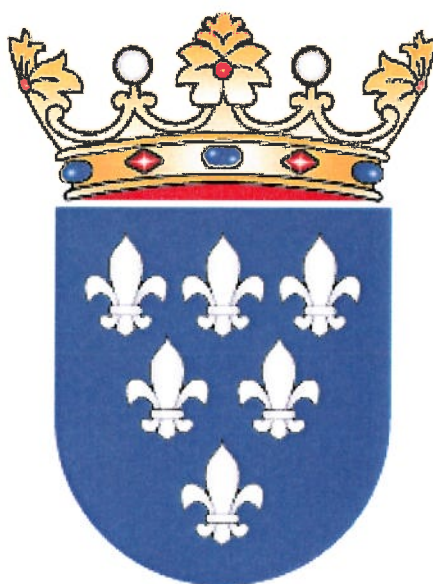


Gemeente Scherpenzeel



Huisvestingsverordening

2015 gemeente Scherpenzeel

**citeertitel: 'Huisvestingsverordening 2015 gemeente Scherpenzeel'
vastgesteld bij besluit van 1 juli 2015**

Huisvestingsverordening

2015 gemeente Scherpenzeel

Opdrachtgever: gemeente Scherpenzeel
afdeling Samenleving

Auteur : V.Raats

Datum : 12 mei 2015

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN	4
HOOFDSTUK 2. DE VERGUNNINGPLICHTIGE VOORRAAD	7
Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte	7
Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning	7
Artikel 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning	7
HOOFDSTUK 3. WOONRUIMTEVERDELING	8
Artikel 5. Inschrijfsysteem van woningzoekenden	8
Artikel 6. Aanbod van huurwoningen	8
Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde prijs	8
Artikel 8. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard	8
Artikel 9. Verhuisintentie	8
Artikel 10. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde omvang	8
Artikel 11. Woonzorginstellingen – beschermd wonen – woongroepen	9
Artikel 12. Voorrang bij op basis van herstructurering	9
Artikel 13. Regionale voorrang bij economische of maatschappelijke binding	9
Artikel 14. Lokale voorrang bij economische of maatschappelijke binding	9
Artikel 15. Rangorde woningzoekenden	9
Artikel 16. Vruchteloze aanbidding	10
Artikel 17. Experimentbepaling	10
Artikel 18. Bijzondere bemiddeling	10
HOOFDSTUK 4. WETTELIJKE URGENTIE	10
Artikel 19. Urgentiecategorieën	10
Artikel 20. Aanvullende bepalingen met betrekking tot urgentie voor vergunninghouders	10
Artikel 21. Aanvullende bepalingen met betrekking tot urgentie op basis van een verblijf in een tijdelijke opvangvoorziening	11
Artikel 22. Directe bemiddeling	11
Artikel 23. Aanvullende bepalingen met betrekking tot het ontvangen/verlenen van mantelzorg	11
Artikel 24. Leges	11

HOOFDSTUK 5. LOKALE URGENTIE	11
Artikel 25. Aanvraag	11
Artikel 26. Urgentiecategorieën	11
Artikel 27. Afbakening	12
Artikel 28. Leges	12
Artikel 29. Bewijsstukken	12
Artikel 30. Algemene bepalingen over urgenties	12
Artikel 31. Instellen Urgentiecommissie	12
Artikel 32. Aanvullende bepalingen met betrekking tot sociale urgentie	13
Artikel 33. Aanvullende bepalingen met betrekking tot de financiële urgentie	13
Artikel 34. Aanvullende bepalingen met betrekking tot de medische urgentie	13
Artikel 35. Aanvullende bepalingen met betrekking tot urgentie ten gevolge van echtscheiding	13
Artikel 36. Uitsluitingen	14
Artikel 37. Inkomen en vermogen	14
Artikel 38. Procedure woningtoewijzing	14
Artikel 39. Eisen woonprofiel	15
Artikel 40. Intrekken of vervallen van urgentie	15
HOOFDSTUK 6. OVERIGE BEPALINGEN	15
Artikel 41. Hardheidsclausule	15
HOOFDSTUK 7. SLOTBEPALINGEN	15
Artikel 42. Citeertitel	15
Artikel 43. Inwerkingtreding	15
ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	16
BIJLAGE 1.	27

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

In de verordening wordt verstaan onder:

1. Aanbodmodel: woonruimteverdeelsysteem waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden door middel van het advertentiemedium Huiswaarts.nu aan woningzoekenden op basis van inschrijftijd (uitzondering hierop zijn de herstructureringskandidaten, hierbij is de woonduur bepalend)
2. Adviesorgaan: het door de gemeente Scherpenzeel aangewezen orgaan voor advisering in het kader van urgentieaanvragen
3. B&W: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Scherpenzeel
4. Bewoning: met bestemming tot bewoning wordt bedoeld dat men daar permanent woont en daar zijn hoofdverblijf heeft, zoals bedoeld in de Wet Basisregistratie Personen (Wet BRP)
5. Directe bemiddeling: mogelijkheid om bij urgentie woonruimte niet aan te bieden door middel van het woonruimteverdeelsysteem omdat de woning bij uitstek geschikt is voor een specifiek persoon
6. Economische binding: de binding van een persoon aan de gemeente Scherpenzeel of de woningmarktregio, daarin gelegen dat die persoon, met het oog op de voorziening in het bestaan, is aangewezen op het verrichten van arbeid binnen of vanuit deze gemeente of deze regio. Hier is sprake van als de betreffende persoon:
 - een dienstverband heeft van minimaal 18 uur per week en dit kan aantonen met een werkgeversverklaring, of;
 - als zelfstandig ondernemer in het bestaan voorziet en kan aantonen dat het bedrijf in de gemeente Scherpenzeel of de woningmarktregio is gevestigd, of;
 - een dagopleiding volgt aan een in de gemeente Scherpenzeel of de woningmarktregio gevestigde onderwijsinstelling
7. Gemeente Scherpenzeel: het grondgebied van de gemeente Scherpenzeel

8. Herstructurering: een indicatie voor zittende huurders van een toegelaten instelling wiens woning wordt gesloopt of ingrijpend gerenoveerd. De betreffende toegelaten instelling besluit of iemand voor een herstructureringsindicatie in aanmerking komt en draagt zorg voor registratie van de betreffende woningzoekende als herstructureringskandidaat
9. Huishouden: een alleenstaande ouder dan 18 jaar, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren en waarvan tenminste één persoon de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt
10. Huisvestingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de Huisvestingswet 2014
11. Huiswaarts.nu: website waar woningzoekenden zich kunnen inschrijven voor het verkrijgen van woonruimte met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens
12. Huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand
13. Huurliberalisatiegrens: het bedrag dat wordt genoemd in artikel 13, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag
14. Ingezetene: degene die in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Scherpenzeel is opgenomen en het feitelijk hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte
15. Inkomen: de gezamenlijke toetsingsinkomens, zoals dit wordt verwoord in de MG-circulaire die jaarlijks door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties wordt gepubliceerd
16. Inschrijftijd: tijd tussen datum waarop een woningzoekende geregistreerd staat (de registratiedatum) in een register van toegelaten instellingen (Huiswaarts.Nu) in de regio en het moment waarop deze woningzoekende reageert op een woning
17. Lotingmodel: model waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden door middel van een advertentiemedium, de toewijzing plaatsvindt via een geautomatiseerde loting, en het inschrijfnummer van de woningzoekende bij Huiswaarts.nu, als lotnummer geldt

