

Huisvestingsverordening Gooise Meren 2019

Gegevens van de regeling

Overheidsorganisatie	Gemeente Gooise Meren
Officiële naam regeling	Huisvestingsverordening Gooise Meren 2019
Citeertitel	Huisvestingsverordening Gooise Meren 2019
Vastgesteld door	Gemeenteraad d.d.
Onderwerp	Huisvesting

:

Opmerkingen met betrekking tot de regeling

1. 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.
2. na overleg met woningcorporaties en de huurdersorganisaties in de regio Gooi en Vechtstreek.

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheden waarop de regeling is gebaseerd

1. Artikel 4 van- de Huisvestingswet 2014

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

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. **Brp:** (Wet) Basisregistratie personen;
3. **bruto vloeroppervlakte:** de oppervlakte van woonkamer, slaapkamer(s), keuken en badkamer, conform het woning waardering systeem;
4. **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 werkzame toegelaten instelling en waarbij zelfstandig huurderschap vanwege de overlast en of financiële en/of de vervuilingsproblematiek (nog) niet mogelijk is;
 - b. de woningzoekende die ingezetene is van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek en/of in een maatschappelijke instelling in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek is opgenomen en daaruit kan uitstromen en van wie de zorgverlener (indien aan de orde) aangeeft dat zelfstandig wonen nog niet zonder –voorwaardelijke- begeleiding mogelijk is;
5. **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;
6. **doorstromer:** woningzoekende in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek die een zelfstandige sociale huurwoning achterlaat in de regio Gooi en Vechtstreek;
7. **economische binding:** 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 (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. Het duurzaam volgen van een dagopleiding in de regio Gooi en Vechtstreek wordt hiermee gelijk gesteld;
8. **gemeentebinding:** een economische of maatschappelijke binding conform deze verordening aan uitsluitend de betreffende gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek;
9. **herhuisvestingsurgentie:** urgentie die wordt toegekend omdat een bestaande woning in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek van een toegelaten instelling moet worden verlaten door grootschalige renovatie of sloop;
10. **huishouden:** een alleenstaande die een huishouden voert, danwel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren, danwel wenst te voeren resp. wensen te voeren;
11. **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';

12. **huisvestingsvergunning:** de vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet;
13. **huren onder voorwaarden (HOV):** een (te sluiten) huurcontract met bijzondere voorwaarden over gedrag, goed huurschap en/of een zorgcontract ten behoeve van een woningzoekende uit de bijzondere maatschappelijke doelgroep waarbij het huurcontract in eerste instantie op naam van een zorgaanbieder gesloten wordt omdat de woningzoekende –nog- niet in staat is tot zelfstandig goed huurschap;
14. **huurprijs:** de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een zelfstandige woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
15. **inwoning:** bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
16. **ingezetene:** 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 zijn/haar hoofdverblijf heeft. Het hebben van een brief- of postadres telt hier niet mee;
17. **inschrijving:** inschrijving als woningzoekende;
18. **inschrijfsysteem:** de door of namens burgemeester en wethouders bijgehouden registratie van woningzoekenden als bedoeld in artikel 1.3 van deze verordening;
19. **kamer:** elke afzonderlijke ruimte in een woning bestemd voor woon- en/of slaapruijnte;
20. **loting:** het gebruikmaken van een toevalsgenerator om de rangorde bij woningtoewijzing te bepalen;
21. **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:
 - a. de ingezetene van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek in de zin van deze verordening;
 - b. 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;
 - c. de mantelzorger, de woningzoekende die niet in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek woont en die geen binding aan een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek heeft, maar die conform de definitie uit deze verordening, mantelzorg verleent aan een inwoner van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek;
 - d. de woningzoekende die niet in een gemeente in regio Gooi en Vechtstreek woont en die geen binding aan een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek heeft maar is aangewezen op mantelzorg van een ingezetene van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek;
22. **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 betaalde –WMO- zorg (zorg op basis van de Wet Langdurige Zorg, valt hier niet onder);
23. **mantelzorg:** zorg als bedoeld in artikel 1.1.1 van de WMO;
24. **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;

