordt ondanks alle geboden hulp een huurder van een sociale huurwoning toch ontruimd omdat de geboden hulp niet -meer- wordt aanvaard of de huurder heeft zich niet de gestelde voorwaarden gehouden. In dat geval is het niet reëel, zeker niet 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 bepaald dat ontruimde huurders op basis van woonproblematiek een 'wachttijd' hebben en in principe maximaal één jaar na de ontruiming niet in aanmerking kunnen komen voor toewijzing van een sociale huurwoning of een urgentie als bedoeld in de Hoofdstukken 4 en 5 van de verordening. Dit is in de verordening geregeld om te voorkomen dat de woningzoekende zich kan beroepen op de hoogste rangorde en/of een urgentie.
- **2.6 lid 2.** Voor woningzoekenden die door frauduleus handelen, bijvoorbeeld door het vervalsen van inkomensverklaringen of werkgeversverklaringen of aan te leveren belastinggegevens, ten onrechte voor een sociale huurwoning in aanmerking kwamen of willen komen, geldt vanwege de ernst en het feit dat andere woningzoekenden worden hierdoor gedupeerd, een uitsluiting van maximaal drie jaar.
- Met het uitsluiten van een huisvestingsvergunning voor bepaalde tijd wordt bereikt dat een frauderende woningzoekende de hoogste rangorde niet (op korte termijn) kan gebruiken om voor woningtoewijzing in aanmerking te komen en ook niet in aanmerking kan komen voor een urgentie.
- **2.6 lid 3.** Huishoudens bestaande uit meer dan twee personen kunnen geen huisvestingsvergunning krijgen als zij eerste kandidaat worden voor een woning met één woonkamer en één slaapkamer als duidelijk is dat toewijzing bij aanvang huur direct tot evidente overbewoning en woonproblematiek zal leiden. Hieruit volgt logischerwijze dat een dergelijk huishouden ook niet in aanmerking kan komen voor een één kamerwoning. Dit laat onverlet dat een één of twee persoons huishouden na het sluiten van een huurovereenkomst voor een twee kamer woning aan gezinsuitbreiding kan doen, waardoor er ruimtegebrek is en de woning te klein is geworden. Hiervoor draagt het huishouden eigen verantwoordelijkheid.
- **2.6 lid 4.** Bij een huurprijs van een woning die hoger is dan de huurtoeslaggrens voor jongeren tot 23 jaar, komen de tot 23 jarigen niet in aanmerking voor huurtoeslag. Als duidelijk is dat het inkomen onvoldoende is voor het voldoen van de volledige huurprijs (en overige vaste lasten en kosten van levensonderhoud), kan een huisvestingsvergunning geweigerd worden om ernstige financiële problematiek te voorkomen. De uitsluiting geldt niet voor jongeren tot 23 jaar die een kind hebben dat bij het woont. In dat geval is wel huurtoeslag tot de huurtoeslaggrens mogelijk.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 3.2 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 en urgentiecriteria niet van toepassing. Omdat alle sociale huurwoningen van de corporaties onder de vergunningplicht vallen moeten de huurders die in het kader van de 2% regeling naar een andere sociale huurwoning willen verhuizen ook voor de nieuwe woning voldoen aan de voorwaarden voor een huisvestingsvergunning.

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

Artikel 3.3 Woonruimte van een bepaalde aard of grootte

- **3.3 lid a., b., c. en d.** Het is belangrijk dat jongeren in de regio kunnen (blijven) wonen. Daarom kunnen de specifiek voor hen geschikte woningen met voorrang aan jongeren tot 23 jaar of aan jongeren tot en met 27 jaar worden aangeboden. Vaak worden deze woningen verloot. (Oudere) 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 de urgente tot de gevraagde doelgroep behoort en de woning passend is bij de urgentie. Daarnaast is het mogelijk om 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. Als er geen passende kandidaat uit de gevraagde doelgroep heeft gereageerd of wordt gevonden in geval van directe bemiddeling geldt de rangorde als bedoeld in Hoofdstuk 5.
- **3.3 lid e.** Voor de eerste toewijzing van nieuwbouwwoningen kunnen gemeenten en woningcorporaties in samenspraak afwijkende regels hanteren. Rangorde en urgentie uit de verordening zijn dan niet van toepassing. Vaak wordt de eerste toewijzing van de nieuwbouwwoningen gebruikt om doorstroming op gang te brengen. Deze woningen tellen mee in de 25% gemeentebinding uit lid f. als de eerste toewijzing alleen bedoeld is voor de woningzoekenden uit de gemeente waar de nieuwbouwwoning is gerealiseerd. De resultaten van de eerste toewijzing van nieuwbouwwoningen worden geagendeerd in het ambtelijk overleg van gemeenten en corporaties.
- **3.3 lid f.** Jaarlijks kan maximaal 25% van de vrijgemelde woningen in een regiogemeente met voorrang worden aangeboden -en niet toegewezen, aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan die specifieke regiogemeente. Urgenten met een bij de woning passend urgentiebewijs gaan voor op de gemeentebinding; ook als zij geen binding aan de specifieke gemeente hebben.
- **3.3 lid g.** Van de jaarlijkse 25% woningaanbiedingen met gemeentebinding kunnen er vijf woningen per jaar via directe bemiddeling worden toegewezen aan brandweervrijwilligers. Voor deze vijf woningen geldt gemeentebinding. De gemeenten die gebruikt willen maken van deze mogelijkheid spreken onderling af hoe de verdeling van de woningen zal zijn. De afstemming hierover vindt plaats binnen de veiligheidsregio.

Artikel 3.4 Inschrijfsysteem van woningzoekenden

- **3.4 lid 1.** Om in aanmerking te kunnen komen voor een vrijkomende sociale huurwoning van de woningcorporaties moeten woningzoekenden zich registreren/inschrijven als woningzoekende in WoningNet en de inschrijving jaarlijks verlengen tot er een geadverteerde woning is geaccepteerd (of het verkrijgen van een sociale huurwoning niet meer aan de orde is).
- **3.4 lid 3.** Ingeschreven woningzoekenden hebben in alle zes regiogemeenten in principe dezelfde rechten en worden hetzelfde behandeld, tenzij bijvoorbeeld een woning met als voorwaarde gemeentebinding wordt aangeboden.

- **3.4 lid 4.** Regulier wordt een woningzoekende na acceptatie van een sociale huurwoning die werd toegewezen op grond van Hoofdstuk 5 van de verordening uitgeschreven als woningzoekende. Om in aanmerking te kunnen komen voor een volgende sociale huurwoning in de regio moet opnieuw ingeschreven worden als woningzoekende,
- **3.4 lid 6.** Huurders of bewoners van de woningen en woonruimten die genoemd worden artikel 2.1 lid 2. worden niet uitgeschreven als woningzoekende omdat de toewijzing hiervan buiten de verordening om gaat en er is geen huisvestingsvergunning voor nodig. Ook de woningzoekenden die in het belang van sloop of renovatie de sociale huurwoning van de woningcorporaties in de regio moesten verlaten en in dat kader een andere sociale huurwoning hebben geaccepteerd worden niet uitgeschreven als woningzoekende. Wel vervalt na acceptatie van de andere woning de eventueel toegekende urgentie op grond van artikel 4.1.3 lid 2.
- **3.4 lid 7.** Bij woningruil komt er geen woning vrij en is er geen sprake van toewijzing op basis van de verordening. Daarom volgt er na het sluiten van het huurcontract (of overname van het huurcontract) geen uitschrijving als woningzoekende. In het geval van een eventuele urgentie moet bezien worden of deze niet moet vervallen omdat er niet meer aan de grondslag voor het verkrijgen van de urgentie voldaan wordt.