18. Maatschappelijke binding:	de binding van een persoon aan de gemeente Scherpenzeel of de woningmarktregio daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen. Een maatschappelijke binding wordt in elk geval aangenomen ten aanzien van personen die de afgelopen 6 jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar ingezetene zijn geweest van de gemeente Scherpenzeel of de woningmarktregio
19. Mantelzorg:	hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015
20. MG-Circulaire	Circulaire van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties waarin jaarlijks de parameters voor huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkooppre-gels, inkomensafhankelijke huurverhoging en de liberalisa-tiegrens worden verwoord
21. Optiemodel:	model waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden aan woningzoekenden die hebben aangegeven in aanmerking te willen komen voor woonruimte van een bepaalde groep woningen en waarbij de toewijzing plaatsvindt aan de hand van de inschrijvingsduur bij Huiswaarts.nu voor de betreffende groep woningen
22. OGGZ-doelgroep:	Sociaal kwetsbare personen, zonder zelfstandige huisves-ting, waarvan door of namens de centrumgemeente is vastgesteld dat de gemeente Scherpenzeel de gemeente van herkomst is
23. Toegelaten instelling:	een instelling in de zin van artikel 70 van de Woningwet
24. Urgentiecommissie:	commissie die als taak heeft het, namens het college, het nemen van besluiten op grond van hoofdstuk 5 van deze verordening
25. Vergunninghouder:	vreemdelingen (statushouders en vluchtelingen) die in Nederland op grond van de Vreemdelingenwet als vluchte-ling zijn toegelaten, dan wel om klemmende in de persoon gelegen redenen, verband houdende met omstandigheden in hun land van herkomst, in het bezit zijn gesteld van een verblijfsvergunning
26. Verordening:	De Huisvestingsverordening 2015 gemeente Scherpenzeel

27. Wet: de Huisvestingswet 2014
28. Woningmarktregio: het grondgebied van de gemeenten: Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen
29. Woningzoekende: perso(o)n(en) op zoek naar (andere) zelfstandige woonruimte en die zijn ingeschreven in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 4 van deze verordening
30. Woonruimte-verdeelsysteem: systematiek die bepaalt welke volgorde wordt gehanteerd voor woningzoekenden die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt voor een aangeboden woonruimte en die voor de huur van die woonruimte in aanmerking komen
31. Woonruimte: het daaromtrent in artikel 1, lid 1i van de Huisvestingswet bepaalde

HOOFDSTUK 2. DE VERGUNNINGPLICHTIGE VOORRAAD

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

De volgende categorieën goedkope woonruimte mogen enkel voor bewoning in gebruik worden gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:

1. Zelfstandige woonruimten in eigendom van toegelaten instellingen met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens zoals verwoord in de jaarlijkse MG-Circulaire.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:

- a. woningzoekenden met een huishoudensinkomen zoals dit wordt verwoord in de MG-circulaire zoals die jaarlijks door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties wordt gepubliceerd, met de Wet op de huurtoeslag als juridische grondslag;
- b. huishoudens waarvan tenminste één persoon 18 jaar of ouder is.

Artikel 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunningverlening voor de vergunningsplichtige huurvoorraad mandateren aan de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen op basis van de Samenwerkingsovereenkomst woonruimteverdeling van 29 december 1999.

HOOFDSTUK 3. WOONRUIMTEVERDELING

Artikel 5. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. De in Scherpenzeel werkzame toegelaten instellingen dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden.
2. Zij stellen regels op over de wijze van (betaling voor) inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.

Artikel 6. Aanbod van huurwoningen

Woonruimten die voor verhuur beschikbaar komen, kunnen door de toegelaten instelling aan woningzoekenden worden aangeboden door middel van een aanbodmodel, een lotingmodel en/of een optiemodel.

Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde prijs

Bij de toewijzing van woonruimte van een bepaalde huurprijs hanteert de toegelaten instelling de wet- en regelgeving zoals die door het Rijk in dezen wordt opgelegd.

Artikel 8. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard

1. Woningen waarvan voorzieningen zijn getroffen op grond van de Wmo met een hogere waarde dan € 15.000,- worden niet eerder opnieuw verhuurd dan nadat de toegelaten instelling het vrijkomen van de woning heeft gemeld bij de gemeente en de gemeente heeft verklaard er geen bezwaar tegen te hebben dat de woning via de gebruikelijk wijze (via het digitale platform 'Huiswaarts.nu') opnieuw aangeboden wordt voor verhuur;
2. De reactietermijn voor de gemeente voor de in lid 1 genoemde woningen is maximaal 6 maanden.

Artikel 9. Verhuisintentie

1. De gemeente en de toegelaten instelling spannen zich in om – voor zover rechtens mogelijk – de verhuur van de woningen genoemd in artikel 8 lid 1 te verbinden aan het daadwerkelijk gebruik door personen met een desbetreffende Wmo-indicatie;
2. Toegelaten instelling en gemeente zullen zich pas op lid 1 van dit artikel beroepen als een nieuwe bewoner met indicatie voor de woning beschikbaar is en de zittende huurder passend vervangende woonruimte kan worden aangeboden.

Artikel 10. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde omvang

Eengezinswoningen met vier slaapkamers of meer kunnen met voorrang worden verhuurd aan huishoudens van ten minste vijf personen.

Artikel 11. Woonzorginstellingen – beschermd wonen – woongroepen

1. De in bijlage 1 van deze verordening gevoegde lijst van instellingen en woongroepen zijn niet verplicht vrijgekomen woonruimte aan te bieden via het digitale platform 'Huiswaarts.nu';
2. Tussentijdse mutaties op deze lijst vallen tijdelijk onder artikel 18 "Experimentbepaling";
3. Voor (toekomstige) huurders gelden de bepalingen zoals die zijn verwoord in artikel 2 van deze verordening.

Artikel 12. Voorrang bij op basis van herstructurering

1. Herstructureringskandidaten uit Scherpenzeel, dat wil zeggen mensen die vanwege sloop of ingrijpende renovatie (tijdelijk) hun woning moeten verlaten, krijgen voorrang binnen de gemeente Scherpenzeel;
2. De voorrangsverklaring is alleen van toepassing op de legale hoofdbewoner(s) van het pand;
3. Indien nodig kan er directe bemiddeling plaatsvinden door de toegelaten instelling;
4. Indien in de periode van directe bemiddeling woningen onterecht zijn geweigerd dan wel de kandidaat geen medewerking verleent aan het tijdig verhuizen, is de toegelaten instelling gerechtigd een ontruimingsprocedure op te starten.

Artikel 13. Regionale voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Van de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte kan maximaal 50% van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio.

Artikel 14. Lokale voorrang bij economische of maatschappelijke binding

1. Van de in het vorige artikel aangewezen categorieën woonruimte kan maximaal 50% van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan Scherpenzeel.
2. De voorrangscriteria kunnen niet meer van toepassing worden verklaard als de wettelijke percentages zijn bereikt.

Artikel 15. Rangorde woningzoekenden

1. Voor het verkrijgen van huurwoningen komen achtereenvolgens onderstaande categorieën in aanmerking:
 1. Wettelijke urgenties, zoals genoemd in artikel 19 van de verordening;
 2. Lokale urgenties, zoals genoemd in art 26
 3. Voorrang op basis van herstructurering
 4. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde omvang (mits aangegeven op huiswaarts.nu)
 5. Voorrang bij lokale binding (mits aangegeven op huiswaarts.nu)
 6. Voorrang bij regionale binding (mits aangegeven op huiswaarts.nu)
 7. Inschrijftijd
2. Voor woningtoewijzingen (ongeacht voorrangsbepalingen) geldt dat de woningzoekende een passend inkomen moet hebben als genoemd in artikelen 3 en 7.

3. Indien er meerdere personen uit dezelfde categorie op een woning reageren dan heeft de persoon met de langste inschrijftijd of een eerder afgegeven urgentie de eerste rechten.
4. Uitzonderingen op lid 3 zijn de kandidaten die voorrang hebben op basis van herstructurering. Bij deze kandidaten is de woonduur leidend.