25. **oude waarde:** voor doorstromers: de woonduur van de woningzoekende in de huidige huur- of koopwoning in de regio Gooi en Vechtstreek tot 29 september 2011, voor starters en woningzoekenden van buiten de regio Gooi en Vechtstreek: de inschrijfduur van de woningzoekende tot 29 september 2011;
26. **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 (€ 607, - voor één en twee persoonshuishoudens en € 651,03 voor drie en meer persoonshuishoudens, prijspeil 2019). Deze verplichting geldt in 95% van de gevallen;
27. **pfho:** portefeuillehoudersoverleg Fysiek Domein/wonen van de Regio Gooi en Vechtstreek;
28. **regionale urgentiecommissie 2019:** de commissie als bedoeld in artikel 1 onder g. van het Reglement Regionale Urgentiecommissie Gooi en Vechtstreek 2019;
29. **regio Gooi en Vechtstreek:** woningmarktregio, het grondgebied van de gemeenten Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Laren, Weesp en Wijdemeren;
30. **Regio Gooi en Vechtstreek:** samenwerkingsverband van de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek;
31. **regionaal medisch deskundige:** een door burgemeester en wethouders aangewezen onafhankelijk medisch adviseur;
32. **sociale huurwoning:** woning van een toegelaten instelling in de regio Gooi en Vechtstreek waarvoor huurtoeslag mogelijk is;
33. **starter:** a. de woningzoekende ingezetene van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek die geen zelfstandige sociale huurwoning in de regio Gooi en Vechtstreek achterlaat;
b. de woningzoekende die buiten de regio Gooi en Vechtstreek woont en die geen zelfstandige sociale huurwoning in de regio Gooi en Vechtstreek achterlaat;
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;
34. **toegelaten instelling:** instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet (woningcorporatie);
35. **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 3 van de Huisvestingsverordening wordt ingedeeld en daarmee voorrang krijgt bij een woningtoewijzing;
36. **vergunninghouder:** (statushouder) vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen;
37. **wet:** Huisvestingswet 2014;
38. **WMO:** Wet Maatschappelijke Ondersteuning 2015;
39. **woningcorporatie:** toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de regio Gooi en Vechtstreek;
40. **woningruil:** ten minste twee partijen besluiten hun eigen huurwoning of koopwoning te willen verlaten en die van de ander te betrekken;
41. **woningzoekende:** huishouden dat in het inschrijfsysteem is ingeschreven;
42. **woonduur:** de tijd dat de woningzoekende feitelijk als huurder of koper zijn hoofdverblijf op het huidige adres in de regio Gooi en Vechtstreek zoals bedoeld in de wet Brp;

43. **woonfraude:** alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik -voor illegale activiteiten-en overbewoning van een woning waarbij geen toestemming is van de eigenaar;
44. **zelfstandige woonruimte/woning:** woning als gedefinieerd in artikel 7:234 BW welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning;
45. **zoekwaarde:** waarde waarmee sinds 29 september 2011 de rangorde van woningzoekenden bij de woningtoewijzing wordt bepaald;
46. **zorgcontract:** een door de gemeente of door de gemeente gecontracteerde instelling opgesteld contract dat onderdeel uitmaakt van/hoort bij de -te sluiten- huurovereenkomst voor zorg of behandeling ter voorkomen van –herhaalde- woonproblemen voor een persoon uit de bijzondere maatschappelijke doelgroep ten behoeve van huisvesting voor die persoon. Het zorgcontract moet geaccordeerd zijn door zowel de gecontacteerde instelling als de gemeente en de persoon uit de bijzondere maatschappelijke doelstelling.

Artikel 1.2 Berekening Zoekwaarde

1. Voor woningzoekenden die al vóór 29 september 2011 als huurder of eigenaar een zelfstandige huur- of koopwoning bewoonden in de regio Gooi en Vechtstreek en deze ná 29 september 2011 zullen achterlaten bij het betrekken van een sociale huurwoning van de corporaties in de regio Gooi en Vechtstreek geldt de navolgende zoekwaarde:
 - a. bij inschrijving als woningzoekende vóór 29 september 2011: 100% van de oude waarde (zie artikel 1.1 sub 25) vermeerderd met de inschrijfduur vanaf 29 september 2011;
 - b. bij inschrijving als woningzoekende ná 29 september 2011: 100% van de oude waarde vermeerderd met de actuele inschrijfduur van na 29 september 2011.
2. 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: 75% van de zoekwaarde die nodig was om de laatste sociale huurwoning te verkrijgen, vermeerderd met de duur van die nieuwe inschrijving.
3. Voor woningzoekende starters die al vóór 29 september 2011 ingeschreven stonden als woningzoekende en niet als huurder of eigenaar een zelfstandige woning in de regio Gooi en Vechtstreek achterlaten geldt: de oude waarde tot 29 september 2011 vermeerderd met de inschrijfduur vanaf 29 september 2011.
4. Bij echtscheiding of verbreken van een relatie in de regio Gooi en Vechtstreek na 29 september 2011 geldt:
 - a. de laatst in de woning achterblijvende woningzoekende ofwel de woningzoekende die de sociale huurwoning leeg achterlaat, krijgt de zoekwaarde als bepaald in lid 1. of de zoekwaarde uit lid 2.;
 - b. voor de woningzoekende die de woning als eerste gaat verlaten of al verlaten heeft geldt: de eigen inschrijfduur als hoofdaanvrager respectievelijk de inschrijfduur als medeaanvrager van de hoofdaanvrager.
5. Voor alle overige woningzoekenden geldt de navolgende zoekwaarde: de duur van de actuele inschrijving.

Artikel 1.3 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. Het aangaan van tijdelijk huurcontract voor woonruimte als bedoeld in artikel 2.1 lid 2. sub i. heeft, net als het aangaan van een huurcontract als bedoeld in artikel 3.1 lid 3. sub a., geen gevolgen voor de inschrijving als woningzoekende.

Artikel 1.4 Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2.1 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 1.5 Woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs

1. 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 25 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 eerste toewijzing van nieuwbouw woningen-, met een maximum van 25% van de jaarlijks beschikbaar komende woonruimte in de betreffende gemeente.
2. Burgemeester en wethouders kunnen op advies van de betrokken woningcorporatie voorwaarden formuleren waaraan een woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor deze woningen.

Artikel 1.6 Woningen en huishoudensgrootte

1. Woningen bestaande uit ten hoogste twee kamers (woonkamer en 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 kind.

Artikel 1.7 Vrije beleidsruimte woningcorporaties

In afwijking van de artikelen 1.4, 2.2, 2.3 en 2.4 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.

HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning en rangorde

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 (€720,42 prijspeil 2019) 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 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 passend bij woningtype en locatie;
 - b. als tweede de woningzoekende die een gemeentebinding heeft als bedoeld in 1.5 onder f., met de hoogste zoekwaarde zoals bepaald in artikel 1.2 binnen deze groep woningzoekenden voor die gemeente, mits de woning wordt aangeboden met de specificatie "gemeentebinding";
 - c. als derde 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, met de hoogste zoekwaarde zoals is bepaald in artikel 1.2 binnen deze groep woningzoekenden;
 - d. als vierde 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, met de hoogste zoekwaarde zoals is bepaald in artikel 1.2 binnen deze groep woningzoekenden.
2. Bij urgente reacties uit verschillende categorieën op één woningaanbieding:
 - a. eerst de woningzoekende met een urgentie op grond van artikel 3.1 lid 1. of lid 2.;
 - b. als tweede de woningzoekende met een herhuisvestingsurgentie op grond van artikel 3.1 lid 3.
3. Herhuisvestingsurgentie met terugkeergarantie:

In afwijking van lid 1. sub a. en lid 2. komen woningzoekenden met een herhuisvestingsurgentie als eerste in aanmerking als sprake is van terugkeer naar de buurt waar de sloop of renovatie heeft plaatsgevonden.
4. Meerdere urgente reacties op één woningaanbieding:

- a. als op grond van lid 1. of lid 2. meerdere urgente woningzoekenden van dezelfde categorie in aanmerking komen: de woningzoekende met de oudste urgentie;
 - b. als er in geval van lid 3. meerdere woningzoekenden zijn met een even oude urgentie: de woningzoekende met de hoogste zoekwaarde.
5. 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 1.5 geldt in aanvulling op de leden 1. tot en met 4. van artikel 2.2:
- 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. sub a. van dit artikel geldt voor lid 5 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 verhurende woningcorporatie.
6. 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 2.3 Woningverdeling door loting: spoedzoekregeling

1. In afwijking van artikel 2.2 kunnen maximaal 50 van de toe te wijzen woningen per kalenderjaar met voorrang aangeboden worden aan woningzoekenden die met spoed een woning zoeken.
2. In dat geval geldt het navolgende:
 - a. de woningzoekende schrijft zich apart in voor de spoedzoekregeling;
 - b. de woningzoekende is ingezetene van een gemeente in de regio in de regio Gooi en Vechtstreek of heeft een maatschappelijke of economische binding aan een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek;
 - c. registratie en deelname vinden per maand plaats;
 - d. de rangorde wordt bepaald door loting;
 - e. het aanbod aan woningen is niet inzichtelijk voor de woningzoekenden.
3. 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.
4. Bij weigering van een aangeboden woning wordt de woningzoekende voor twee jaar uitgesloten van de spoedzoekregeling.
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 2.4 Woningverdeling door loting: jongeren

1. In afwijking van artikel 2.2 kunnen woningen verloot worden met voorrang voor jongeren tot en met 25 jaar;

2. 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;
3. Het maximaal aantal te verloten woningen per kalenderjaar is regionaal 350;
4. Het bruto woonoppervlak van de te verloten woningen is maximaal 55 vierkante meter;
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 2.5 Aanvraag huisvestingsvergunning

Degene die de hoogste rangorde heeft:

1. op grond van artikel 2.2, 2.3 of 2.4 of;
2. direct bemiddeld wordt op grond van de artikelen 1.7, 3.1 lid 3. sub b. en 3.4 of;
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 2.6 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 € 48.655, - (prijsspeil 2019).
2. De huisvestingsvergunning wordt van rechtswege verleend aan:
 - a. de woningzoekende met de hoogste rangorde bepaald op grond van artikel 2.2, 2.3 of 2.4 of;
 - b. de woningzoekende die direct bemiddeld wordt op grond van artikelen 1.7, 3.1. lid 3. sub b. of 3.4 of;
 - c. de woningzoekende die bemiddeld wordt op grond van woningruil.

Artikel 2.7 Vruchteloos aanbieden

1. In afwijking van artikel 2.6 lid 2. kunnen burgemeester en wethouders de huisvestingsvergunning verlenen aan een woningzoekende die niet de hoogste rangorde heeft als de woning gedurende vier weken vruchteloos is aangeboden.
2. De in lid 1. bedoelde termijn van vier weken gaat lopen op de dag van eerste publicatie van de aanbieding van de woning.

Artikel 2.8 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 2.9 Voorwaarden en voorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 2.6 –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 2.10 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 de woningzoekende met huur en/of mutatieschuld die nog geen betalingsregeling heeft afgesproken en/of de afgesproken betalingsregeling niet naleeft, uit te sluiten van een huisvestingsvergunning tot er een betalingsregeling is afgesproken.

Artikel 2.11 Intrekken huisvestingsvergunning

Burgemeester en wethouders trekken de vergunning in:

1. als de woning niet binnen de in artikel 2.8 lid 3. bedoelde termijn in gebruik is genomen;
2. als blijkt dat de woningzoekende onjuiste gegevens heeft aangeleverd, waardoor de woningzoekende ten onrechte de woning heeft aangeboden gekregen.