Artikel 3.5 Woningen en huishoudgrootte

In de regio Gooi en Vechtstreek geldt in principe keuzevrijheid bij het kiezen van een woning en het aantal slaapkamers. Uitzondering geldt voor woningen met één slaapkamer of met drie slaapkamers:

- Om direct bij aanvang huur evidente overbewoning en de daaruit te voorziene voortvloeiende woonproblemen voor te zijn kunnen woningen met één woonkamer en één slaapkamer met voorrang worden aangeboden aan een huishouden dat maximaal uit twee personen bestaat.
- Grotere woningen met tenminste vier kamers (één woonkamer en drie slaapkamers) kunnen met voorrang worden aangeboden aan huishoudens met minimaal één minderjarig kind die daarop zijn aangewezen.

Artikel 3.7 Zoekwaarde en artikel 3.8 Behoud zoekwaarde

- Zoekwaarde is de waarde die de positie op de wachtlijst weergeeft/de rangorde van kandidaten voor woningtoewijzing bepaalt.
- Zoekwaarde kan uit meerdere elementen bestaan:
 - in ieder geval de tijd die een woningzoekende staat ingeschreven, met indien van toepassing vermeerderd met:
 - de woonduur als huurder in de *huidige* betaalbare huurwoning van de woningcorporaties of particuliere verhuurders tot 29 september 2011 (volgens de definitie van het ministerie van BZK een huurwoning tot € 1100,- huur per maand, peildatum 1 januari 2024) of;
 - de rechten die op grond van de voorgaande Huisvestingsverordening werden verkregen bij inschrijving als woningzoekende voor 1 januari 2024: de woonduur als huurder of eigenaar in de *huidige* huur of koopwoning in de regio tot 29 september 2011 of de inschrijftijd als starter tot 29 september 2011 of;
 - behoud 75% van de zoekwaarde die nodig was om in aanmerking te komen voor de huidige sociale huurwoning in de regio.
- Zowel voor eventuele woonduur (cq. oude waarde) van voor 29 september 2011 als voor het eventuele behoud van 75% zoekwaarde geldt dat deze toekomen 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 in de woning blijft wonen en daarom als laatste de woning verlaat.
- De eventuele woonduur van voor 29 september 2011 en het eventuele behoud van de 75% zoekwaarde voor de huidige sociale huurwoning kunnen niet worden verdeeld onder de ex-partners.
- De ex-partner die de woning het eerst verlaat heeft of de eigen inschrijftijd als hoofdaanvrager van de inschrijving als woningzoekende of de inschrijftijd als medeaanvrager op de inschrijving van de hoofdaanvrager. Als hoofdaanvrager en medeaanvrager tegelijk hebben ingeschreven als woningzoekende krijgen beide ex-partners dezelfde inschrijftijd. Als de medeaanvrager later op de inschrijving als woningzoekende is bijgeschreven krijgt de medeaanvrager alleen de inschrijftijd vanaf de bijschrijving op de inschrijving van hoofdaanvrager.
- Het eventuele behoud van de 75% zoekwaarde geldt alleen bij verhuizing binnen de regiogemeenten naar een sociale huurwoning van de woningcorporaties als als gevolg van die

verhuizing ook een sociale huurwoning van de woningcorporaties voor nieuwe verhuur leeg wordt achtergelaten.

- De eventueel toegekende woonduur van voor 29 september 2011 in de huidige woning vervalt als de woningzoekende de woning niet langer meer huurt of niet meer de eigenaar is van de woning en er dus geen sprake meer is van woonduur in de *huidige* woning van voor 29 september 2011.

HOOFDSTUK 4 Urgentieregeling

A) Algemeen

- In dit Hoofdstuk regelen burgemeester en wethouders dat een urgentie voor een sociale huurwoning kan worden toegekend of geweigerd en welke voorwaarden er voor een toekenning gelden.
- Er is al jaren een ernstig tekort aan vrijkomende sociale huurwoningen in de regio Gooi en Vechtstreek. En het ziet er naar uit dat dit vooralsnog 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 andere woningzoekenden, niet niks. Dat moet om de doorstroming en daarmee ook het aantal verhuizingen, niet laten stagneren of afnemen, beperkt worden toegekend. En ook op een manier die verdedigbaar naar andere woningzoekenden, die daardoor langer moeten wachten.
- Een urgentie is daarom aan strenge en strikte regels gebonden en wordt alleen toegekend als sprake is van zeer ernstige omstandigheden of een noodsituatie als bedoeld in de artikelen 4.1. en 4.2., die maakt dat er snel, dat wil zeggen binnen drie maanden een woning beschikbaar moet komen. Een en ander ter voorkoming van ernstige schade voor het welzijn van aanvrager (of een gezinslid dat meeverhuist), die rechtstreeks het gevolg is van de woonsituatie.
- Een situatie waarin een verhuizing misschien heel wenselijk, begrijpelijk of zelfs nodig is, maar niet heel ernstig als bedoeld in de verordening en/of niet voldoet aan een 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 voor een sociale huurwoning.

Artikel 4.1 Urgentiecriteria

- Dit artikel bevat de criteria met bijbehorende voorwaarden waaraan getoetst wordt of sprake is van een ernstige noodsituatie die toekenning van een urgentie rechtvaardigt. Uiteraard moet er wel eerst voldaan zijn aan de in artikel 4.2 gestelde randvoorwaarden voor een urgentie.
- 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 Huisvestingsverordening.
- 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 (langer dan drie 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: dreigende dakloosheid als gevolg van echtscheiding of verbroken relatie waar geen minderjarige kinderen bij zijn betrokken, echtscheiding of verbroken relatie als de andere ouder over woonruimte beschikt voor de kinderen, inwoning/kamerbewoning met kinderen korter dan twee jaar of inwoning 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.

4.1.1 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 die mantelzorg ontvangen of verlenen, hebben op basis van een door de Wet aangewezen urgentiegroep recht op een urgentie. Het door de Wet aanwijzen van een voorrangsgroep 'rechtvaardigt niet het direct verlenen van een urgentieverklaring aan degene die als mantelzorger (of -ontvanger) aangemerkt kan worden'. Ook is het mogelijk aanvullende eisen

te stellen waaraan individuele aanvragers binnen een door de wet aangewezen groep moeten voldoen. (Uitspraak 202100449/1/A3 Raad van State dd. 3 augustus 2022.)