Artikel 16. Vruchteloze aanbieding

In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van het in artikel 12 bepaalde de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede en derde lid weergegeven procedure minimaal 1 maal vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 3 voor die woonruimte in aanmerking komen.

Artikel 17. Experimentbepaling

1. Burgemeester en wethouders kunnen, indien de toegelaten instelling daarom verzoekt, tijdelijk ontheffing verlenen van de toewijzingscriteria in deze verordening voor een beperkt deel van de woningvoorraad;
2. De in het vorige lid genoemde afwijkmogelijkheid kan worden toegepast voor het uitvoeren van experimenten of het passend huisvesten (bemiddelen) van bijzondere doelgroepen;
3. In de tijdelijke ontheffing, zoals genoemd in lid 1 van dit artikel, worden heldere voorwaarden gesteld aan het experiment met betrekking tot de aard, inhoud, toepassingsgebied, looptijd, rapportage en evaluatie.

Artikel 18. Bijzondere bemiddeling

De woningen voor Woonservicezone Weijdelaar worden niet in het woonruimteverdeelsysteem opgenomen gezien de bijzondere bestemming van de woonservicezone.

HOOFDSTUK 4. WETTELIJKE URGENTIE

Artikel 19. Urgentiecategorieën

In aansluiting op het bepaalde in de Huisvestingswet zijn er drie verplichte urgentiecategorieën:

1. de vergunninghouders, als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub g van de Wet;
2. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld;
3. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.

Artikel 20. Aanvullende bepalingen met betrekking tot urgentie voor vergunninghouders

Woningzoekenden die verkeren in opvangcentra of op gemeentelijke opvangplaatsen en een verblijfsvergunning hebben ontvangen, komen in aanmerking voor wettelijke urgentie, op grond van de halfjaarlijkse rijkstaakstelling voor gemeente Scherpenzeel.

Artikel 21. Aanvullende bepalingen met betrekking tot urgentie op basis van een verblijf in een tijdelijke opvangvoorziening

Woningzoekenden die verblijven in een tijdelijke opvangvoorziening, omdat zij vanwege geweld of problemen van relationele aard hun woonruimte hebben moeten verlaten, kunnen in aanmerking komen voor urgentie, indien het verzoek vergezeld gaat met een gefundeerd advies van de regionale aanbieder van dergelijke opvang waarom huisvesting in Scherpenzeel noodzakelijk is.

Artikel 22. Directe bemiddeling

Woonruimte voor de urgentiecategorieën als bedoeld in artikel 19 wordt direct bemiddeld.

Artikel 23. Aanvullende bepalingen met betrekking tot het ontvangen/verlenen van mantelzorg

1. Woningzoekenden die als (ontvanger van) mantelzorg(er), ook als deze niet aan de wettelijke toelatingseisen van de regio voldoen, in verband met mantelzorg als bedoeld in art. 1, lid. 19, dringend woonruimte nodig hebben, kunnen in aanmerking komen voor urgentie, indien een gefundeerd WMO-advies daartoe aanleiding geeft;
2. De vervangende huisvesting moet een wezenlijke bijdrage leveren aan de taakverlichting van de mantelzorger;
3. Met betrekking tot lid 1 en/of 2 wordt een uitspraak gevraagd van de in artikel 25 en 31 genoemde urgentiecommissie.

Artikel 24. Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een wettelijke urgentie op grond van artikel 19 worden geen leges geheven.

HOOFDSTUK 5. LOKALE URGENTIE

Artikel 25. Aanvraag

Degene die dringend behoefte heeft aan (andere) woonruimte, verder te noemen aanvrager, kan aan de urgentiecommissie verzoeken hem een urgentie te verstrekken.

Artikel 26. Urgentiecategorieën

Naast de drie wettelijk verplichte urgentiecategorieën, zoals omschreven in hoofdstuk 4, kent Scherpenzeel de volgende vier lokale urgentiecategorieën:

- A. Sociale urgentie;
- B. Financiële urgentie;
- C. Medische urgentie;
- D. Echtscheiding/verbreken samenwoning.

Artikel 27. Afbakening

Om voor lokale urgentie in aanmerking te komen, moet de aanvrager in ieder geval aan de volgende criteria voldoen:

- a. een aanvrager van urgentie op grond van artikel 26 onder a t/m d, moet voorafgaand aan de aanvraag tenminste één jaar aaneengesloten ingezetene zijn en ingeschreven staan in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Scherpenzeel;
- b. de aanvrager heeft de Nederlandse nationaliteit of beschikt over een geldige verblijfstitel;
- c. de aanvrager beschikt over legale woonruimte binnen gemeente Scherpenzeel.

Artikel 28. Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een urgentie op grond van artikel 26 worden geen leges geheven.

Artikel 29. Bewijsstukken

1. De aanvraag voor een urgentie wordt ingediend bij de urgentiecommissie en gaat in ieder geval vergezeld van de volgende bewijsstukken met betrekking tot:
 - a. het aantal woningen waar via Huiswaarts.nu op is gereageerd;
 - b. overige inspanningen om zelf in woonruimte te voorzien;
 - c. huurovereenkomst of koopovereenkomst;
 - d. gegevens met betrekking inkomens- en vermogenspositie.
2. Bij echtscheiding, verbreking samenwoning, of geregistreerd partnerschap worden bewijsstukken overlegd met betrekking tot:
 - a. relevante stukken over de echt- en boedelscheiding, alimentatie en gezag over kinderen;
 - b. bewijs waaruit blijkt dat de aanvrager geen aanspraak kan maken op de voorheen gezamenlijk bewoonde woning.

Artikel 30. Algemene bepalingen over urgenties

Bij de behandeling van de aanvraag moet vastgesteld worden dat:

- a. de aanvrager zich in een acute woonnoodsituatie bevindt waarin het noodzakelijk is om binnen een half jaar te verhuizen;
- b. deze acute woonnoodsituatie:
 - heeft aantoonbare gevolgen voor het functioneren van de aanvragen en de toewijzing van een (andere) woning in Scherpenzeel levert een substantiële bijdrage aan de oplossing van het probleem;
 - is niet door de aanvrager op eigen kracht of binnen zes maanden op te lossen;
 - is ontstaan binnen de gemeente Scherpenzeel en buiten de schuld van de aanvrager;
- c. de aanvrager kan aantonen dat een maximale eigen inspanning is geleverd om zelf een passende woning te vinden.

Artikel 31. Instellen Urgentiecommissie

Er is een urgentiecommissie die, namens het college, als taak het nemen van besluiten heeft op grond van hoofdstuk 5 van deze verordening.

Artikel 32. Aanvullende bepalingen met betrekking tot sociale urgentie

Er is sprake van een sociale urgentie in het geval een woningzoekende in verband met (psycho)sociale problemen permanent ernstige hinder en/of schade, belemmering of verslechtering ondervindt in combinatie met de huidige woonsituatie.

Artikel 33. Aanvullende bepalingen met betrekking tot de financiële urgentie

Er is sprake van een financiële urgentie in het geval een woningzoekende aantoonbaar buiten de eigen schuld door acute en onvoorziene omstandigheden te maken heeft met een grote inkomensachteruitgang waardoor de huidige woonruimte niet langer betaalbaar is.

