

Doc-23001680

Artikelsgewijze **TOELICHTING** op de

Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024

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

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

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

Algemeen

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

Regulering van woningtoewijzing is voornamelijk alleen toegestaan bij huurwoningen. In de huidige praktijk beperkt regulering zich tot sociale huurwoningen; het segment waarop de laagste inkomens zijn aangewezen. In de Woningwet 2015 is de relatie tussen huur en inkomen bij de toewijzing van sociale huurwoningen vastgelegd onder de titel 'passend toewijzen'. Dat houdt in dat huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een woning toegewezen moeten krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (€ 647,19 voor één en twee persoonshuishoudens en € 693,60 voor drie en meer persoonshuishoudens, prijspeil 2019). Woningcorporaties zijn daartoe verplicht in 95% van de gevallen.

Huisvestingsverordening naar regionaal model

De gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek hebben, op basis van aangetoonde schaarste aan vrijkomende sociale huurwoningen en de beperkte bouw mogelijkheden, vanaf 2015 opeenvolgende huisvestingsverordeningen naar hetzelfde regionale model vastgesteld. Dat betekent dat woningzoekenden in de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek gelijk behandeld worden, zowel bij het zoeken naar een sociale huurwoning als bij het aanvragen van een urgentie.

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

Anno 2023 staan er zo'n 47.000 woningzoekenden ingeschreven voor gemiddeld 1600-1700 vrijkomende sociale huurwoningen per jaar (WoningNet rapportage 2022). Daarom hebben de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek in overleg met de woningcorporaties en huurdersorganisaties, besloten de verdeling van de sociale huurwoningen van de woningcorporaties

en de verlening van urgenties te blijven regelen in een Huisvestingsverordening naar regionaal model. Omdat het systeem van woningtoewijzing op zich naar behoren en tevredenheid werkt, is de Huisvestingsverordening 2019 c.q. 2023 integraal overgenomen. Daarbij is aanvullende regelgeving opgenomen voor: huisvesting van brandweervrijwilligers, urgentie voor uitstroom Beschermd Wonen voor inwoners met een Wlz-indicatie, urgentie voor senioren op advies van een regionale wooncoach. en het weigeren van een huisvestingsvergunning bij evidente overbewoning voor een twee kamer woning en onvoldoende inkomen van jongeren voor een woning boven de huurtoeslaggrens voor tot 23 jarigen. Voor Gooise Meren en Hilversum gaat de experimentenregeling voorrang voor cruciale beroepen gelden.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

o **sub 2. betaalbare huurwoning**

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

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

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

o **sub 5. bijzondere maatschappelijke doelgroep**

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

o **sub 6. directe bemiddeling**

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

o **sub 7. doorstromer**

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

o **sub 8. economische binding**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

o **sub 13. huisvestingsvergunning**

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

o **sub 17. ingezetene**

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

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

o **sub 22. maatschappelijke binding**

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

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

o **sub 24. mantelzorg**

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

o **sub 27. oude waarde**

- Als overgangsmaatregel: 'oude waarde' geeft de woonduur weer in de *huidige* huur- of koopwoning in de regio tot 29 september 2011. De woonduur was destijds bepalend voor de woningtoewijzing. De woningzoekende met de langste woonduur werd de eerste kandidaat voor woningtoewijzing. Vanaf 29 september 2011 werd woningtoewijzing op basis van woonduur afgeschaft; de inschrijfduur als woningzoekende werd bepalend. Om woningzoekenden uit huur- en koopwoningen niet te duperen werd de oude waarde ofwel de

woonduur in de huidige woning tot 29 september als overgangsmaatregel verwerkt in de inschrijving als woningzoekende.

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

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

○ **sub 36. toegelaten instelling**

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

○ **sub 42. woningcorporatie**

Zie onder 1.1. sub 36.