- Vanwege de schaarste aan vrijkomende woningen gelden er strikte en strenge eisen en voorwaarden voor de 'reguliere' aanvragers van een urgentie. Het is ten opzichte van deze aanvragers niet redelijk om aan de wettelijke urgentiegroepen zonder meer een urgentie te verlenen. Daarom zijn er voor de voor aanvragers vanuit de wettelijke groepen ook eisen en voorwaarden waaraan voldaan moet worden; zij het dat die voor de wettelijke groepen (aanmerkelijk) minder streng en strikt zijn.
- De algemene eisen waaraan de woningzoekenden uit 4.1.1 moeten voldoen worden hierna aangegeven.
 - de Nederlandse nationaliteit hebben of over een andere geldige verblijfsvergunning beschikken;
 - ingeschreven zijn als woningzoekende;
 - in enige mate gereageerd hebben op passende woningaanbiedingen, aan de andere randvoorwaarden hoeft niet voldaan te worden;
 - voldoen aan de inkomenseis en voldoen aan de bij de 4.1.1. gestelde voorwaarden
 - De meer specifieke eisen per urgentiegroep worden onder B) Artikelen per artikel aangegeven.
- De voorrangsbepalingen zijn opgenomen in de Wet om te voorkomen dat mantelzorgers en mantelzorgontvangers die in verschillende gemeenten/regio's wonen vanwege bindingseisen niet bij elkaar in de buurt kunnen wonen, waardoor de nodige mantelzorg niet verleend kan worden. Daarnaast moet voorkomen worden dat in instellingen waar mensen wonen die te maken hebben problemen van relationele aard of geweld, de doorstroming verstoort om dat de bewoners vanwege bindingseisen in gemeenten of regio's niet in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning.
- Voor ingezetenen van de regio zijn er geen bindingseisen die een belemmering kunnen vormen om een woning in de regio te vinden. Vandaar dat dit artikel voornamelijk op woningzoekenden van buiten de regio is gericht.

B) Artikelen

- **4.1.1 lid 1.** Van woningzoekenden in de bedoelde opvang wordt verwacht dat zij aantonen daadwerkelijk in de bedoelde opvang te verblijven. Hiertoe is een schriftelijke bevestiging van de opvangorganisatie voldoende. Daarnaast wordt van deze woningzoekenden verwacht dat zij een 'goed huurder' kunnen zijn.
- **4.1.1 lid 2.** Voor wat verstaan moet worden onder mantelzorg, zie de toelichting onder 1.1 sub 24. mantelzorg. Uit de definitie blijkt dat er sprake moet zijn van langdurige en intensieve, dus zwaardere zorg waardoor de zorgontvanger mee kan doen in de maatschappij en zelfstandig kan blijven wonen. Hieruit volgt dat lichte mantelzorg zoals bijvoorbeeld boodschappen doen, op bezoek gaan, meegaan op doktersbezoek, af en toe koken of op de kinderen passen, niet tot voorrang kunnen leiden voor een sociale huurwoning. Deze voorbeelden zijn overigens limitatief. Ook als er voorliggende voorzieningen zijn vanuit de Wmo of Wlz waardoor de mantelzorgontvanger langer zelfstandig kan blijven wonen, is er geen noodzaak tot het verlenen van een urgentie; ook niet als de ontvanger geen gebruik wenst te maken van voorliggende voorzieningen.
Voorwaarden:
 - de mantelzorgverlener of de mantelzorgontvanger is woonachtig buiten de regio Gooi en Vechtstreek, binnen de regio is de reisafstand in principe acceptabel en is er voor ingezetenen ook de reguliere urgentieregeling. Door deze voorwaarde wordt voldaan aan de Wet in die zin dat de groep als urgentiecategorie is opgenomen in de verordening en de woningzoekende van buiten de regio met betrekking tot een urgentieaanvraag geen bindingseisen krijgt tegengeworpen (in regio geldt al dat alle woningzoekenden met een geldige verblijfstitel en een inkomen tot de maximale inkomensgrens uit de verordening toegang hebben tot de sociale huursector en kunnen inschrijven in WoningNet.);
 - de reisafstand van de woningzoekende die buiten de regio woont naar een gemeente in de regio waar de mantelzorgverlener of -ontvanger woont is onoverkomelijk en langer dan een binnen de regio gelijkwaardige en als acceptabel geachte reisafstand. De regio ligt ongeveer in het midden van het land en is goed te bereiken met eigen vervoer, ook is er relatief goed

openbaar vervoer vanuit, naar in binnen de regio. De woningzoekende moet zelf aantonen waarom de reisafstand desondanks onoverkomelijk is;

- zonder verhuizing kan de noodzakelijke mantelzorg niet worden verleend of ontvangen, aan te tonen door de woningzoekende;
- er zijn voor de mantelzorgontvanger geen voorliggende voorzieningen vanuit bijvoorbeeld de Wmo of Wlz waarmee de noodzaak tot verhuizen van één van de partijen vervalt;
- de mantelzorgrelatie wordt door de woningzoekende zo nodig aangetoond en onderbouwd met verklaring van deskundigen, bijvoorbeeld een huisarts of andere sociaal medische adviseur, waaruit de mate en intensiteit van zorg blijkt.

Het voorafgaande laat onverlet dat de urgentiecommissie individuele omstandigheden kan meewegen in haar advies.

4.1.2 Regionale urgentiecriteria en (randvoorwaarden)

- Als eerste wordt logischerwijze onderzocht of een urgentieaanvraag voldoet aan de aan de randvoorwaarden uit artikel 4.2. Wordt niet aan een of meer van de randvoorwaarden voldaan dan kan er formeel niet toegekomen worden aan onderzoek naar de urgentiecriteria en moet de aanvraag afgewezen worden vanwege het niet voldoen aan de randvoorwaarden voor het verkrijgen van een urgentie.
- Voldoet de aanvraag wel aan de randvoorwaarden dan wordt onderzocht of de aanvraag ook voldoet aan één of meer van de criteria en bijbehorende voorwaarden van artikel 4.1.1. of artikel 4.1.2. Als dat het geval dan is er sprake van de in de verordening bedoelde noodsituatie en kunnen burgemeester en wethouders op advies van de regionale urgentiecommissie een urgentie toekennen. In het advies van de urgentiecommissie worden de individuele omstandigheden van de urgentieaanvrager meegewogen.
- In een enkel geval laten de omstandigheden van een urgentieaanvrager zich zo ernstig aanzien dat de urgentiecommissie zorgvuldigheidshalve voorbij kan gaan aan de randvoorwaarden als de aanvrager bijvoorbeeld niet aan de voorwaarde 'voldoende gereageerd op woningaanbiedingen' heeft voldaan. De urgentiecommissie adviseert dan over de woonproblematiek in relatie tot de woning/woonsituatie en de urgentiecriteria.

4.1.2 sub 1. Medische gronden

- De medische problematiek betreft de aanvrager, partner of een lid van het gezin of huishouden dat meeverhuist. 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 omdat de medische problematiek anderen dan aanvragers betreft.
- Daarnaast moet vaststaan dat de huidige woonsituatie een zeer ernstige nadelige invloed heeft op de medische omstandigheden of dat deze zelfs worden veroorzaakt door de woonsituatie. Als er wel sprake is van ernstige medische problemen, maar is er geen sprake van een relatie met de woonsituatie, of de medische omstandigheden zullen niet substantieel verbeteren in een andere woning, dan is een urgentie niet aan de orde; verhuizing zal immers de problematiek niet doen afnemen/verbeteren.