HOOFDSTUK 3. Urgentie

Artikel 3.1 Toekenning urgentie

1. Burgemeester en wethouders kennen voor de in artikel 2.1 lid 1. aangewezen woningen urgentie toe aan woningzoekenden die voldoen aan artikel 12 lid 3. van de wet:
 - a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten:
 - o voorwaarde: de woningzoekende toont dit aan door middel van een verklaring van de instelling dat de woningzoekende daar daadwerkelijk verblijft;
 - b. woningzoekenden die mantelzorg ontvangen of verlenen:
 - o voorwaarde: er zijn voor de mantelzorger en mantelzorgontvanger geen voorliggende voorzieningen waarmee de noodzaak tot verhuizen vervalt;
 - o voorwaarde: de mantelzorgrelatie wordt zo nodig aangetoond met een verklaring van deskundigen, bijvoorbeeld een huisarts of andere sociaal medische adviseur waaruit - de mate van- zorg blijkt;
 - c. burgemeester en wethouders wijzen de aanvraag af als de aanvrager niet is ingeschreven als woningzoekende en/of niet wordt voldaan aan artikel 2.6 lid 1. of de onder lid 1. sub a. en b. gestelde voorwaarden.
2. Burgemeester en wethouders kennen voor de in artikel 2.1 lid 1. aangewezen woonruimte urgentie toe aan woningzoekenden die een urgentie aanvragen op basis van deze verordening en voldoen aan:
 - a. de criteria voor de verlening van een huisvestingsvergunning uit artikel 2.6 met uitzondering van het criterium over de rangorde en;
 - b. de randvoorwaarden uit artikel 3.2 en;
 - c. één of meer van de criteria van artikel 3.3 en de daarbij gestelde voorwaarden;
 - d. burgemeester en wethouders wijzen de aanvraag af als niet wordt voldaan aan één of meer voorwaarden uit artikel 3.1 lid 2. sub a. tot en met c.
3. Burgemeester en wethouders kennen voor de in artikel 2.1 lid 1. aangewezen woningen een urgentie toe aan:
 - a. huurders van een –sociale- huurwoning in de gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek van een woningcorporatie als er een concreet plan voor sloop of renovatie van de bestaande woning voorligt dat noopt tot vertrek uit die woning;
 - b. vergunninghouders (statushouders) als bedoeld in artikel 28 van de wet, die onder de taakstelling van de gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek vallen;
 - c. voor sub a. en sub b. van dit lid geldt in afwijking van artikel 3.5 dat burgemeester en wethouders geen advies van de regionale urgentiecommissie inwinnen;
 - d. voor de vergunninghouders uit sub b. geldt eveneens dat zij in afwijking van artikel 2.2 lokaal, in samenwerking tussen de gemeente en een woningcorporatie, bemiddeld kunnen worden naar een woning.

Artikel 3.2 Randvoorwaarden voor urgentie

Voor de toekenning van urgentie gelden de navolgende randvoorwaarden:

1. de aanvrager moet aantonen dat het woonprobleem niet kon worden voorkomen en;

2. de aanvrager moet aantonen dat vanaf het moment dat hij 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;
3. de aanvrager heeft aanbiedingen van passende woningen niet geweigerd en;
4. de aanvrager kan aantonen dat er geen, al dan niet tijdelijke, alternatieve oplossing is voor het woonprobleem en;
5. de aanvrager die geen ingezetene is van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek in de zin van deze verordening moet aantonen dat het woonprobleem uitsluitend in de regio Gooi en Vechtstreek kan worden opgelost 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.

Artikel 3.3 Criteria voor urgentie

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 of het lid van zijn/haar huishouden dat meeverhuist. Er is (alleen) sprake van de bedoelde noodsituatie op basis van de navolgende criteria. De aanvraag moet voldoen aan de voorwaarden van één of meer van deze criteria:

1. Medische gronden:
 - o 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 voor het welzijn van de aanvrager en/of lid van het huishouden dat mee verhuist, waarbij die schade het rechtstreeks gevolg is van de huidige woonsituatie;
 - o een onafhankelijk medisch deskundige brengt advies uit.
2. Dakloosheid ten gevolge van calamiteiten:
 - o de huidige woning is 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):
 - o de ouder kan na een scheiding of verbroken relatie niet meer over woonruimte beschikken voor zichzelf en één of meer minderjarige kinderen, en;
 - o de andere ouder kan de kinderen redelijkerwijs niet –tijdelijk- huisvesten en;
 - o wanneer sprake is van een (voormalige) echtelijke sociale huurwoning toont de aanvrager aan dat hij/zij het huurrecht van de woning heeft geclaimd in de scheidingsprocedure en;
 - o in alle andere gevallen moet aanvrager aantonen dat niet van hem/haar gevergd kan worden dat hij/zij de woning opeist en;
 - o in het geval er minderjarige kinderen zijn, heeft aanvrager alles in het werk gesteld om te voorkomen dat die kinderen dakloos -dreigen te- worden, bijvoorbeeld door het –tijdelijk- claimen van de voormalige gezamenlijke woning bij echtscheiding of een verbroken relatie.
4. Financiële ontwrichting:
 - o onvoorziene en onverwachte financiële problemen die niet aan de aanvrager te verwijten zijn, waardoor de woonlasten (huur/hypotheek) niet langer opgebracht kunnen worden en;