Artikel 34. Aanvullende bepalingen met betrekking tot de medische urgentie

1. Er is sprake van een medische urgentie in geval van ernstige onhoudbare fysieke-, psychiatrische of psychische problematiek en;
 - a. de vastgestelde problematiek heeft een duidelijke relatie met de woonsituatie in de huidige woning en;
 - b. de vastgestelde problematiek heeft een chronisch karakter en;
 - c. er is sprake van ernstige hinder of belemmering en voor het functioneren in de woning.
2. Indien in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning een verhuisindicatie is gegeven kan deze gelden als medische urgentie wanneer ook aan de urgentiecriteria zoals genoemd in het eerste lid onder sub a, b en c is voldaan.

Artikel 35. Aanvullende bepalingen met betrekking tot urgentie ten gevolge van echtscheiding

Er wordt bij echtscheiding, verbreking samenwoning of verbreking geregistreerd partnerschap geen urgentie verleend, tenzij een woningzoekende in verband met sociale problemen permanent ernstige hinder en/of schade, belemmering of verslechtering in combinatie met de huidige zelfstandige woonsituatie en tevens aan alle volgende aanvullende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is sprake van aantoonbare zorg voor één of meer minderjarige kinderen, welke zorg niet (al dan niet tijdelijk) door een ander opgevangen kan worden en;
 - b. aanvrager niet vrijwillig de woning heeft verlaten en;
 - c. de aanvrager geen aanspraak kan maken op de woning waaruit men vertrekt.
- Bovendien kan slechts één van de scheidende partijen in aanmerking komen voor urgentie.

Artikel 36. Uitsluitingen

1. Er wordt geen urgentie verleend indien op basis van leeftijd, gezinssituatie of woonsituatie te voorzien was dat een nieuwe woning noodzakelijk zou worden en er geen sprake is van een onverwacht optredende noodsituatie. De beoordeling wordt afgestemd op het individuele geval.
2. Er wordt geen urgentie verleend wanneer de huisvestingsproblematiek primair veroorzaakt wordt door:
 - a. (dreigende) dakloosheid door eigen toedoen / woningontzuiming;
 - b. terugkeer naar gemeente en/of familie na echtscheiding elders;
 - c. terugkeer of komst naar de gemeente op medische gronden, tenzij alleen een woning in de gemeente Scherpenzeel als enige oplossing overblijft. De noodzaak moet worden aangetoond door de aanvrager;
 - d. inwoning/kamerbewoning;
 - e. zwangerschap;
 - f. burenruzie/hinder/overlast;
 - g. huurschuld of schadevordering woningstichting;
 - h. gezins- of familieproblematiek;
 - i. gezinshereniging;
 - j. maatschappelijke binding;
 - k. remigratie
 - l. onregelmatige werktijden / reisafstand werk / economische binding;
 - m. vrijwillige verlaten van een woning;
 - n. lange wachttijd reguliere toewijzing n.a.v. reacties via Huiswaarts.nu
 - o. terugkeer van detentie
3. Een combinatie van factoren zoals genoemd in het tweede lid, kan wel aanleiding zijn voor een urgentie. In geval van een combinatie van factoren kan urgentie worden toegekend indien de gevolgen van de huidige woonsituatie dermate ernstig zijn dat voortzetten niet van de aanvrager gevergd kan worden.
4. Het tweede lid onder a,b,g en h blijven buiten beschouwing indien de aanvrager behoort tot de OGGZ-doelgroep.

Artikel 37. Inkomen en vermogen

Er geldt geen inkomens- en vermogensgrens voor de aanvraag urgentieverlening, maar wel bij de toewijzing van woningen door de toegelaten instelling.

Artikel 38. Procedure woningtoewijzing

1. Urgent woningzoekenden krijgen zo snel mogelijk, doch in ieder geval binnen 6 maanden na bekendmaking van het besluit van de woningstichting een passende woning aangeboden. Dit is de eerst beschikbare passende woning.
2. Waar mogelijk wordt rekening gehouden met woonwensen.
3. Indien binnen 6 maanden geen woning is toegewezen die aan de eisen voldoet, of wanneer na 3 maanden al voorzienbaar is dat dit niet zal lukken, vindt overleg plaats tussen woningstichting, de aanvrager en de urgentiecommissie als bedoeld in artikel 31 om te komen tot een voorlopige oplossing dan wel dat gekozen wordt voor uitstel.

Artikel 39. Eisen woonprofiel

1. Bij de vaststelling van een medische urgentie dient in het advies duidelijk naar voren te komen waaraan de toe te wijzen woning in verband met de medische urgentie moet voldoen: het pakket van eisen. Toewijzing vindt plaats op basis van dit pakket van eisen.
2. De leeftijd van 55 jaar, respectievelijk 65 jaar, is niet zonder meer een reden voor toewijzing van een seniorenwoning dan wel een aanleunwoning tenzij er sprake is van psychosociale omstandigheden.
3. Bij de overige urgenties vindt toewijzing plaats conform de normale uitgangspunten voor de passendheid van woningen.
4. Waar sprake is van een mogelijke combinatie van urgenties wordt altijd een afweging ten aanzien van het te omschrijven zoekprofiel gemaakt.

Artikel 40. Intrekken of vervallen van urgentie

1. In de volgende gevallen wordt de urgentie ingetrokken;
 - a. indien de urgentie is gebaseerd op onjuiste of onvolledige gegevens waarvan de aanvrager redelijkerwijs op de hoogte kon zijn;
 - b. indien de omstandigheden, na verlening van de urgentie doch vóór het woningaanbod, dermate wijzigen dat er geen urgentie verleend was indien deze omstandigheden hadden plaatsgevonden voor verlening van urgentie.
2. In de volgende gevallen komt de urgentie te vervallen:
 - a. wanneer een passend woningaanbod wordt geweigerd, waartoe gerekend wordt dat het woningaanbod afwijkend is van de woonwens.
 - b. na acceptatie van een aangeboden woning.

HOOFDSTUK 6. OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 41. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

HOOFDSTUK 7. SLOTBEPALINGEN

Artikel 42. Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening 2015 gemeente Scherpenzeel.

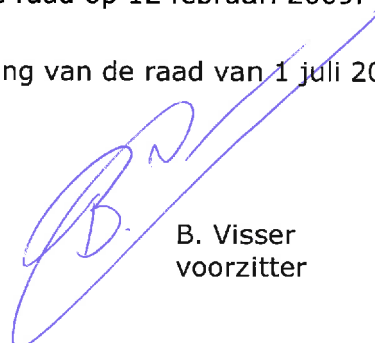
Artikel 43. Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2015 en vervalt op 1 juli 2019.
2. Op de datum van inwerkingtreding vervalt de Huisvestingsverordening 2008, Scherpenzeel zoals vastgesteld door de raad op 12 februari 2009.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 1 juli 2015.



B.S. van Ginkel-Schuur
griffier



B. Visser
voorzitter

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

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

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

Voor de definities is zoveel mogelijk aangesloten bij de in de Huisvestingswet en Huisvestingsverordening genoemde begrippen. De in Scherpenzeel werkzame toegelaten instellingen zijn gemandateerd om de Huisvestingsverordening uit te voeren.

HOOFDSTUK 2. De vergunningplichtige voorraad

Artikel 2. Aanwijzing vergunningsplichtige woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. In het eerste lid is aangegeven tot welke huurprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is en dat deze vergunningsplicht alleen van toepassing is op woningen van toegelaten instellingen. Hiermee wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich met name voordoet.

De gemeente Scherpenzeel heeft de keuze gemaakt om woonruimten met een huur boven de sociale huurliberalisatiegrens en/of woonruimte in eigendom van particuliere verhuurders (niet zijnde toegelaten instellingen) zonder vergunningplicht te verhuren. Deze keuze is gemaakt omdat er redenen kunnen zijn (b.v. echtscheiding of verandering van baan) dat personen die met spoed in aanmerking willen komen voor woonruimte, niet voldoen aan de urgentiecriteria, maar op basis van inschrijftijd geruime tijd moeten wachten om in aanmerking te komen voor een huurwoning onder de huurprijsgrens. Het betreft hier in Scherpenzeel vrijwel altijd appartementen met een huurprijs net onder de huurprijsgrens (zijnde het minst populaire segment).