4.1.2 sub 3. Dakloosheid van een ouder met minderjarig kind(eren)

- Echtscheidingen en verbroken relaties komen veelvuldig voor, ook in onze regio. De problematiek van de ex-partner die de woning moet verlaten is invoelbaar. Echter, het 'automatisch' toekennen van een urgentie in deze of soortgelijke situaties zal vanwege het aantal scheidingen/verbroken relaties tot verstopping van de doorstroming leiden, daarmee is geen enkele woningzoekende gebaat. De vertrekkende partij laat geen herbezembare sociale huurwoning achter voor nieuwe bewoners, maar doet wel een ('extra') beroep op een vrijkomende sociale huurwoning. Bij echtscheiding of een verbroken relatie is daarom het uitgangspunt dat de ouder die de dagelijkse zorg van het kind of de kinderen op zich neemt, in de voormalige gezamenlijke woning blijft wonen, zeker als het een sociale huurwoning betreft. Zo nodig claimt de ouder het gebruik van de voormalige gezamenlijke (sociale huur) woning in een juridische procedure bij de rechter. Hiermee wordt dreigende dakloosheid van kinderen voorkomen. Als die claim 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 tenminste zes maanden na inschrijving echtscheidingsvonnis of het verbreken van de relatie, van de woning gevraagd worden.

- Er kan in principe geen sprake van dakloosheid van ouders met minderjarige kinderen zijn 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/de andere 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.

4.1.2 sub 4. Financiële ontwrichting

- De woningzoekende moet niets te 'verwijten' zijn als blijkt dat de huur/hypotheek niet meer kan worden opgebracht. Er moet alles aan gedaan zijn of worden gedaan om te voorkomen dat de woonlasten niet langer betaald kunnen worden en er moet op tijd hulp gezocht zijn of worden gezocht. 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. Dergelijke zaken kunnen niet tot voorrang voor een sociale huurwoning leiden. Datzelfde geldt voor het huren van een te dure kamer. Ook financiële 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. Als de woningzoekende niet in aanmerking komt voor huurtoeslag of met een woonkostentoeslag is het inkomen in principe voldoende voor het voldoen van de woonlasten, ook al is dat mogelijk geen 'vetpot'. Vaak is het inkomen na aftrek van de woonlasten dan vergelijkbaar met een inkomen op bijstandsniveau na aftrek woonlasten. Het enkele feit dat een huishouden moet rondkomen van een inkomen op bijstandsniveau is geen aanleiding voor een urgentie op financiële gronden. Als wel een woonkostentoeslag wordt verleend kan de woningzoekende daarmee de woonlasten betalen en ondertussen reageren op woningaanbiedingen om te proberen op eigen kracht in aanmerking te komen voor woningtoewijzing. Of mogelijk kan in die tijd een (andere) baan gevonden worden waardoor de woonlasten weer zelf opgebracht kunnen worden. Lukt het dan niet om op eigen kracht voor woningtoewijzing in aanmerking te komen of (ander) werk te vinden. Dan kan bij een eventueel verlengde woonkostentoeslag mogelijk een urgentieaanvraag ingediend worden.

4.1.2 sub 5. Geweld

Bij geweld of ernstige bedreiging is aangifte bij de politie de eerstaangewezen oplossing om het geweld en/of de bedreiging met eventueel 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.

4.1.2 sub 7. Sociale indicatie

Dit criterium biedt de mogelijkheid om als de problematiek niet voldoet aan een van de andere urgentiecriteria, maar er wel sprake is van stapeling van problemen, waardoor er sprake is van zeer ernstige problematiek, een urgentie toe te kennen. Voorwaarde is dat duidelijk moet zijn dat aanvrager en/of gezin van aanvrager niet langer meer in staat is/zijn om zelfstandig of als gezin te functioneren als gevolg van de problematiek. NB. Dit criterium is bijvoorbeeld niet bedoeld voor echtscheiding of verbroken relaties. In die gevallen is het immers de bedoeling niet langer als gezin samen te leven.

4.1.2 sub 8. Bijzondere maatschappelijke doelgroep uitstroom uit maatschappelijke instellingen.

- a. t/m c. Woningzoekenden die in de door de regiogemeenten gefinancierde maatschappelijke instellingen in onze regio verblijven, maar kunnen uitstromen naar zelfstandig wonen, met of zonder ambulante hulp of voorwaarden, 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 hierbij is dat bij het leerproces naar zelfstandig wonen ook hoort te weten hoe de woningtoewijzing werkt. Van de uitstromers wordt daarom, net als van alle woningzoekenden verwacht wordt, dat ze eigen verantwoordelijkheid nemen en zelf aan de slag gaan om een woning te vinden.

Lukt het deze woningzoekenden niet om in een jaar een woning te vinden, dan kunnen zij vanwege het belang van doorstroming in de maatschappelijke opvang, in aanmerking komen voor een urgentie.

Eventuele inschrijftijd en reacties op woningaanbiedingen van voor het verblijf in de instelling, tellen in de bepaling van het bedoelde jaar niet mee. Het weigeren van een woningaanbieding als de zorginstelling aangeeft dat 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.

- d. Bedoeld voor uitzonderlijke gevallen, waar langer verblijf in de maatschappelijke instelling niet helpend is voor het herstel en waar een andere dan een sociale huurwoning geen oplossing is voor de woonproblematiek. Op advies van de zorgaanbieder en de gemeente kan na negen maanden een urgentie worden aangevraagd als het niet lukt om op de reguliere manier voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen.
- e. Bewoners die met een Wmo indicatie zijn gaan wonen in een Wmo gefinancierde instelling kunnen van de Wmo over zijn gegaan naar de Wlz, zij nemen daarmee een onbedoeld een Wmo plaats in. Deze woningzoekenden vallen ook onder de maatschappelijke doelgroep die in aanmerking kan komen voor een uitstroomurgentie omdat zij daarmee de Wmo plaats vrijmaken voor iemand die daarop is aangewezen.
- f. Voor woningzoekenden die ontslagen kunnen worden uit de door het zorgkantoor gefinancierde GGZ longstay instelling de Mauritzhof en daar langer moeten verblijven dan nodig is omdat er geen woning of woonruimte beschikbaar is, wordt de gemeente financieel verantwoordelijk op grond van Medisch Noodzakelijk Verblijf (MNV). Deze woningzoekenden kunnen ook in aanmerking komen voor de uitstroomurgentie. Bewoners van de Mauritzhof waarvoor geen MNV geldt, komen niet in aanmerking voor een uitstroomurgentie want het is een niet door de regiogemeenten gefinancierde instelling en voldoet daarmee niet aan de definitie van maatschappelijke instellingen als bedoeld in de verordening. Uiteraard staat het deze woningzoekenden vrij om op andere gronden dan dit criterium een urgentieaanvraag in te dienen. In dat geval gelden de reguliere (rand) voorwaarden.
- g. Alle aanvragen om een urgentie op basis van uitstroom uit een maatschappelijke instelling moeten voorzien zijn van een advies van de zorginstelling of de aanvrager geheel zelfstandig kan wonen of nog aangewezen is op ambulante hulp of dat de aanvrager vooralsnog alleen onder de voorwaarde van een zorgcontract zelfstandig kan wonen.
- h. Langdurig gedetineerden die voorafgaand aan de detentie ingezetenen van de regio waren en na detentie niet (meer) over (on)zelfstandige woonruimte kunnen beschikken, kunnen in aanmerking komen voor een urgentie als zij tijdens de detentie één jaar voldoende, maar vergeefs gereageerd hebben op woningaanbiedingen. Als de gedetineerde niet zelf op woningaanbiedingen kan reageren, kan iemand anders dat namens de gedetineerde doen. Daarbij wordt het de gedetineerde niet kwalijk genomen als een woningaanbieding vanwege die detentie nog niet geaccepteerd kan worden. Als de periode van detentie afloopt en er dan eventueel sprake is van een woningaanbieding kan de gedetineerde wellicht in het kader van re-integratie(verlof) met de betrokken corporatie afspreken. Ook kunnen familie/vrienden/hulpverleners bij de betrokken woningcorporatie informeren of er eventueel mogelijkheden zijn om toch een huurovereenkomst te sluiten.