○ **sub 43. woningruil**

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

○ **sub 48. zoekwaarde**

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

○ **sub 49. zorgcontract**

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

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

Hoofdstuk 2 Huisvestingsvergunning en rangorde

Artikel 2.1 lid 1. Huisvestingsvergunning

- o Gemeenten die op basis van de Huisvestingswet 2014 de verdeling van sociale huurwoningen regelen in een Huisvestingsverordening moeten daarin aangeven om welke woningen het gaat en wat de eisen zijn voor het in gebruik nemen van een dergelijke woning. In deze verordening zijn alle zelfstandige woningen van de woningcorporaties tot de huurtoeslaggrens vergunningplichtig. Woningzoekenden mogen die woningen alleen huren als zij voldoen aan de voorwaarden voor een huisvestingsvergunning en daarvoor in aanmerking kunnen komen.
- o Omdat alle sociale huurwoningen van de woningcorporaties (behalve de in artikel 2.1 lid 2 genoemde woningen en woonruimten) vergunningplichtig zijn, moeten woningzoekenden die van woning willen ruilen met een (andere) sociale huurwoning van de woningcorporaties in de regio, ook aan de voorwaarden voor een huisvestingsvergunning voldoen; zij het dat het hier niet om de hoogste rangorde gaat. De vergunningplicht geldt ook bij verhuizingen binnen de 2% vrije beleidsruimte van de woningcorporaties. De huurder die in het kader van deze regeling verhuist naar een andere sociale huurwoning moet opnieuw voldoen aan de voorwaarden voor een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.1 lid 2. Geen huisvestingsvergunning vereist

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

Artikel 2.2 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

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

Artikel 2.4 Aanvraag huisvestingsvergunning

Zie toelichting op artikel 2.2.lid 2.

Artikel 2.5 Voorwaarden en voorschriften

- o In de regio Gooi en Vechtstreek wordt vanaf 2014 in het kader van huisvesting maatschappelijke doelgroepen gewerkt met 'huren onder voorwaarden'. Gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders zetten in op preventie en hebben samen afspraken gemaakt om gezamenlijk, vroegtijdig en eenduidig hulp te bieden bij woonproblematiek. Als er sprake is van (dreigende) huurschuld, vervuiling en/of overlast in de sociale huurwoningen van de woningcorporaties is er vanaf 'dag één' hulp beschikbaar om een ontruiming uit de woning te voorkomen. Die hulp is in eerste instantie op vrijwillige basis of kan als dat niet volstaat, voorwaardelijk zijn.
- o Ontruimde huurders op basis van huurschuld, overlast of vervuiling, zijn ook na de 'wachterperiode' zoals bedoeld in artikel 2.6. vaak nog geen geschikte kandidaat huurders voor de woningcorporaties. De kans op herhaling van de woonproblematiek is immers te groot als de problemen die ten grondslag lagen aan de ontruiming niet zijn opgelost of geadresseerd. Om

ervoor te zorgen dat deze vaak kwetsbare woningzoekenden toch kunnen wonen, is het een voorwaarde dat zij instemmen met een zorgcontract voor persoonlijke zorg en/of begeleiding dat als doel heeft de woningzoekende weer een 'goed' huurder te laten zijn. Zaken zoals bijvoorbeeld het voldoen van de huur en/of afbetalen van huurschuld en/of mutatieschuld en/of het voorkomen van vervuiling of overlast, moeten in dat zorgcontract geregeld zijn. De huurovereenkomst kan in eerste instantie voor twee jaar worden afgesloten op naam van een zorgaanbieder. Als de kandidaat huurder in die tijd heeft laten zien weer in staat te zijn tot goed huurderschap wordt het huurcontract op eigen naam gesteld. In andere gevallen moet de woningzoekende de woning verlaten.

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

Artikel 2.6 Uitsluiting van een huisvestingsvergunning

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

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 3.2 Vrije beleidsruimte woningcorporaties

De woningcorporaties kunnen maximaal 2% van de jaarlijks vrij gemelde woningen in het eigen bezit gebruiken om woonproblematiek tussen huurders in het eigen bezit op te lossen. Op deze 2% zijn de rangorde en urgentiecriteria niet van toepassing. Omdat alle sociale huurwoningen van de corporaties onder de vergunningplicht vallen moeten de huurders die in het kader van de 2% regeling naar een andere sociale huurwoning willen verhuizen ook voor de nieuwe woning voldoen aan de voorwaarden voor een huisvestingsvergunning.