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de wet, hij in de huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. De gemeenteraad is vrij in het vaststellen van die criteria. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.

In het tweede lid van artikel 10 van de wet is bepaald dat voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking komen woningzoekenden die de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000.

Woningzoekenden die niet aan deze wettelijke criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

De gemeente Scherpenzeel sluit aan op de toewijzingsregels zoals die door het rijk worden opgelegd aan toegelaten instellingen en zijn verwoord in de MG-circulaire van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Opgemerkt wordt dat de in dit artikel genoemde MG-circulaire op het grootste gedeelte van de woningtoewijzingen van toepassing is. De huidige rijkswetgeving beoogt hiermee dat 80% van de woningen moet worden toegewezen aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag (i.c. huishoudens met een inkomen dat lager is dan 34.911 euro; prijspeil per 1 juli 2015). Gedurende 5,5 jaar mag 10% van de woningen worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tussen de 34.911 en 38.950 euro. Met betrekking tot de laatste 10% vrije toewijzingsruimte geldt dat er prioriteit gegeven moet worden aan de doelgroepen met een inkomen boven de 38.950 euro.

De inkomensgrenzen gelden niet voor woningen die worden toegewezen op grond van de AWBZ en waar sprake is van een integrale levering van wonen en zorg. Voor zorgbehoevenden met een zorgindicatie geldt dus geen inkomenstoets. Dit type woningen is ondergebracht in artikel 12 van deze verordening. Opgemerkt het hier ook kan gaan om onzelfstandige woonruimte (verpleegunits) die niet vallen binnen de reikwijdte van deze verordening.

De bovenstaande wet- en regelgeving zijn aan verandering onderhevig. In de toekomst moeten toegelaten instellingen hun huren meer afstemmen op de inkomensniveaus van de doelgroep. Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning toewijzen met een huurprijs onder de voor hun geldende aftoppingsgrens.

Aanvullend aan de bepalingen in de wet eist de gemeente Scherpenzeel dat iemand, om in aanmerking te komen voor woonruimte, meerderjarig moet zijn. Hiermee wordt aangesloten bij de in het verleden gemaakte keuzes in dezen.

Artikel 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 19 van de wet. Daarin is bepaald dat Burgemeester en wethouders gebruik kunnen maken van de bevoegdheden krachtens artikel 15 van de wet (dit artikel is in deze verordening uitgewerkt door middel artikel 2) door mandaat te verlenen aan eigenaren van woonruimte voor zover het die woonruimte betreft.

HOOFDSTUK 3 Woonruimteverdeling

Artikel 5. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

Deze bepaling is gegrond op artikel 4, eerste lid, onder a, van de wet. Het hanteren van eenzelfde woonruimteverdeelsysteem bevordert de transparantie en vermindert de administratieve lasten voor de burger.

De gemeente Scherpenzeel sluit met deze formulering aan op de huidige werkwijze van de toegelaten instellingen in Scherpenzeel. Dit is de werkwijze zoals deze door vrijwel alle toegelaten instellingen in woningmarktregio-verband wordt gehanteerd.

Artikel 6. Aanbod van woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.

Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde prijs

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad In de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de prijs van die woonruimte voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de wet (artikel 3 van de verordening) aangewezen categorieën woningzoekenden.

De gemeente Scherpenzeel verwijst in dezen naar artikel 3 van deze verordening waar aansluiting wordt gezocht op de toewijzingsregels zoals die door het rijk worden opgelegd aan toegelaten instellingen en zijn verwoord in de MG-Circulaire.

Artikel 8. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad In de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de wet (artikel 3 van de verordening) aangewezen categorieën woningzoekenden.

Deze bepaling heeft de gemeente Scherpenzeel overgenomen uit de "Samenwerkingsovereenkomst

Inzake Woonvoorzieningen Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo2015)" die de gemeente Scherpenzeel en de Woningstichting Scherpenzeel hebben gesloten. Met het in werking treden van de Huisvestingwet 2014 is het voor gemeente niet toegestaan om afspraken te maken in convenanten of in andere overeenkomsten over de toewijzing van woningen. De gemeente Scherpenzeel heeft deze bepaling opgenomen om efficiënt gebruik te kunnen maken van de beschikbaar financiële middelen in het kader van de Wmo 2015 (of wet- en regelgeving die hiervoor in de plaats komt). Hierbij is door de gemeente Scherpenzeel een grens gesteld van € 15.000,-. Desbetreffende woonruimte wordt voor een periode van maximaal 6 maanden niet aangeboden via het aanbodmodel op het digitale platform Huiswaarts.nu. Indien er zich binnen genoemde periode een inwoner meldt met een indicatie voor een dergelijke woningaanpassing kan deze door middel van directe bemiddeling worden toegewezen. Als genoemde periode is verstreken wordt de woning aangeboden via het digitale platform 'Huiswaarts.nu'.

Artikel 9. Verhuisintentie

Deze bepaling is eveneens overgenomen uit de "Samenwerkingsovereenkomst Inzake Woonvoorzieningen Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo 2015)". Hierbij moet gedacht worden aan situaties waarbij de geïndiceerde persoon is overleden of is verhuisd naar een verpleeghuis en de niet geïndiceerde partner/echtgenoot/ouder(s) in de aangepaste woning achterblijft (de in deze regel genoemde voorbeelden zijn niet limitatief). Gezien de inbreuk die een dergelijke bepaling kan opleveren voor het woongenot van de huurder(s) zal deze bepaling uitsluitend worden ingezet als er sprake is van 'dringend eigen gebruik' door de gemeente Scherpenzeel. De huurder die op grond van deze bepaling de woning moet verlaten, krijgt in overleg met de woning via directe bemiddeling een woning aangeboden en komt in aanmerking voor een wettelijke vergoeding.

Artikel 10. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde omvang

Een toegelaten instelling kan bij woonruimte met meer dan vier slaapkamers de aanvullende eis opnemen dat huishoudens van tenminste vijf personen voorrang krijgen.

Artikel 11. Woonzorginstellingen – woongroepen

Woonstede heeft met de zorginstellingen privaatrechtelijke afspraken gemaakt over de verhuur van dit vastgoed. Veel van deze instellingen hanteren hun eigen wachtlijsten waarbij de hoogte van de zorgvraag volgordecriterium is. Dit houdt mede verband met de kwetsbaarheid van de doelgroep. Het is niet wenselijk dat de Huisvestingsverordening die afspraken doorkruist. Om die reden is er in de bijlage bij deze verordening een overzicht opgenomen van woonruimte die niet aangeboden wordt via het digitale platform Huiswaarts.nu of die door de Woningstichting wél aangeboden wordt via Huiswaarts.nu, maar waarvan de zorginstellingen werken met een eigen toewijzingscommissie.

De lijst wordt jaarlijks in overleg met de toegelaten instelling in Scherpenzeel geactualiseerd en ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad.

Artikel 12. Voorrang op basis van herstructurering

Een corporatie kan bij sloop of ingrijpende renovatie van een woning of complex van woningen besluiten om de zittende huurders een herstructureringsindicatie toe te kennen. De betreffende corporatie draagt zorg voor registratie van de betreffende woningzoekende als herstructureringskandidaat. De rangorde van herstructureringskandidaten onderling wordt bepaald door de woonduur herstructureringsindicatie (oudste datum gaat voor). De herstructureringsindicatie vervalt bij definitieve huisvesting van de betreffende herstructureringskandidaat. Dit geldt dus niet voor het huisvesten in een wisselwoning.