4.1.2 sub 9. Urgentie onder voorwaarden van een zorgcontract (HOV)

- Zie ook de toelichting onder de artikelen. 2.5 en 2.6: voorwaarde bij en uitsluiting van een huisvestingsvergunning.
- In principe geldt bij ontruiming een wachttijd van maximaal één jaar. Artikel 4.1.2. sub 9. maakt het mogelijk om in individuele gevallen woningzoekenden uit de maatschappelijke doelgroep die ontruimd zijn of dreigen te worden binnen een jaar toch een urgentie toe te kennen als vaststaat dat een woning dringend noodzakelijk is om de benodigde zorg te kunnen verlenen. Zonder woning kan de noodzakelijke zorg niet verleend worden. Met een urgentie op basis van dit criterium kunnen deze woningzoekenden ook binnen de wachttijd van een jaar in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Vanwege (te verwachten) woongelateerde

problematiek of onvermogen tot goed huurderschap wordt een urgentie alleen onder voorwaarde van een zorgcontract verleend. Stemt de woningzoekende niet in 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.

4.1.2 sub 10. Wooncoach urgentie

- In het algemeen hebben senioren een langere woonduur waardoor zij een goede positie hebben op de wachtlijst. Daarom zijn zij meestal in staat om zelf binnen redelijke tijd in aanmerking komen voor een beter passende woning.
- In sporadische gevallen komt het voor dat het voor senioren die in een wooncoach-traject (van de woningcorporaties in de regio) zitten, noodzakelijk is te verhuizen naar een meer passende en (toegankelijke) woning, maar dat bij het reageren op woningaanbiedingen blijkt dat zij nog onvoldoende zoekwaarde hebben om voor een seniorenwoning in aanmerking te komen. In zo'n situatie kan urgentie verleend worden op grond van het wooncoach-traject.

4.1.3 Overige criteria

- Burgemeester en wethouders kunnen een herhuisvestingsurgentie toekennen aan huurders van een sociale huurwoning van de woningcorporaties in de gemeente die –tijdelijk- moeten verhuizen vanwege stadsvernieuwing (sloop en of renovatie).
- Daarnaast kennen burgemeester en wethouders een urgentie tot aan vergunninghouders (statushouders) die onder de taakstelling van de gemeente vallen.
- De urgentie uit artikel 4.1.3 worden in na afstemming tussen gemeenten en corporaties lokaal toegekend. De randvoorwaarden uit artikel 4.2 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 Huisvestingsverordening om.
- Voor de taakstelling vergunninghouders geldt verder dat zij in overleg tussen gemeente en corporaties lokaal bemiddeld worden naar een passende woning.

Artikel 4.2 Randvoorwaarden

- **4.2 lid 1.** Dit lid geeft aan dat er een duidelijke relatie moet zijn tussen de noodsituatie en de woning/woonsituatie. Die noodsituatie is het rechtstreekse gevolg van die woonsituatie. Met andere woorden: als een noodsituatie niet het gevolg is woonsituatie wordt niet voldaan aan deze randvoorwaarde. 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.
- **4.2 lid 2.** 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 of langer duurt omdat de woningzoekende er zelf niet alles aan doet om het probleem op te lossen. Wat de woningzoekende kan doen is natuurlijk ook mede afhankelijk van de soort problematiek, zie bijvoorbeeld daarvoor ook de voorwaarden van artikel 4.1.2 sub 3., 4. en 5. en de toelichting onder artikel 4.2.lid 3.
- **4.2 lid 3.** Woningzoekenden moeten in een redelijke periode voorafgaand aan het woonprobleem, voldoende hebben gereageerd op het woningaanbod in alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek om zo te proberen het woonprobleem zelf op te lossen. Ook het gebruik maken van de spoedzoekregeling hoort bij de eigen verantwoordelijkheid.
Het is aan de urgentiecommissie om burgemeester en wethouders te adviseren of de urgentieaanvrager voldoende heeft gereageerd. De urgentiecommissie houdt hierbij rekening met de

individuele omstandigheden van de aanvrager, het passende woningaanbod en de positie van de aanvrager in de rangorde van kandidaten voor woningtoewijzing.

Het naar het oordeel van de urgentiecommissie zonder dringend noodzakelijke reden beperkt op woningaanbiedingen reageren heeft, net als het overslaan van passende 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.

NB. Na een reactie op een woningaanbieding in WoningNet worden soms meerdere woningzoekenden uitgenodigd voor een bezichtiging van de woning. Van de betrokken woningzoekenden, maar zeker van urgentieaanvragers wordt verwacht dat zij gehoor geven aan deze uitnodiging omdat dit mogelijk tot een woningaanbieding kan leiden. Het zonder gegronde reden niet verschijnen bij de bezichtiging is een urgentieaanvrager na te dragen, maar kan alleen als het overslaan van een passende woningtoewijzing worden aangemerkt als gebleken is dat de aanvrager daadwerkelijk in aanmerking zou zijn gekomen.