- de aanvrager moet aantonen dat er geen andere oplossingen -zoals bijvoorbeeld huurtoeslag of een woonkostentoeslag van de gemeente- mogelijk zijn.
- 5. Geweld:
 - geweld of reële bedreiging met geweld die maakt dat de aanvrager redelijkerwijs niet langer meer in de huidige woning kan blijven en;
 - de aanvrager moet aantonen dat er geen (tijdelijk) onderdak te verkrijgen is en;
 - het geweld of de bedreiging moet aangetoond kunnen worden, bijvoorbeeld door een rapport van de politie.
- 6. Langdurige inwoning:
 - van een ouder met minderjarig(e) kind(eren) bij familie, vrienden of kennissen in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek en;
 - de inwoning met minderjarig(e) kind(eren) in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek heeft ten minste twee jaar geduurd en;
 - 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:
 - zeer ernstige sociale problemen die een directe relatie hebben met de woonsituatie waar bij die problemen tot gevolg hebben dat de aanvrager en/of zijn/haar gezin niet langer zelfstandig kunnen functioneren als gezin of in de maatschappij;
 - er dient sprake te zijn van een noodsituatie die vergt dat direct of uiterlijk binnen drie maanden een woning beschikbaar komt ter voorkoming van ernstige schade voor het welzijn van de aanvrager en/of lid van het huishouden dat mee verhuist, waarbij die schade het rechtstreeks gevolg is van de huidige woonsituatie.
- 8. Bijzondere maatschappelijke doelgroep:

uitstroom uit maatschappelijke instellingen als gedefinieerd onder artikel 1.1 sub 22. onder de volgende voorwaarden:

 - a. de aanvrager staat ingeschreven als woningzoekende en;
 - b. de aanvrager heeft tijdens het verblijf in de maatschappelijke instelling 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 vòòr de opname in de maatschappelijke instelling telt hier in niet mee en;
 - c. de maatschappelijke instelling 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 artikel 3.4);
 - d. dit artikel geldt ook voor terugkeer in de maatschappij van een gedetineerde die voorafgaand aan de detentie ingezetene was van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek, mits voldaan wordt aan sub a. tot en met c.

Artikel 3.4 Urgentie onder voorwaarden van een zorgcontract (HOV)

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van artikel 3.2 en 3.3, met inachtneming van artikel 2.10 en 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.

Bij de aanvraag wordt een door aanvrager, zorginstantie en gemeente ondertekend zorgcontract ingediend:

1. in het zorgcontract moeten de zorgen ten aanzien van goed huurschap zijn afgedekt;
2. burgemeester en wethouders winnen -met betrekking tot de volledigheid van het zorgcontract- advies in van de regionale urgentiecommissie;
3. het huurcontract wordt zonodig voor een periode van twee jaar op naam van de zorginstantie afgesloten, hierna eindigt de huurovereenkomst met de zorginstantie. Evaluatie van het resultaat van de zorg wijst uit of de aanvrager het huurcontract al dan niet kan voortzetten;
4. deze urgentie wordt alleen verleend met directe bemiddeling voor een eenmalige passende woningaanbieding;
5. een urgentie onder voorwaarden wordt uitsluitend verleend als de aanvrager schriftelijk instemt met de voorwaarden –vermeld in zorgcontract- die aan een urgentie verbonden zijn;
6. als de houder van een urgentie de voorwaarden die verbonden zijn aan de toekenning van de urgentie niet naleeft, dan kunnen burgemeester en wethouders de toegekende urgentie intrekken.

Artikel 3.5 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 aanvraagformulier vast en bepalen welke gegevens bij de aanvraag moeten worden overgelegd;
 - c. een aanvraag wordt niet in behandeling genomen als de behandelkosten niet zijn voldaan.
2. Behandeling:
 1. burgemeester en wethouders winnen advies in van de regionale urgentiecommissie;
 2. 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:
artikel 12 lid 3. van de wet:
 - de eisen uit artikel 2.6 lid.1 en;
 - de voorwaarden van artikel 3.1 lid 1. onder a. of b.op basis van deze verordening:
 - de eisen uit artikel 2.6 lid.1 en;
 - de randvoorwaarden uit artikel 3.2 en;

- één of meer van de criteria en voorwaarden uit artikel 3.3 of;
 - artikel 3.4.
- 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 e. bepalen dat urgentie ingezet wordt in de gehele regio Gooi en Vechtstreek of in een specifieke gemeente of gemeenten.
- 5. Afwijzen
Burgemeester en wethouders wijzen de aanvraag af als:
 - a. de aanvrager niet staat ingeschreven als woningzoekende in de regio Gooi en Vechtstreek;
 - b. niet wordt voldaan aan de eisen uit artikel 2.6 lid 1.;
 - c. niet wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 3.1 lid 1. sub a. en b.;
 - d. niet wordt voldaan aan één of meer randvoorwaarden uit artikel 3.2;
 - e. niet wordt voldaan aan ten minste één van de criteria en voorwaarden uit artikel 3.3;
 - f. niet wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 3.4.;
 - g. sub d., e. en f. zijn niet van toepassing bij een aanvraag op basis van artikel 3.1 lid 1.

Artikel 3.6 Gelding urgentie

1. Urgenties die in een andere gemeente binnen de regio Gooi en Vechtstreek zijn verleend hebben gelijke gelding als een door burgemeester en wethouders verleende urgentie.
2. Met uitzondering van urgenties als bedoeld in artikel 3.1 lid 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 3.7 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.