Herstructureringskandidaten zijn zelf verantwoordelijk voor het vinden van geschikte woonruimte via het digitale platform Huiswaarts.nu. Indien deze zoektocht niet tot gewenste resultaten leidt, kan de toegelaten instelling de keuze maken voor directe bemiddeling. Dit is ter beoordeling van de toegelaten instelling. Als de toegelaten instelling kan aantonen dat de woningzoekende onvoldoende initiatieven heeft ontplooid om via het digitale platform Huiswaarts.nu vervangende woonruimte te zoeken en geen medewerking wil verlenen het tijdig verhuizen (door onterecht woningen te weigeren bij de actieve bemiddeling) staat de toegelaten instelling een gang naar de rechter vrij.

Artikel 13. Regionale voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio FoodValley voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte.

Deze voorrangsregel kan bijvoorbeeld ertoe leiden dat als er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte.

Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de verordening genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de wet). Dit impliceert dat 50% van de woningen bij het aanbieden van de woonruimte 'gelabeld' kan worden voor het stellen van bindingseisen. Maximaal 25% van die 50% is beschikbaar voor personen met regionale binding. Het labelen van een woning geschiedt bij de aanbidding.

Artikel 14. Lokale voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die

economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Scherpenzeel of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte. Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet).

Deze voorrangsregel kan bijvoorbeeld ertoe leiden dat als er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de 14 verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte.

Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de verordening genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de wet). Dit impliceert dat 50% van de woningen bij het aanbieden van de woonruimte 'gelabeld' kan worden voor het stellen van bindingseisen. Maximaal 25% van die 50% is beschikbaar voor personen met lokale binding aan Scherpenzeel. Het labelen van een woning geschiedt bij de aanbieding.

Lokale binding moet gespecificeerd worden naar kern. Als er geen gegadigden zijn uit desbetreffende kern wordt de lokale kernbinding uitgebreid tot de andere kernen van Scherpenzeel. Als dit niet tot het gewenste effect leidt, vervallen de voorrangscriteria. Het voorrangscriterium regionale binding vervangt niet automatisch die van lokale binding als die laatste niet succesvol is.

Artikel 15. Rangorde woningzoekenden

In deze bepaling wordt, in aansluiting op de voorrangsregels van deze verordening, een rangorde voor de toewijzing van woonruimte gegeven. Het artikel treedt in werking bij situaties waarin er meer dan één gegadigde is voor een bepaalde woning.

Het artikel dient als volgt gelezen te worden. Alle gegadigde (zowel de voorrangskandidaten als de personen die op basis van inschrijftijd in aanmerking zouden kunnen komen voor een woning) dienen te voldoen aan de bepalingen zoals die zijn verwoord met betrekking tot het inkomen in de artikelen 3 en 7. Het inkomen is dus in principe dus altijd leidend. Tenzij het hier een situatie betreft als genoemd in de toelichting van artikel 2 (waar gesproken wordt over de rijksregels waaraan een corporatie is gehouden).

Daarnaast wordt opmerkt wordt dat de voorrangsbepalingen alleen gehanteerd kunnen worden als deze kenbaar zijn gemaakt bij aanbieding van de woning op het digitale platform 'Huiswaarts.nu'. Uitzondering hierop is het criterium 'herstructureren'. Er kunnen meerder voorrangsbepalingen tegelijkertijd gehanteerd worden, waarbij de in dit artikel gekozen volgorde in principe leidend is. Opgemerkt wordt dat er zwaarwegende redenen kunnen zijn om hier incidenteel van af te wijken. Dit dient door de toegelaten instelling altijd gemotiveerd kunnen worden.

Lokale binding moet gespecificeerd worden naar kern. Als er geen gegadigden zijn uit desbetreffende kern wordt de lokale kernbinding uitgebreid tot de andere kernen van Scherpenzeel. Als dit niet tot het gewenste effect leidt, vervallen de voorrangscriteria. Het voorrangscriterium regionale binding vervangt niet automatisch die van lokale binding als die laatste niet succesvol is.

Overigens is het de toegelaten instelling op privaatrechtelijke gronden toegestaan, als sprake is van een gerechtvaardigd onderscheid, bijvoorbeeld bij woonruimte specifiek geschikt voor jongeren dan wel ouderen, leeftijdscriteria te hanteren. Het is echter

niet toegestaan leeftijd als volgordecriterium te hanteren (bijvoorbeeld voor starters). Dit laatste wordt aangemerkt als leeftijdsdiscriminatie. Bij het hanteren van het leeftijdscriterium moet deze expliciet geduid zijn (er mag dus niet volstaan worden met een term als 'jongeren' of 'ouderen', maar bijvoorbeeld wel met een formulering als 'maximaal 30 jaar' of 'vanaf '65 jaar').

Artikel 16. Vruchteloze aanbieding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 17 van de wet, waarin wordt bepaald dat als woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding te lang stilzitten, hun aanspraak op voorrang verdwijnt. In dit artikel is de termijn gesteld waarna de huisvestingsvergunning aan een andere gegadigde (zonder economische of maatschappelijke binding) moet worden verstrekt, met de betreffende woonruimte binnen die termijn deugdelijk en tegen een realistische prijs is aangeboden. Om frictieleegstand (en daarmee inkomstenderving) zo veel als mogelijk te voorkomen is er gekozen voor een termijn maximaal twee keer aanbieden. Deze termijn sluit aan bij de huidige werkwijze van de toegelaten instellingen

Artikel 17. Experimentbepaling

Nieuwe inzichten of nieuwe technische mogelijkheden kunnen er toe leiden dat er andere systemen van woningtoewijzing worden ontwikkeld dan waarop deze huisvestingsverordening is gebaseerd (eventueel voor specifieke woonruimte). Dit artikel maakt het mogelijk om te experimenteren met dergelijke systemen zonder de hele verordening aan te hoeven aanpassen. Ook kan geëxperimenteerd worden met regels waarvan de gevolgen niet geheel voorspelbaar zijn, waarna (bij gebleken succes) een dergelijke regeling via aanpassing van de verordening formeel kan worden ingevoerd.

Artikel 18. Bijzondere bemiddelingen.

Dit artikel is opgenomen om de te voldoen aan de door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders Woonvisie Scherpenzeel 2013 2014.

HOOFDSTUK 4 Wettelijke Urgentie

Artikel 19. Urgentiecategorieën

De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid een urgentieregeling op te stellen. Gemeenten zijn vrij om urgentiecategorieën te bepalen. Echter, als een gemeente ervoor kiest een urgentieregeling te hanteren dan schrijft de in dit artikel genoemde verplichte urgentiecategorieën voor:

Artikel 20. Aanvullende bepaling met betrekking tot urgentie voor vergunninghouders

Gemeenten krijgen op basis van hun grootte per jaar een taakstelling van het Rijk om een bepaald aantal statushouders te huisvesten (artikel 60A e.v. van de Woningwet). Statushouders mogen niet zelf beslissen waar ze gaan wonen. Op basis van een informatieprofiel van het Centraal Orgaan Asielzoekers zoekt de gemeente geschikte woonruimte.

Artikel 21. Aanvullende bepalingen met betrekking tot urgentie op basis van een verblijf in een tijdelijke opvangvoorziening

Dit artikel geldt voor personen die verblijven in een tijdelijke opvangvoorziening. Zij krijgen conform de regionaal gemaakte afspraken met zorgaanbieder voorrang bij het verkrijgen van woonruimte.

Om in aanmerking te komen voor een urgentieverklaring dient de betrokkene gedurende een bepaalde tijd te zijn begeleid of behandeld door een in de regio werkzame hulp- en dienstverleningsinstelling.