- **4.2 lid 4.** Het weigeren van een bij het huishouden passende woningaanbieding houdt in dat het woonprobleem opgelost had kunnen zijn. Een urgentie op basis van artikel 4.1.2. 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. 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 de woningzoekende zelf al aan de beurt kan komen voor woningtoewijzing. Woonwensen hebben een langere wachttijd tot gevolg dan nodig is, daarmee blijft ook het woonprobleem langer bestaan dan nodig is. Dat behoort tot de eigen verantwoordelijkheid van de woningzoekende. Een urgentie is dan niet van toepassing.
- **4.2 lid 5.** Woningzoekenden moeten er eerst zelf alles aan doen of gedaan hebben om het woonprobleem op te lossen. Dat kan ook een tijdelijke oplossing zijn zoals bijvoorbeeld een kamer zoeken, ergens logeren etc. Het gaat dan misschien niet om de meest ideale oplossing, maar de woningzoekende heeft onderdak en kan van daaruit naar een beter passende oplossing van het woonprobleem zoeken en reageren op woningaanbiedingen op WoningNet.
- **4.2 lid 6.** Het aanvragen en verkrijgen van een urgentie op grond van artikel 4.1.2 is beperkt tot ingezetenen van de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek en de woningzoekenden die een maatschappelijke of economische binding hebben.
- **4.2 lid 7.** Een woningzoekende die buiten de regio woont is bij een aanvraag huisvestingsvergunning of urgentieaanvraag geen ingezetene van de regio (meer). Dit werkt hard uit voor de woningzoekende die vanwege een scheiding of verbroken relatie in de regio noodgedwongen een tijdelijke oplossing van het woonprobleem buiten de regio moest zoeken. Met deze randvoorwaarde kan de urgentiecommissie de aanvraag gelijk behandelen aan woningzoekenden die na scheiding of verbroken relatie wel een tijdelijke oplossing in een regiogemeente vonden. Een termijn van één jaar na vertrek wordt hierbij als redelijk beschouwd. Daarna geldt de feitelijke situatie: indien buiten de regio woonachtig wordt de woningzoekende ook voor een urgentieaanvraag als woningzoekende van buiten de regio aangemerkt, met als aan de orde een economische of maatschappelijke binding.
NB. deze maatregel geldt alleen voor aanvragen van urgentie en niet bij het reageren op woningaanbiedingen.
- **4.2 lid 8.** Woonproblematiek die buiten de regio is ontstaan moet in principe en eventueel met voorrang opgelost worden daar waar het probleem is ontstaan. Vanwege de schaarste aan vrijkomende sociale huurwoningen en de vele duizenden woningzoekenden in de regio is het ondoenlijk om problematiek van buiten de regio met voorrang in de regio te huisvesten. Slechts in heel uitzonderlijke gevallen, als vaststaat dat er sprake is van de in de verordening bedoelde noodsituatie en de woonproblematiek aantoonbaar alleen maar in onze regio kan worden opgelost en nergens anders in Nederland, kunnen maatschappelijk en economisch gebonden in aanmerking komen voor een urgentie.
- **4.2 lid 9.** Woningzoekenden die geen ingezetene van een regiogemeente zijn of geen economische of maatschappelijke binding aan een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek hebben, komen zijn uitgesloten van een urgentie. Uitzonderingen vormen de wettelijk urgenten als bedoeld in 4.1.1.

Artikel 4.3 Aanvraag, behandeling, verlening en afwijzing van urgentie

- **4.3 lid 1. en lid 2.** Een urgentieaanvraag wordt formeel aangevraagd bij burgemeester en wethouders.
- In de praktijk wordt het digitale of schriftelijke aanvraagformulier gestuurd naar het regionale urgentiebureau woonruimte zaken van de Regio Gooi en Vechtstreek. De caseworkers van het urgentiebureau spreken de aanvragers, onderzoeken de aanvraag, vragen waar nodig een onafhankelijk medisch advies aan en informeren de urgentieaanvrager over de procedure, voorwaarden, werking van het woonruimteverdeelsysteem en rapporteren hierover aan de urgentiecommissie. De urgentiecommissie formuleert op basis van het rapport, eventueel nader onderzoek en de verordening een advies voor het college van burgemeester en wethouders. Een uitgebracht medisch advies (van de onafhankelijk medisch adviseur) wordt hieraan toegevoegd. Naast hoe de urgentieaanvraag moet worden ingediend geeft dit artikel ook weer aan welke eisen/voorwaarden een aanvraag moet voldoen en dat bij gebrek hieraan de aanvrager een herstelperiode van twee weken moet krijgen om zodoende alsnog te kunnen voldoen aan de gestelde eisen/voorwaarden. Als de aanvraag hierna nog niet aan de eisen/voorwaarden voldoet kan de urgentieaanvraag niet in behandeling worden genomen. De aanvrager wordt hierover schriftelijk op de hoogte gebracht.
- **4.3 lid 2.** Alvorens een besluit te nemen, winnen burgemeester en wethouders het advies in van de regionale de urgentiecommissie woonruimteverdeling. Deze commissie bestaat uit deskundige vertegenwoordigers van de regiogemeenten en de woningcorporaties en een van deze partijen onafhankelijk ook deskundig voorzitter. Voor woning gerelateerde medische problematiek wordt het advies ingewonnen van door de Regio aan te wijzen onafhankelijk medisch adviseur. Het advies van de medisch adviseur wordt verwerkt in/samen gevoegd met het advies van de urgentiecommissie voorgelegd aan burgemeester en wethouders, danwel voorgelegd aan de door de colleges gemandateerde.
- **4.3 lid 3.** Hier wordt vermeld wanneer en onder welke voorwaarden een urgentie kan worden verleend. Van belang hierbij is dat de aanvraag op *individuele* gronden wordt beoordeeld en dat de *eigen verantwoordelijkheid* van de urgentieaanvrager bij het ontstaan en het oplossen van het woonprobleem *meetelt in de besluitvorming*. De urgentiecommissie moet de urgentieaanvraag langs de strenge lat van de verordening te leggen, maar in haar advies ook rekening houden met de individuele omstandigheden van de aanvrager. Die individuele afweging betekent dat over min of meer soortgelijke aanvragen toch verschillend geadviseerd kan worden. (Bijvoorbeeld 'het elastiekje van de een kan verder uitgerekt zijn' dan dat van anderen, de ene woningzoekende heeft meer of minder oplossend vermogen dan de andere, een alleenstaande met één kind vindt makkelijker een tijdelijke oplossing dan een gezin met vier kinderen etc. etc.).
- **4.3 lid 4.** Toegekende urgenties hebben in principe een regionale werking en moeten door de urgent woningzoekenden ook in de hele regio gebruikt worden om het woonprobleem op te lossen. Op grond van individuele en uitzonderlijke omstandigheden kan hiervan afgeweken worden en is de urgentie geldig voor een specifieke gemeente of gemeenten. De urgentie 'werkt' in dat geval alleen in de gemeente(n) die in het besluit zijn vermeld.
- **4.3 lid 5. en lid 6.** De urgentiecommissie adviseert niet over de omstandigheden van woningzoekenden die onder de taakstelling huisvesting statushouders van de regiogemeenten vallen. Woningzoekenden uit de taakstelling krijgen automatisch urgentie en worden volgens artikel 4.5.6. lokaal en in afstemming tussen de gemeente en de woningcorporatie(s) direct bemiddeld naar een woning
De herhuisvestingsurgenties worden door de betrokken woningcorporatie na afstemming met de gemeente over de sloop of renovatie geactiveerd in WoningNet. Vooraf is bijvoorbeeld van belang of er bijvoorbeeld een sloopvergunning is verleend, er een sociaal plan is en of er met de huurder gekeken is of er kans is om op eigen kracht een andere woning te krijgen. Een advies van de urgentiecommissie is hier niet aan de orde.

4.4 Gelding urgentie en artikel 4.6 Verlenging van de gelding van urgentie

- Uitgezonderd de urgenties voor een specifieke gemeente of specifieke gemeenten hebben urgenties die verleend zijn in één van de regiogemeenten in de andere regiogemeenten precies dezelfde waarde, Het maakt niet uit door of namens welk college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente de urgentie werd verleend. De praktijk heeft uitgewezen dat de gelding van drie maanden in verreweg de meeste gevallen voldoet om met de urgentie op basis van artikel 4.1.1. en 4.1.2. een passende woning te vinden.