Artikel 3.8 Verlenging van de gelding van de urgentie

1. Een aanvraag tot verlenging –van drie maanden- van de geldingstermijn van een urgentie wordt vóór 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 3.9 Intrekking van de urgentie

1. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentie in ieder geval intrekken als:
 - a. niet meer wordt voldaan aan de artikelen 3.1 tot en met 3.4;
 - 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 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.

Artikel 3.10 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/wonen, nadere (tijdelijke) maatregelen nemen (quota) ten aanzien van:

1. artikel 2.3 Woningverdeling door loting: spoedzoekregeling;
2. artikel 2.4 Woningverdeling door loting: jongeren;
3. artikel 3.3 Urgentiecriteriën lid 8. Bijzondere maatschappelijke doelgroep;
4. artikel 3.4 Urgentie onder voorwaarden van een zorgcontract.

HOOFDSTUK 4. Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad

Paragraaf 4 .1 Onttrekking, samenvoeging en omzetting

Artikel 4.1.1 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 4.1.2 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder vergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 4.1.1:

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 4 .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:
 - o adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - o huur- of koopprijs;
 - o aantal kamers;
 - o 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 4.1.4 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 4.1.5 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 4.1.6 Beschikkingsvereisten

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 4.1.7 Criteria voor vergunningverlening

1. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning als bedoeld in artikel 4.1.3, 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 dan wel 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 bestemmingsplan en er geen planologische afwijking verleend kan worden, strijd is met 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.

Artikel 4.1.8 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 4.1.9 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 4.1.10 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 4.1.11 Leges

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

Paragraaf 4.2 Splitsing in appartementsrechten

Artikel 4.2.1 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 4.2.2 Vergunningvereiste

1. Het is verboden om zonder splitsingsvergunning een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 4.2.1 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 4.2.3 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 4.2.4 Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning

Artikel 4.2.4.1 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 4.2.4.2. 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 4.2.5 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 4.2.4.3. 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 4.2.4.4. Gebreken

Van gebreken als bedoeld in artikel 4.2.4.3 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 4.2.5 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 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening 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 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening 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 4.2.4.3 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 4.2.6 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 4.2.7 Leges

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

Paragraaf 4.3 Organisatie en bevoegdheden

Artikel 4.3.1 Mandatering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van bevoegdheden krachtens hoofdstuk 4 te mandateren aan een door hen aan te wijzen functionaris.

HOOFDSTUK 5. Slotbepalingen

Artikel 5.1 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/wonen.

Artikel 5.2 Hardheidsclausule

1. Burgemeester en wethouders kunnen voor de in artikel 2.1 lid 1. aangewezen woonruimte in de eigen gemeente afwijken van de rangorde indien 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/wonen gebracht.

Artikel 5.3 Vervallen oude verordening en overgangsrecht

1. De Huisvestingsverordening Gooise Meren 2018 vervalt van rechtswege op 30 juni 2019.
2. Verleende urgenties behouden hun gelding onder de nieuwe verordening.
3. Op beslissingen over aanvragen voor urgenties en huisvestingsvergunningen die zijn ingediend vóór 1 juli 2019 blijft de Huisvestingsverordening Gooise Meren 2018 van toepassing.

Artikel 5.4 In werking treding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2019 en vervalt op 30 juni 2023.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: "Huisvestingsverordening Gooise Meren 2019".

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren, gehouden op datum

De griffier

De voorzitter

Toelichting op huisvestingsverordening Gooise Meren 2019

Algemeen

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

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

Regionale huisvestingsverordening

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

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

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1.1 sub 7 economische binding

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

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

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

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

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

1. De toegelaten instelling of een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 54, derde lid, geeft slechts toepassing aan het bepaalde bij en krachtens artikel 46, tweede lid, van de wet, nadat degene die als huurder een 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.

1.1 sub 20. Maatschappelijke binding

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

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

1.1 sub 22. Mantelzorg

Mantelzorg is, zo te lezen valt op de website van de rijksoverheid ('wanneer ben ik een mantelzorger') en ook blijkt uit de memorie van toelichting op de WMO artikel 1.1.1, hulp die niet in het kader van een hulpverlenend beroep verleend wordt aan iemand met wie een sociale relatie bestaat. Zoals met een familielid, vriend of buren. Mantelzorg is meestal langdurig en/of intensief. De hulp bestaat uit verzorging maar kan ook hulp bij noodzakelijke

dagelijkse activiteiten zijn. Zoals een huishouden voeren. Door deze hulp kan de ander zich redden, thuis (lees zelfstandig) blijven wonen en meedoen aan de samenleving. De hulp die een mantelzorger geeft gaat verder dan de gebruikelijke hulp die huisgenoten aan elkaar geven. De normale en gebruikelijke zorg wordt in het geval van mantelzorg in zwaarte, duur en intensiteit aanmerkelijk overschreden.

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

1.1 sub 38.

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

Artikel 1.2 Zoekwaarde

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

Artikel 1.3 sub 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

Woningzoekenden die in het kader van de 'Verhuisregeling bij herstructurering' in de regio Gooi en Vechtstreek een urgentie hebben toegekend gekregen, houden de volledige zoekwaarde als zij vanwege renovatie of sloop van de huidige woning herhuisvestingsurgentie verhuizen (uiteraard vervalt een toegekende urgentie wel). Ook als herhuisvestingsurgenten terug verhuizen naar de 'oude' woonomgeving blijft de volledige zoekwaarde behouden.