Artikel 22. Directe bemiddeling

Dit artikel spreekt voor zich i.v.m. de wettelijke voorschriften.

Artikel 23. Aanvullende bepalingen met betrekking tot het ontvangen/verlenen van mantelzorg

De Huisvestingswet 2014 schrijft voor dat mantelzorgverleners en – ontvangers in aanmerking kunnen komen voor een urgentieverklaring. Urgentie kan alleen aangevraagd worden door meerderjarige personen.

Artikel 24 Leges

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

HOOFDSTUK 5 Lokale Urgentie**Artikel 25. Aanvraag**

De aanvraag wordt ingediend bij de gemeente Scherpenzeel

Artikel 26. Urgentiecategorieën.

Naast de drie wettelijke urgentiecategorieën heeft de gemeente Scherpenzeel vier lokale urgentiecategorieën: sociale, medische, financiële en echtscheiding/verbreken samenwoning urgentie. Omdat urgenten hiermee een sterke positie krijgen op de woningmarkt wordt getracht het aantal urgentiebeschikkingen te beperken tot een minimum. Noodsituaties kunnen verschillend zijn in beleving, daarom zijn de noodsituaties beschreven in de Huisvestingsverordening.

Artikel 27. Afbakening

Dit artikel geeft door middel van enkele hoofdregels aan wie er een beroep kunnen doen op urgentie. Wanneer niet aan deze eisen wordt voldoen, wordt er (behoudens mogelijke toepassing van de hardheidsclausule) geen urgentie verleend.

Alleen aanvragen van meerderjarige inwoners van de gemeente Scherpenzeel die tenminste 2 jaar aaneengesloten ingezetene zijn, worden behandeld.

Ingezetenen zijn personen die staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van Scherpenzeel en feitelijk hoofdverblijf hebben in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte.

Als er sprake is van twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren en waarvan tenminste één persoon de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt, dan kan er een aanvraag worden ingediend. Als één van de meerderjarige inwoners korter dan twee jaar aaneengesloten ingezetene is, dan is dat geen belemmering.

Lid 2 Uitzondering is gemaakt voor de OGGZ-doelgroep, omdat deze doorgaans niet (meer) in het BRP van gemeente Scherpenzeel staat ingeschreven, maar dakloos is, of in crisisopvang verblijft. Om de urgentieregeling toegankelijk te maken voor deze doelgroep is het een vereiste van ingezetene voor deze doelgroep buiten toepassing gelaten. Let wel, de aanvrager behoort pas bij de doelgroep als de centrumgemeente heeft vastgesteld of heeft doen vaststellen dat de gemeente Scherpenzeel de gemeente van herkomst is.

Artikel 28. Leges

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 29. Bewijsstukken

In dit artikel is opgenomen welke bewijsstukken de aanvrager moet meesturen bij de aanvraag. Deze bewijsstukken zijn nodig om te kunnen vaststellen hoe dringend de noodzaak is voor het verlenen van urgentie. Een vereiste is dat de aanvrager zelf actief zoekt naar een woning. De aanvrager is immers zelf verantwoordelijk voor zijn

huisvesting. Een bewijs daarvan kan o.a. bestaan uit een overzicht van woningen waarop is gereageerd. Dit overzicht kan de woningzoekende zelf via internet uitdraaien of de woningstichting kan daarvan een overzicht verstrekken. Een periode van maximaal 6 maanden voorafgaand aan het besluit op aanvraag wordt meegenomen in het onderzoek in hoeverre de aanvrager zelf actief heeft gezocht naar een woning.

Met betrekking tot verbreking van een samenlevingsvorm dient de aanvrager de officiële bewijsstukken van de rechtbank en/of notaris te overleggen, zoals:

- aanvraag om echtscheiding via de advocaat;
- echtscheidingsbeschikking;
- echtscheidingsconvenant;
- bewijs van inschrijving echtscheiding of beëindiging partnerschap uit het BRP;
- notariële akten van samenwoning / geregistreerd partnerschap en de verbreking hiervan;
- relevante stukken over echt- en boedelscheiding, alimentatie en gezag over kinderen;
- bij niet geregistreerde samenwoning moet worden aangetoond dat sprake is van een gemeenschappelijke huishouding van tenminste 2 jaar d.m.v. inschrijving bij het BRP/Publiekszaken.

Het inkomen en het vermogen zijn nodig wanneer er urgentie wordt verleend. De woningstichting heeft deze gegevens nodig voor het toewijzen van een passende woning.

Het secretariaat levert bij toezending van de aanvraag zoveel mogelijk relevante stukken aan de adviseur. De adviseur bepaalt uiteindelijk welke bescheiden essentieel zijn om tot een zorgvuldige advisering te komen en vraagt met het oog daarop zo nodig aanvullende stukken aan de aanvrager.

Artikel 30. Algemene bepalingen over urgenties

Voordat inhoudelijke beoordeling van de aanvraag op grond artikel 31 t/m 33 plaatsvindt dient de belanghebbende te voldoen aan de algemene voorwaarden van artikel 27.

Artikel 31. Advisering door adviesorgaan

Voor het beoordelen van de mate van urgentie op financieel, sociaal en medisch gronden wordt advies gevraagd bij een onafhankelijk vakkundig adviesorgaan. Het adviesorgaan adviseert over de toepasselijkheid van artikel 32, 33, 34, 38 en indien gewenst over 22.

Artikel 32. Aanvullende bepalingen met betrekking tot sociale urgentie

De huisvestingssituatie moet onhoudbaar (noodsituatie) zijn en moet binnen een half jaar (acuut) worden opgelost. Daarbij wordt gekeken naar de situatie op het moment dat de aanvraag voor urgentie wordt behandeld. Er kan niet in de toekomst worden gekeken, dus omstandigheden die mogelijk zullen gaan voordoen kunnen niet worden meegenomen.

Er moet ook sprake zijn van dringende sociale problematiek en een duidelijke relatie met de huisvestingssituatie. Toewijzing van een andere woning is een oplossing van het probleem.

Daarbij is het niet de bedoeling dat een andere woning gebruikt wordt als tijdelijke oplossing of verplaatsing van het probleem.

Voor een aanvrager, die 65 jaar of ouder is, geldt in de praktijk dat strikte toepassing van de criteria moeilijk tot urgentie kan leiden omdat de moeilijk objectificeerbare

belemmeringen onvoldoende ernstig zijn. Daarom kunnen alleen bij deze groep aanvragers specifiek genoemde omstandigheden meewegen, waardoor een urgentie sneller tot de mogelijkheden behoort.

Artikel 33. Aanvullende bepalingen met betrekking tot de financiële urgentie

Het kan zijn dat de aanvrager om financiële redenen in een noodsituatie verkeert. Er kan dan reden zijn om urgentie te verlenen. Spraken kan zijn van bijvoorbeeld werkeloosheid, arbeidsongeschiktheid of faillissement waardoor het inkomen structureel is gedaald. Veelal gaat dit gepaard met schuldsituaties op grond van de Wet schuldsanering natuurlijke personen (WSNP). Wel geldt hierbij dat niet vergeten moet worden dat de situatie eerst aan artikel 28 getoetst moet worden. Wanneer de aanvrager een tijdelijke woonkostentoeslag op grond van de Wet werk en bijstand (WWB) ontvangt met de verplichting om te zoeken naar goedkopere woonruimte, wordt dit meegenomen in het advies met betrekking tot de verlening van een eventuele financiële urgentie.

Artikel 34. Aanvullende bepalingen met betrekking tot de medische urgentie

Centraal staat dat hier sprake is van een vastgestelde medische aandoening. Psychische- en/of psychiatrische aandoeningen kunnen ook leiden tot een medische urgentie. Dit wordt beoordeeld door het adviesorgaan.