- De gelding van drie maanden is niet van toepassing op de herhuisvestingsurgenten uit artikel 4.1.3., deze urgenties kunnen een langere gelding hebben. De herhuisvestingurgentie is, net als de andere urgenties wel geldig in alle regiogemeenten. Ook hier geldt: tenzij verleend voor een specifieke gemeente of specifieke gemeenten. Bij een herhuisvestingsurgentie gaat het niet om de in de verordening bedoelde noodsituatie, maar om de woning voor sloop of renovatie vrij te maken en zo de woningcorporatie in de gelegenheid te stellen de werkzaamheden uit (te laten) voeren.
- Voor de statushouders uit artikel 4.1.3. geldt dat de urgentie pas vervalt als er een woning is toegewezen. Voor de doorstroming in de AZC's is belangrijk dat statushouders die onder de jaarlijkse taakstelling van de regiogemeenten vallen, na koppeling aan een gemeente zo spoedig als mogelijk gehuisvest worden.
- Urgenties op grond van artikel 4.1.1. en 4.1.2. vervallen automatisch na drie maanden of van rechtswege na het accepteren van een passende woning binnen de gelding van drie maanden.
- Als de urgent woningzoekende er niet in is geslaagd om binnen de gelding een bij het urgentiebesluit passende woning te verkrijgen kan de woningzoekende een schriftelijk of digitaal verzoek tot verlenging aanvragen. De verlenging wordt alleen toegekend als blijkt dat er geen bij het urgentiebewijs passend woningaanbod werd geadverteerd op WoningNet en/of een oudere urgentie ging voor bij de woningtoewijzing. Het overslaan van passende woningaanbiedingen en/of het weigeren van een passend woningaanbod en/of het zonder goede reden niet verschijnen bij een uitnodiging tot bezichtiging van een woning, heeft tot gevolg dat de aanvraag voor verlenging van de urgentieaanvraag wordt afgewezen.

Hoofdstuk 5 Rangorde

Artikel 5.1 Rangorde voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning

Eerst de urgenties

- De woningzoekenden onder 4.1.3. met een herhuisvestingsurgentie *en* een terugkeergarantie naar de buurt waar de sloop of renovatie plaatsvond, gaan voor op alle andere urgenten (en natuurlijk reguliere woningzoekenden) bij een woningaanbieding in de 'oude' buurt waar de renovatie of sloop plaatsvond.
- Als er geen herhuisvestingsurgenten met een terugkeergarantie zijn, komen de urgenten op basis van artikel 4.1.1 en 4.1.2 als eerste 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 gaat de 'oudste' urgentie, dus de woningzoekende die het eerst de urgentie volgens artikel 4.1.1 of 4.1.2 kreeg, voor de andere.
- Na of bij gebrek aan urgenties op basis van 4.1.1 of 4.1.2 gaan de herhuisvestingsurgenten uit 4.1.3 die geen terugkeergarantie hebben voor op de andere woningzoekenden.

Als tweede de gemeentebinding

- Als er geen urgenten met een passende urgentie 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.

Als derde de overige woningzoekenden

- Als er geen urgenten reageren op een woningaanbieding en er geen sprake is van voorrang voor gemeentebinding, geldt dat ingezetenen en woningzoekenden met een maatschappelijke en/of economische binding aan een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek voor gaan op woningzoekenden die geen ingezetene zijn en geen maatschappelijke of economische binding hebben. Daarbinnen geldt dan weer de hoogste zoekwaarde.

Uitzonderingen

- 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) kunnen aangeboden worden met voorrang voor (en niet exclusief voor) deze groepen. Als geen urgente kandidaat met een bijpassende urgentie uit de gevraagde doelgroep inschrijft en er ook geen reguliere woningzoekenden uit de doelgroep reageerden op de woningadvertentie, is de woningzoekende met de oudste urgentie het eerst aan de beurt en daarna de reguliere woningzoekende met de hoogste zoekwaarde.
- Woningen met een specifieke zorginfrastructuur die niet kan bestaan als er geen gebruik van wordt gemaakt kunnen met voorrang worden aangeboden aan de doelgroep die op die voorziening zijn aangewezen. Als er uit de doelgroep geen geschikte kandidaten komen volgt de reguliere rangorde.
- Aangepaste woningen kunnen direct aan de doelgroep toegewezen worden, vaak gebeurt dat door directe bemiddeling. Woningzoekenden uit deze doelgroep moeten wel ingeschreven zijn als woningzoekende, maar de rangorde is hier niet van toepassing. Een urgente met een passende urgentie die op een dergelijke woning is aangewezen gaat uiteraard wel voor.

Artikel 5.2 Woningverdeling door loting:

5.2 lid 1. Spoedzoekregeling

- Woningzoekenden die zichzelf urgent vinden, maar bijvoorbeeld niet in aanmerking kunnen komen voor een urgentie als bedoeld in Hoofdstuk 4, kunnen gebruik maken van de spoedzoekregeling.
- Ook van urgentieaanvragers wordt in het kader van de eigen verantwoordelijkheid verwacht dat zij van deze regeling gebruik maken/hebben gemaakt om zodoende te proberen het woonprobleem op te lossen.
- De regeling houdt in dat er jaarlijks maximaal 50 woningen verloot kunnen worden.

- Om te voorkomen dat deze regeling leidt tot een tweede lange wachtlijst van woningzoekenden omdat iedereen wel een kansje wil wagen, worden adresgegevens van de te verloten woningen niet bekend gemaakt. Spoedzoekwoningen worden 'blind' verloot voor bij de woning passende huishoudens.
- Om dezelfde reden als voor het 'blind' verloten, heeft het weigeren van een spoedzoekwoning tot gevolg dat de woningzoekende gedurende twee jaar is uitgesloten van deelname aan deze regeling. De woningzoekende kan nog wel reageren op de regulier aangeboden woningen via WoningNet.
- Het lot bepaalt wie de hoogste rangorde heeft.

5.2 lid 2. Jongeren tot en met 27 jaar

- 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 vloeroppervlak 55m² (starterswoningen aan het einde verhuisketen) verloot worden onder jongeren tot en met 27 jaar. Uiteraard kunnen deze jongeren ook reageren op de 'gewone' woningaanbiedingen en meedoen in de spoedzoekregeling.
- Het lot bepaalt wie de hoogste rangorde heeft.

HOOFDSTUK 6. Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad

Beslissen op de aanvraag omzettingsvergunning

- Op grond van de Dienstenwet is in principe de lex silencio positivo (paragraaf 4.1.3.3 Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. Alleen indien sprake is van dwingende redenen van algemeen belang, kan deze lex silencio positivo worden uitgesloten. Dit is bijvoorbeeld het geval bij overwegingen betreffende de volksgezondheid of openbare orde en veiligheid. Voor deze optie is gekozen omdat burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat een omzettingsvergunning invloed kan hebben om de directe leefomgeving van het pand en ook door de aard van het gebruik de openbare orde en veiligheid in het geding kan zijn. Door het uitsluiten van deze paragraaf kan het niet voorkomen dat een omzettingsvergunning van rechtswege is verleend.

Artikel 6.1.2 Vergunningsvereiste onttrekking, samenvoeging en omzetting

- Uitgangspunt is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen drie belangen. Het aanvragerbelang (het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang) versus het volkshuisvestelijk belang (het belang van behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad) en de leefbaarheid (het belang van het beschermen van de leefbaarheid van het woon-en leefmilieu in een complex, straat of buurt).