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

Artikel 3.3 Woonruimte van een bepaalde aard of grootte

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

Artikel 3.4 Inschrijfsysteem van woningzoekenden

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

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

Artikel 3.5 Woningen en huishoudgrootte

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

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

Artikel 3.7 Zoekwaarde en artikel 3.8 Behoud zoekwaarde

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

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

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

HOOFDSTUK 4 Urgentieregeling

A) Algemeen

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

Artikel 4.1 Urgentiecriteria

- Dit artikel bevat de criteria met bijbehorende voorwaarden waaraan getoetst wordt of sprake is van een ernstige noodsituatie die toekenning van een urgentie rechtvaardigt. Uiteraard moet er wel eerst voldaan zijn aan de in artikel 4.2 gestelde randvoorwaarden voor een urgentie.
- De praktijk heeft geleerd dat de criteria en voorwaarden weliswaar streng zijn, maar over het algemeen toereikend zijn voor de beoordeling van de vraag of sprake is van de ernstige noodsituatie zoals bedoeld in de Huisvestingsverordening.
- Er kunnen diverse klachten of problemen zijn die duidelijk een verband hebben met de woonsituatie, zonder dat er sprake hoeft te zijn van een noodsituatie. Een verandering in de woonsituatie zal in deze gevallen in het algemeen leiden tot vermindering van de klachten. Toch zijn deze problemen van een andere orde, omdat hulp op wat langere termijn (langer dan drie maanden) geboden kan worden.
- Voorbeelden van situaties waarin de praktijk heeft uitgewezen dat toekenning van een urgentie niet gerechtvaardigd is omdat geen sprake is van de bedoelde ernstige omstandigheden/noodsituatie, zijn onder meer: dreigende dakloosheid als gevolg van echtscheiding of verbroken relatie waar geen minderjarige kinderen bij zijn betrokken, echtscheiding of verbroken relatie als de andere ouder over woonruimte beschikt voor de kinderen, inwoning/kamerbewoning met kinderen korter dan twee jaar of inwoning zonder kinderen, de mogelijkheid van tijdelijk onderdak elders, burenruzie of hinder van burens, het werken in onregelmatige diensten, verstoring van relatie of generatieconflicten, bezwaarlijke reisafstand in verband met economische binding, huis te groot of te klein, tuin te bewerkelijk, dichterbij voorzieningen of familie willen wonen, co-ouderschap, problemen met flatbewoning, terugkeer uit het buitenland, het willen laten overkomen van partner en/of kinderen uit het buitenland, heimwee, lang op een woning moeten wachten.

4.1.1 Toekenning urgentie op basis van de Wet

- Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en woningzoekenden die mantelzorg ontvangen of verlenen, hebben op basis van een door de Wet aangewezen urgentiegroep recht op een urgentie. Het door de Wet aanwijzen van een voorrangsgroep 'rechtvaardigt niet het direct verlenen van een urgentieverklaring aan degene die als mantelzorger (of -ontvanger) aangemerkt kan worden'. Ook is het mogelijk aanvullende eisen

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

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

B) Artikelen

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

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

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

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

4.1.2 Regionale urgentiecriteria en (randvoorwaarden)

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

4.1.2 sub 1. Medische gronden

- De medische problematiek betreft de aanvrager, partner of een lid van het gezin of huishouden dat meeverhuist. De medische omstandigheden van anderen dan een lid van het huishouden dat wil verhuizen, geven geen aanleiding om aan (gezonde) aanvragers een urgentie toe te kennen op medische gronden. Bij voorbeeld een (groot)ouder heeft medische klachten en een inwonend huishouden wil daarom met voorrang zelfstandig gaan wonen. Dit is geen reden voor een urgentie omdat de medische problematiek anderen dan aanvragers betreft.
- Daarnaast moet vaststaan dat de huidige woonsituatie een zeer ernstige nadelige invloed heeft op de medische omstandigheden of dat deze zelfs worden veroorzaakt door de woonsituatie. Als er wel sprake is van ernstige medische problemen, maar is er geen sprake van een relatie met de woonsituatie, of de medische omstandigheden zullen niet substantieel verbeteren in een andere woning, dan is een urgentie niet aan de orde; verhuizing zal immers de problematiek niet doen afnemen/verbeteren.