Behoud van zoekwaarde geldt daarnaast voor woningzoekenden met een tijdelijke huurovereenkomst voor specifiek tijdelijk bedoelde woonruimte, zoals de tijdelijke woonvoorziening 'In Between Places'. Zij worden niet uitgeschreven als woningzoekende na acceptatie van die tijdelijke woonruimte.

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

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

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

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

Artikel 1.7 Vrije beleidsruimte woningcorporaties

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

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

HOOFDSTUK 2. Huisvestingsvergunning en rangorde

Artikel 2.1 lid 1. Huisvestingsvergunning

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

Artikel 2.1 lid 2. Geen huisvestingsvergunning vereist

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

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

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

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

Artikel 2.2 Rangorde voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning

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

aan de beurt. De urgenties uit artikel 3.1 lid 1. en 2. komen eerst in aanmerking voor woningtoewijzing, daarna de herhuisvestingsurgenties uit artikel 3.1 lid 3.

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

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

Uitzonderingen op lid 1 tot en met 4:

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

Artikel 2.3 Woningverdeling door loting: spoedzoekregeling

Woningzoekenden die zichzelf urgent vinden, maar niet in aanmerking kunnen komen voor een urgentie als bedoeld in hoofdstuk 3, kunnen gebruik maken van de spoedzoekregeling. De regeling houdt in dat er met ingang van deze verordening jaarlijks maximaal 50 woningen verloot kunnen worden. Om te voorkomen dat deze regeling leidt tot een tweede lange wachtlijst omdat iedereen een kansje gaat wagen, worden woningen 'blind' verloot voor bij de woning passende huishoudens. Om welke woning het gaat wordt niet bekend gemaakt. Hier bepaalt het lot wie de hoogste rangorde heeft.

Artikel 2.4 Woningverdeling door loting: jongeren

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

Artikel 2.5 Aanvraag huisvestingsvergunning

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

Artikel 2.6 Criteria voor het verlenen van een huisvestingsvergunning

In de verordening is verder bepaald dat iedereen die aan de wettelijke eisen (leeftijd en Nederlandse nationaliteit of geldige verblijfstitel) en de inkomensgrens voor de sociale huursector, jaarinkomen tot € 48.655 (prijspeil 2019) in aanmerking kan komen voor een

sociale huurwoning. Daarbij geldt wel dat de corporaties conform de Woningwet de woningen qua huurprijs passend toewijzen.

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

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

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

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

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

Ontruimde huurders –op basis van huurschuld, overlast of vervuiling- zijn ook na de wachtperiode meestal geen geschikte kandidaat huurders voor de toegelaten instellingen. De kans op herhaling van de woonproblematiek is immers –te- groot als de problemen die ten grondslag lagen aan de ontruiming niet zijn opgelost of geadresseerd. Om er voor te zorgen dat deze vaak kwetsbare woningzoekenden toch kunnen wonen, is het een voorwaarde dat zij instemmen met een zorgcontract -voor persoonlijke zorg en of begeleiding- dat als doel heeft de woningzoekende weer een 'goed' huurder te laten zijn. Ook zaken zoals huur en/of mutatieschuld moeten in dat zorgcontract geregeld zijn. De huurovereenkomst kan in eerste instantie voor twee jaar worden afgesloten op naam van een zorgaanbieder. Als de huurder in die tijd heeft laten zien dat hij/zij instaat is tot goed huurschap krijgt hij/zij huurcontact op eigen naam. In andere gevallen moet de woningzoekende de woning verlaten.

Ook over nieuwe huurders –woningzoekenden die voor het eerst een zelfstandige woning gaan huren - kunnen zorgen bestaan of zij al wel in staat zijn om –met ambulante hulp- zelfstandig te huren. Vaak zijn dit 'kwetsbare' mensen of woningzoekenden die uitstromen uit

de maatschappelijke opvang of GGZ. Op advies van een zorgpartij kan ook voor deze woningzoekenden de voorwaarde van een huurovereenkomst met zorgcontract gelden; in eerste instantie op naam van de zorgaanbieder om ze te begeleiden naar zelfstandig goed huurschap.

HOOFDSTUK 3 Urgentieregeling

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

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

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

Artikel 3.1 Toekenning urgentie.

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

Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en woningzoekenden met maatschappelijke binding die mantelzorg ontvangen of verlenen hebben op basis van de wet recht op een urgentie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1 lid 3. Toekenning urgentie lokaal:

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

Artikel 3.2 Randvoorwaarden

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

3.2 lid 5. en 6. Het aanvragen en verkrijgen van een urgentie is beperkt tot ingezetenen van de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek en de woningzoekenden die een maatschappelijke of economische binding hebben. Uitzonderingen hierop zijn de woningzoekenden die op basis van de wet recht hebben op een urgentie (artikel 3.1 lid 1.). Een aanvullende randvoorwaarde voor de woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding is dat zij moeten aantonen dat er een ernstig woonprobleem is dat uitsluitend in de regio Gooi en Vechtstreek kan worden opgelost (en nergens anders in Nederland). Uitgangspunt is dat een woonprobleem –met voorrang- moet worden opgelost daar waar het buiten de regio Gooi en Vechtstreek is ontstaan. Daarnaast is het vanwege het beperkte aantal vrijkomende betaalbare woningen onmogelijk om in de regio Gooi en Vechtstreek woonproblemen van buiten deze regio met voorrang op te lossen zonder dat het aanbod op de sociale huurwoningmarkt vastloopt.