Artikel 6.1.7 Criteria voor vergunningverlening

- Zelfstandige woonruimten mogen niet zonder vergunning van burgemeester en wethouders worden omgezet in onzelfstandige woonruimten. Een zelfstandige woonruimte is een volledige woonvoorziening, terwijl bij een onzelfstandige woonruimte er gemeenschappelijk gebruik van basisvoorzieningen als toilet etc. bestaat. Kenmerkend voor een onzelfstandige woonruimte is dat het niet over een eigen toegang beschikt. Voor een toelichting over deze begrippen wordt verwezen naar de begrippenlijst.
- Net als bij splitsing dienen burgemeester en wethouders het belang dat de aanvrager heeft af te wegen tegen het behoud van de woonruimtevoorraad. Een weigeringsgrond is als er strijd is met het bestemmingsplan. Er mag van de vergunning slechts gebruik gemaakt worden na verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag wordt mede aangemerkt als een verzoek om zodanige omgevingsvergunning. Andere weigeringsgronden bij vergunningverlening is mogelijke aantasting van het woon- en leefmilieu in een complex, straat of buurt. Onder woon- en leefmilieu wordt onder andere verstaan, de situatie ten aanzien van gevoelens van (on)veiligheid, onderhoud van woningen en woonomgeving, parkeerdruk, sociale samenhang. Voor jurisprudentie betreffende de aantasting van het woon- en leefmilieu (ontoelaatbare inbreuk) wordt verwezen naar een uitspraak van de raad van state op 22 november 2006 (kenmerk 200600355/1)"

Artikel 6.1.9 Intrekken van een omzettingsvergunning

- Dit artikel geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid een al verstrekte vergunning in te trekken. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht zal de houder van de vergunning in een dergelijk geval wel van dit voornemen in kennis gesteld moeten worden en in de gelegenheid te worden gesteld om een zienswijze tegen het voorgenomen besluit kenbaar te maken.

Artikel 6.2.2 Vergunningvereiste splitsing

- Op het hele grondgebied van de gemeente is voor gebouwen, waarin gewoond wordt, een splitsingsvergunning voorgeschreven. Geen splitsingsvergunning is vereist voor het splitsen van andere gebouwen. Splitsing is vooral een juridische ingreep. Zo kan bijvoorbeeld het eigendomsrecht van een verhuurder op een appartementsgebouw worden gesplitst in appartementsrechten. Gevolg is dat iedere "flat" juridisch gesproken voorwerp van een appartementsrecht wordt en daardoor zelfstandig handelbaar. Op het moment van splitsing gebeurt er fysiek helemaal niets; de oorspronkelijke eigenaar wordt nu rechthebbende op een verzameling appartementsrechten.

Artikel 6.2.4 Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning

- In dit artikel wordt aangegeven op welke gronden een vergunning kan worden geweigerd. In de eerste plaats zullen burgemeester en wethouders afwegen of het wenselijk is door splitsing de mogelijkheid te scheppen dat woningen aan de huurvoorraad worden onttrokken. Splitsing maakt de verhandeling van losse appartementen mogelijk; daarmee is dan tevens de mogelijkheid gecreëerd om huurwoningen om te zetten in koopwoningen. Een andere belangrijke weigeringsgrond ligt in de staat van onderhoud van het te splitsen gebouw. Een gebouw mag slechts worden gesplitst als het op moment van aanvraag van de vergunning bouwkundig en uit onderhoudsoogpunt aan redelijkerwijs te stellen eisen voldoet. Bovendien is er een andere weigeringsgrond. Een weigeringsgrond is als er strijd is met het bestemmingsplan. Er mag van de vergunning slechts gebruik gemaakt worden na verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag wordt mede aangemerkt als een verzoek om zodanige omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 7 Slotbepalingen

Artikel 7.1 Nadere bepalingen op grond van evaluatie

- Veel van de woningzoekenden die voor woningtoewijzing in aanmerking komen op basis van reguliere woningtoewijzing of een voorrangmaatregel (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, of zelfs te verminderen, kunnen burgemeester en wethouders nadere, eventueel 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 Bouwen en Wonen, na evaluatie door gemeenten, toegelaten instellingen en huurdersorganisaties.

Artikel 7.2 Experimenten

- Dit artikel biedt de ruimte om per kalenderjaar maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen in te zetten als experiment. De verdeling van de in het experiment vallende woningen kan afwijken van de regelgeving uit de Hoofdstukken 4 en 5 van de verordening. Wel moeten de kandidaat huurders voldoen aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning zoals aangegeven in artikel 2.2.1. Criteria voor verlening van een huisvestingsvergunning. Daarnaast geldt voor de kandidaat huurder dat hij/zij niet is uitgesloten van een huisvestingsvergunning op grond van artikel 2.6 Uitsluiting van een huisvestingsvergunning.
- Algemene doelstellingen van een experiment kunnen zijn veelal te onderzoeken hoe bij de verdeling van de sociale huurwoningen een doelgroep beter geholpen kan worden, te onderzoeken hoe de verdeling in algemene zin kan verbeteren
- Voorstellen voor experimenten worden ingediend bij het ambtelijk overleg van gemeenten en woningcorporaties het Platform Brede Kijk. Het voorstel wordt vervolgens voorzien van een advies van dit platform geagendeerd voor het pfho Bouwen en Wonen van de regio. Burgemeester en wethouders besluiten in overeenstemming met de uitkomst van het pfho.
- Een voorbeeld van een experiment onder dit artikel is het voorgenomen experiment van gemeente Hilversum en Gooise Meren, waarin in totaal 40 sociale huurwoningen van woningcorporaties in de gemeentes met voorrang voor zgn. 'cruciale beroepen' (bijvoorbeeld: zorgpersoneel, onderwijspersoneel en politie) worden aangeboden. Een voorstel over de concrete invulling en vormgeving van dit experiment wordt door de gemeentes Hilversum en Gooise Meren uitgewerkt en ter beslissing aan het platform Brede Kijk en het pfho Bouwen en Wonen aangeboden. Burgemeester en wethouders besluiten daarna in overeenstemming met de uitkomst van het pfho.

Artikel 7.3 Hardheidsclausule

- Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om in individuele situaties waarin strikte toepassing van de regelgeving een onvoorzien en onevenredig benadelend gevolg heeft voor de betreffende woningzoekende, af te wijken van de regelgeving in de verordening.
- Het niet kunnen voldoen aan voorwaarden, eisen en criteria kan in het algemeen net als lang op een woning moeten wachten, niet tot toepassing van de hardheidsclausule leiden. Het opnemen van regelgeving over de verdeling van woningen of criteria en voorwaarden voor een urgentie heeft immers al in zich dat niet iedereen op het gewenste tijdstip of best uitkomende moment in aanmerking komt voor woningtoewijzing. Daarnaast betekent het opnemen van criteria met voorwaarden voor een urgentie dat het ook kan voorkomen dat een situatie juist niet aan de voorwaarden of criteria voldoet en dat niet alle woonproblematiek in aanmerking komt voor een urgentie.
- De hardheidsclausule kan alleen toegepast worden op de Hoofdstukken 4 en 5.