Artikel 35. Aanvullende bepalingen met betrekking tot urgentie ten gevolge echtscheidingen

Verbreking van een samenlevingsvorm is geen reden voor urgentie. Als het huisvestingsprobleem primair is ontstaan door het verbreken van een samenlevingsvorm, is het in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de aanvrager om zelf in andere huisvesting te voorzien. De ouder die de zorg heeft voor de kinderen zal over het algemeen de woning toegewezen krijgen wanneer hij of zij de rechter daarom vraagt. De ander kan meestal zelfstandig in huisvesting voorzien. Het is van belang dat de partners gezamenlijk hun zaken goed regelen of dit via de rechter afdwingen. Iemand die zelf vrijwillig met de kinderen de woning verlaat, kan de ontstane huisvestingsproblematiek niet afwentelen op de gemeente/toegelaten instelling. Om deze reden zijn de aanvullende eisen opgenomen. Nadrukkelijk moet er eerst sprake zijn van een onhoudbare situatie en daarna wordt pas beoordeeld of er wordt voldaan aan de aanvullende voorwaarden.

Vanzelfsprekend moet de aanvrager al het mogelijke hebben gedaan om het woonrecht in de oude woning te behouden, tenzij dit aantoonbaar op juridische- en/of financiële gronden niet haalbaar is gebleken.

In geval van co-ouderschap kan slechts één partij in aanmerking komen voor urgentie. Dit betekent dat in het geval beide ouders in gelijke mate de zorg voor een kind hebben en beide de gezamenlijke woning verlaten door henzelf een aantoonbare keus moet worden gemaakt wie de aanvraag indient. Zo nodig moet dit formeel worden vastgelegd in een convenant. Hiermee wordt voorkomen dat beide partners een huurwoning kunnen claimen.

Artikel 36. Uitsluitingen

In dit artikel worden praktijksituaties gegeven waarvoor zondermeer geen urgentie wordt verleend. Een combinatie van factoren die hier genoemd worden, kan wel weer aanleiding zijn voor een urgentie. B&W kan hiervoor advies opvragen bij het adviesorgaan.

Lid 4 van de uitsluitingsgronden die voor de OGGZ-doelgroep buiten toepassing wordt gelaten door dit lid zijn doorgaans aanwezig bij de doelgroep. Dit is inherent aan hun "crisis"-situatie. In stand laten van deze uitsluitingsgronden zou de regeling praktisch

gezien ontoegankelijk maken voor de OGGZ-doelgroep en daarmee aan het doel voorbij schieten.

In geval van een huurschuld wordt de uitsluitingsgrond onder g buiten toepassing gelaten. Dit betekent dat ondanks een huurschuld er toch urgentie verleend kan worden. De Woningstichting Scherpenzeel stelt echter als voorwaarde voor het feitelijk verstrekken van een woning dat er een betalingsregeling met de Woningstichting Scherpenzeel getroffen wordt. Om de betaling van de aflossingen te waarborgen zal de aanvrager zich moeten laten bijstaan door een hulpverlenende instantie. Daarnaast zal de Woningstichting Scherpenzeel van de aanvrager verlangen een aanvullende overeenkomst te tekenen, waarbij deze hulpverlenende instantie de bereidheid moet hebben om de overeenkomst mee te tekenen.

Indien de aanvrager niet bereid is aan deze voorwaarden mee te werken zal deze niet in staat zijn de urgentieverklaring te effectueren. Om de aanvrager hierover vooraf te informeren zal hierover informatie worden verstrekt in de folder, de internetpagina en in een informatiebijlage in de beschikking.

Artikel 37. Inkomen en vermogen

Er geldt geen inkomens- en/of vermogensgrens voor urgentieverlening. De hoogte van het inkomen en vermogen zijn echter wel van belang bij de toewijzing omdat door de Woningstichting wordt gekeken naar de huur van de woning (passendheidstoets). Het inkomen en vermogen worden daarom wel gevraagd op het aanvraagformulier voor urgentie. Mogelijk leidt een hoog inkomen of vermogen tot oordeel dat de aanvrager zelf in woonruimte kan voorzien (artikel 29).

Artikel 38. Procedure toewijzing woningen

Binnen zes maanden na besluitvorming vindt toewijzing van een woning plaats door de woningstichting. Als dit niet mogelijk is binnen deze periode, dan vindt er overleg plaats met de aanvrager en eventueel het adviesorgaan.

Omdat men als urgent woningzoekende wordt aangemerkt, moet de aanvrager de eerst beschikbaar komende passende woning aanvaarden. Met de woonwensen wordt waar mogelijk is rekening gehouden.

Artikel 39. Eisen woonprofiel

Toewijzing vindt plaats op basis van het pakket van eisen in het woonprofiel. Dat wil zeggen welke woning past in verband met de medische urgentie het beste bij de aanvrager. Het adviesorgaan adviseert B&W over deze eisen. De eisen dienen daarom zodanig geformuleerd te worden dat dit voor de medewerk(st)ers die de toewijzing regelen (niet medisch geschoolde mensen) probleemloos helder is.

Bij sociale indicaties kan het voorkomen dat op grond van de sociale omstandigheden bepaalde eisen aan de toe te wijzen woning moet worden gesteld. In de regel zal dit niet het geval zijn, maar bij wijze van uitzondering is dat mogelijk (voorbeeld: het kan sociaal noodzakelijk zijn dat het aantal benodigde slaapkamers groter is dan volgens de gebruikelijke normen bijvoorbeeld in verband met opvoedingsproblemen van een kind).

Voor senioren (55+) geldt dat dringende psychosociale omstandigheden mee kunnen wegen bij de eisen die aan de toe te wijzen reguliere-, senioren-, dan wel aanleunwoningen kunnen worden gesteld. Ook de woonomgeving – dorpskern of wijk – kan hierbij een rol spelen. **Alleen voor 65+ kan in bijzondere gevallen een aanleunwoningen worden geïndiceerd.** Voor senioren van 55+ kan een indicatie voor een seniorenwoning of appartement met een lift afgegeven worden. De medische en sociale adviseurs zullen goed op de hoogte moeten zijn van de gebruikelijke regels welke gelden voor de passendheid van woningen en het beschikbare aanbod van woonruimte.

Artikel 40. Intrekken of vervallen van de urgentie.

In dit artikel is bepaald wanneer een urgentie wordt ingetrokken of komt te vervallen. Intrekking van de urgentie in de situaties genoemd in het eerste lid wordt de aanvrager schriftelijk en met redenen omkleed medegedeeld.

Tegen dit besluit van B&W kan binnen zes weken na dagtekening bezwaar worden gemaakt. De bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht zijn op de ze besluiten van toepassing.

Een bezwaarschrift wordt mondeling behandeld in een zitting van de bezwaarschriftencommissie gemeente Scherpenzeel. Deze commissie geeft vervolgens een advies aan B&W en die neemt vervolgens een beslissing.

Het vervallen van de urgentie in de situaties genoemd in het tweede lid gebeurt van rechtswege.

HOOFDSTUK 6 Overige bepalingen**Artikel 41. Hardheidsclausule**

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

HOOFDSTUK 7. Slotbepalingen**Artikel 42. Citeertitel**

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 43. Inwerkingtreding

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

BIJLAGE 1.

Op basis van Artikel 11 bijgaand een gevoegde lijst van instellingen en woongroepen die niet verplicht vrijgekomen woonruimte aan te bieden via het digitale platform 'Huiswaarts.nu';

1. De woningen voor Woonservicezone Weijdelaar worden niet in het woonruimteverdeelsysteem opgenomen gezien de bijzondere bestemming van de woonservicezone.