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

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

maanden na inschrijving echtscheidingsvonnis of het verbreken van de relatie, van de woning gevraagd worden.

- Er kan in principe geen sprake van dakloosheid van ouders met minderjarige kinderen zijn als één van de ouders beschikt over passende woonruimte om de kinderen (tijdelijk) te huisvesten. Het hebben van een co-ouderschap is geen reden voor het toekennen van een urgentie.
- Argumenten dat een/de andere ouder de kinderen niet kan huisvesten, bijvoorbeeld vanwege een volledige werkweek, doen in het kader van een urgentieaanvraag hieraan niet af. Veel (alleenstaande) werkende ouders zijn immers aangewezen op kinderopvang.

4.1.2 sub 4. Financiële ontwrichting

- De woningzoekende moet niets te 'verwijten' zijn als blijkt dat de huur/hypotheek niet meer kan worden opgebracht. Er moet alles aan gedaan zijn of worden gedaan om te voorkomen dat de woonlasten niet langer betaald kunnen worden en er moet op tijd hulp gezocht zijn of worden gezocht. Voor zaken die te voorzien zijn draagt de woningzoekende eigen verantwoordelijkheid. Zo kan bij het niet betalen van de woonlasten worden voorzien dat er een ontruiming volgt. Dat valt ook te voorzien bij het huren van een dure woning in de particuliere sector of vrije vestiging met een te laag inkomen. Dergelijke zaken kunnen niet tot voorrang voor een sociale huurwoning leiden. Datzelfde geldt voor het huren van een te dure kamer. Ook financiële problemen als gevolg van een scheiding of het verbreken van een relatie zijn te voorzien en niet onverwacht.
- Woningzoekenden in een sociale huurwoning kunnen onderzoeken of huurtoeslag mogelijk is. In andere gevallen kan de woningzoekende zich wenden tot de gemeente om te bezien of een woonkostentoeslag eventueel tot de mogelijkheden behoort. Als de woningzoekende niet in aanmerking komt voor huurtoeslag of met een woonkostentoeslag is het inkomen in principe voldoende voor het voldoen van de woonlasten, ook al is dat mogelijk geen 'vetpot'. Vaak is het inkomen na aftrek van de woonlasten dan vergelijkbaar met een inkomen op bijstandsniveau na aftrek woonlasten. Het enkele feit dat een huishouden moet rondkomen van een inkomen op bijstandsniveau is geen aanleiding voor een urgentie op financiële gronden. Als wel een woonkostentoeslag wordt verleend kan de woningzoekende daarmee de woonlasten betalen en ondertussen reageren op woningaanbiedingen om te proberen op eigen kracht in aanmerking te komen voor woningtoewijzing. Of mogelijk kan in die tijd een (andere) baan gevonden worden waardoor de woonlasten weer zelf opgebracht kunnen worden. Lukt het dan niet om op eigen kracht voor woningtoewijzing in aanmerking te komen of (ander) werk te vinden. Dan kan bij een eventueel verlengde woonkostentoeslag mogelijk een urgentieaanvraag ingediend worden.

4.1.2 sub 5. Geweld

Bij geweld of ernstige bedreiging is aangifte bij de politie de eerstaangewezen oplossing om het geweld en/of de bedreiging met eventueel juridische maatregelen, te doen stoppen.

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

4.1.2 sub 7. Sociale indicatie

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

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

- a. t/m c. Woningzoekenden die in de door de regiogemeenten gefinancierde maatschappelijke instellingen in onze regio verblijven, maar kunnen uitstromen naar zelfstandig wonen, met of zonder ambulante hulp of voorwaarden, kunnen in aanmerking komen voor een urgentie als zij gedurende één jaar zelf (met hulp) via WoningNet geprobeerd hebben in aanmerking te komen voor woningtoewijzing. Uitgangspunt hierbij is dat bij het leerproces naar zelfstandig wonen ook hoort te weten hoe de woningtoewijzing werkt. Van de uitstromers wordt daarom, net als van alle

woningzoekenden verwacht wordt, dat ze eigen verantwoordelijkheid nemen en zelf aan de slag gaan om een woning te vinden.