Een urgentie is niet van toepassing als duidelijk is dat een woningzoekende voor een oplossing van het woonprobleem niet afhankelijk is van een urgentie omdat hij/zij zelf al aan de beurt kan komen voor woningtoewijzing. Datzelfde geldt als de problematiek geen relatie heeft met de woonsituatie of als een zeer ernstig probleem niet significant verbeteren zal in een andere woning. Ook als de woningzoekende voor het indienen van een urgentieaanvraag een bij de omstandigheden passende woning heeft geweigerd, of vanwege woonwensen langer moet wachten dan nodig is, is een urgentie niet van toepassing. Het langer voortduren van een woonprobleem dan nodig is behoort tot de eigen verantwoordelijkheid.

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

Artikel 3.3 Criteria voor urgentie

Dit artikel bevat de criteria met bijbehorende voorwaarden waaraan getoetst wordt of sprake is van een ernstige noodsituatie die toekenning van een urgentie rechtvaardigt. De praktijk heeft geleerd dat de criteria en voorwaarden weliswaar streng zijn, maar over het algemeen toereikend zijn voor de beoordeling van de vraag of sprake is van de ernstige noodsituatie zoals bedoeld in de verordening.

Er kunnen diverse klachten of problemen zijn die duidelijk een verband hebben met de woonsituatie, zonder dat er sprake hoeft te zijn van een noodsituatie. Een verandering in de woonsituatie zal in deze gevallen in het algemeen leiden tot vermindering van de klachten. Toch zijn deze problemen van een andere orde, omdat hulp op wat langere termijn (dan 3 maanden) geboden kan worden.

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

3.3 lid 1. Medische gronden

De medische omstandigheden van anderen dan een lid van het huishouden dat wil verhuizen, geven geen aanleiding om aan (gezonde) aanvragers een urgentie toe te kennen op medische gronden. Bij voorbeeld een (groot)ouder heeft medische klachten en een inwonend

huishouden wil daarom –met voorrang- zelfstandig gaan wonen. Dit is geen reden voor een urgentie.

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

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

3.3 lid 4. Financiële ontwrichting

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

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

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

3.3 lid 5. Geweld

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

Een urgentie op basis van dit criterium moet verder, net als bij de andere criteria het geval is, wel een oplossing bieden voor het probleem. Die oplossing wordt niet altijd bereikt met een verhuizing binnen de regio Gooi en Vechtstreek. Immers binnen een beperkte omgeving als deze regio kan de dader van het geweld of de dreiging de aanvrager en het nieuwe adres relatief eenvoudig weer vinden. Dat aanvragers zich in dergelijke gevallen misschien veiliger voelen in een andere woning is begrijpelijk, maar geen oplossing en daarom in principe geen reden voor een urgentie.

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

Woningzoekenden die in de maatschappelijke instellingen in onze regio verblijven, maar kunnen doorstromen naar begeleid- zelfstandig- wonen, kunnen in aanmerking komen voor

een urgentie als zij gedurende één jaar zelf (met hulp) via WoningNet geprobeerd hebben in aanmerking te komen voor woningtoewijzing. Uitgangspunt is dat bij het leerproces naar zelfstandig wonen ook hoort te weten hoe de woningtoewijzing werkt en daarmee, net als van alle woningzoekenden, aan de slag te gaan.

Lukt het deze groep woningzoekenden niet om in een jaar een woning te vinden, dan kunnen zij –vanwege het belang van doorstroming in de maatschappelijke opvang-, een urgentie krijgen. Op individuele gronden kunnen op advies van de zorgaanbieder voorwaarden aan de urgentie verbonden worden.

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

Artikel 3.4 Urgentie onder voorwaarden van een zorgcontract (HOV)

Zie ook de toelichting onder art. 2.9 'voorwaarde bij en uitsluiting van een huisvestingsvergunning'.

Dit artikel maakt het mogelijk om aan woningzoekenden uit de maatschappelijke doelgroep een urgentie onder voorwaarden toe te kennen. Wordt er niet ingestemd met de voorwaarden in het zorgcontract, of worden de voorwaarden niet nageleefd, dan wordt de urgentie niet verleend, respectievelijk ingetrokken.

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

Artikel 3.10 Nadere bepalingen op grond van evaluatie

Veel van de woningzoekenden die voor woningtoewijzing in aanmerking komen op basis van reguliere woningtoewijzing of een 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, kunnen burgemeester en wethouders nadere -tijdelijke- maatregelen treffen. Bijvoorbeeld door het instellen of bijstellen van quota. De nadere bepalingen kunnen alleen betrekking hebben op de artikelen 2.3, 2.4, 3.3 lid 8 en 3.4. Hiervoor winnen burgemeester en wethouders advies in van het pfho Fysiek Domein/wonen, na evaluatie door gemeenten, toegelaten instellingen en huurdersorganisaties.

HOOFDSTUK 4. 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 4.1.2 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 4.1.7 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 4.1.9 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 4.2.2 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 verhandelbaar. Op het moment van

splitsing gebeurt er fysiek helemaal niets; de oorspronkelijke eigenaar wordt nu rechthebbende op een verzameling appartementsrechten.

Artikel 4.2.4 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.