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

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

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

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

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

zorgcontract, of worden de voorwaarden niet nageleefd, dan wordt de urgentie niet verleend, respectievelijk ingetrokken.

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

4.1.2 sub 10. Wooncoach urgentie

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

4.1.3 Overige criteria

- Burgemeester en wethouders kunnen een herhuisvestingsurgentie toekennen aan huurders van een sociale huurwoning van de woningcorporaties in de gemeente die –tijdelijk- moeten verhuizen vanwege stadsvernieuwing (sloop en of renovatie).
- Daarnaast kennen burgemeester en wethouders een urgentie tot aan vergunninghouders (statushouders) die onder de taakstelling van de gemeente vallen.
- De urgentie uit artikel 4.1.3 worden in na afstemming tussen gemeenten en corporaties lokaal toegekend. De randvoorwaarden uit artikel 4.2 zijn niet van toepassing op deze categorieën, daarom is advisering door de regionale urgentiecommissie niet aan de orde. Deze categorieën moeten wel opgenomen worden in de verordening omdat de Huisvestingswet voorschrijft dat burgemeester en wethouders geen afspraken over de toewijzing van sociale huurwoningen mogen maken buiten een Huisvestingsverordening om.
- Voor de taakstelling vergunninghouders geldt verder dat zij in overleg tussen gemeente en corporaties lokaal bemiddeld worden naar een passende woning.

Artikel 4.2 Randvoorwaarden

- **4.2 lid 1.** Dit lid geeft aan dat er een duidelijke relatie moet zijn tussen de noodsituatie en de woning/woonsituatie. Die noodsituatie is het rechtstreekse gevolg van die woonsituatie. Met andere woorden: als een noodsituatie niet het gevolg is woonsituatie wordt niet voldaan aan deze randvoorwaarde. Datzelfde geldt als de problematiek geen relatie heeft met de woonsituatie of als een zeer ernstig probleem niet significant verbeteren zal in een andere woning.
- **4.2 lid 2.** Belangrijk is dat de woningzoekende die voorrang voor een sociale huurwoning vraagt, eigen verantwoordelijkheid heeft; voorafgaand aan het ontstaan van het probleem, maar zeker ook bij het oplossen van het woonprobleem. Die verantwoordelijkheid houdt in dat woningzoekenden vanaf het moment dat duidelijk wordt dat er een woonprobleem kan ontstaan, alles in het werk moeten stellen om te voorkomen dat dit woonprobleem ook daadwerkelijk ontstaat of langer duurt omdat de woningzoekende er zelf niet alles aan doet om het probleem op te lossen. Wat de woningzoekende kan doen is natuurlijk ook mede afhankelijk van de soort problematiek, zie bijvoorbeeld daarvoor ook de voorwaarden van artikel 4.1.2 sub 3., 4. en 5. en de toelichting onder artikel 4.2.lid 3.
- **4.2 lid 3.** Woningzoekenden moeten in een redelijke periode voorafgaand aan het woonprobleem, voldoende hebben gereageerd op het woningaanbod in alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek om zo te proberen het woonprobleem zelf op te lossen. Ook het gebruik maken van de spoedzoekregeling hoort bij de eigen verantwoordelijkheid.
Het is aan de urgentiecommissie om burgemeester en wethouders te adviseren of de urgentieaanvrager voldoende heeft gereageerd. De urgentiecommissie houdt hierbij rekening met de individuele omstandigheden van de aanvrager, het passende woningaanbod en de positie van de aanvrager in de rangorde van kandidaten voor woningtoewijzing.
 Het naar het oordeel van de urgentiecommissie zonder dringend noodzakelijke reden beperkt op woningaanbiedingen reageren heeft, net als het overslaan van passende woningaanbiedingen in

de regio Gooi en Vechtstreek, vaak een langere wachttijd tot gevolg dan strikt noodzakelijk is. De woningzoekende draagt hiervoor eigen verantwoordelijkheid. Een urgentie is nadrukkelijk niet bedoeld voor het realiseren van woonwensen.

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

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

Artikel 4.3 Aanvraag, behandeling, verlening en afwijzing van urgentie

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

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

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

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

Hoofdstuk 5 Rangorde

Artikel 5.1 Rangorde voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning

Eerst de urgenties

- De woningzoekenden onder 4.1.3. met een herhuisvestingsurgentie en een terugkeergarantie naar de buurt waar de sloop of renovatie plaatsvond, gaan voor op alle andere urgenten (en natuurlijk reguliere woningzoekenden) bij een woningaanbieding in de 'oude' buurt waar de renovatie of sloop plaatsvond.
- Als er geen herhuisvestingsurgenten met een terugkeergarantie zijn, komen de urgenten op basis van artikel 4.1.1 en 4.1.2 als eerste aan de beurt. Deze urgenties zijn gelijkwaardig aan elkaar. De woning moet wel passend zijn bij het type woning waarvoor de urgentie is toegekend, anders geldt de urgentie niet.
- Als er meer urgente kandidaten op één woningaanbieding inschrijven, dan gaat de 'oudste' urgentie, dus de woningzoekende die het eerst de urgentie volgens artikel 4.1.1 of 4.1.2 kreeg, voor de andere.
- Na of bij gebrek aan urgenties op basis van 4.1.1 of 4.1.2 gaan de herhuisvestingsurgenten uit 4.1.3 die geen terugkeergarantie hebben voor op de andere woningzoekenden.

Als tweede de gemeentebinding

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

Als derde de overige woningzoekenden

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

Uitzonderingen

- Woningen die specifiek geschikt zijn voor jongeren tot 23 jaar (kleinste woningen en/of een jongerencomplex) of ouderen vanaf 55 of 65 jaar (bijvoorbeeld seniorenwoningen) kunnen aangeboden worden met voorrang voor (en niet exclusief voor) deze groepen. Als geen urgente kandidaat met een bijpassende urgentie uit de gevraagde doelgroep inschrijft en er ook geen reguliere woningzoekenden uit de doelgroep reageerden op de woningadvertentie, is de woningzoekende met de oudste urgentie het eerst aan de beurt en daarna de reguliere woningzoekende met de hoogste zoekwaarde.
- Woningen met een specifieke zorginfrastructuur die niet kan bestaan als er geen gebruik van wordt gemaakt kunnen met voorrang worden aangeboden aan de doelgroep die op die voorziening zijn aangewezen. Als er uit de doelgroep geen geschikte kandidaten komen volgt de reguliere rangorde.
- Aangepaste woningen kunnen direct aan de doelgroep toegewezen worden, vaak gebeurt dat door directe bemiddeling. Woningzoekenden uit deze doelgroep moeten wel ingeschreven zijn als woningzoekende, maar de rangorde is hier niet van toepassing. Een urgente met een passende urgentie die op een dergelijke woning is aangewezen gaat uiteraard wel voor.

Artikel 5.2 Woningverdeling door loting:

5.2 lid 1. Spoedzoekregeling

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

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

5.2 lid 2. Jongeren tot en met 27 jaar

- Om te voorkomen dat de regio Gooi en Vechtstreek jongeren 'verliest' omdat er lange wachttijden zijn voor een woning in deze regio, kunnen jaarlijks maximaal 350 woningen tot bruto vloeroppervlak 55m² (starterswoningen aan het einde verhuisketen) verloot worden onder jongeren tot en met 27 jaar. Uiteraard kunnen deze jongeren ook reageren op de 'gewone' woningaanbiedingen en meedoen in de spoedzoekregeling.
- Het lot bepaalt wie de hoogste rangorde heeft.

HOOFDSTUK 6. Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad

Beslissen op de aanvraag omzettingsvergunning

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

Artikel 6.1.2 Vergunningsvereiste onttrekking, samenvoeging en omzetting

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

Artikel 6.1.7 Criteria voor vergunningverlening

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

Artikel 6.1.9 Intrekken van een omzettingsvergunning

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

Artikel 6.2.2 Vergunningvereiste splitsing

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

Artikel 6.2.4 Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning

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

Hoofdstuk 7 Slotbepalingen

Artikel 7.1 Nadere bepalingen op grond van evaluatie

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

Artikel 7.2 Experimenten

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

Artikel 7.3 Hardheidsclausule

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