

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Woudenberg houdende regels omtrent huisvesting (Huisvestingsverordening Woudenberg 2022 - 2026)

Geldend van 01-10-2022 (Planning PM) t/m 01-10-2026

Intitulé

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Woudenberg houdende regels omtrent huisvesting (Huisvestingsverordening Woudenberg 2022 - 2026)

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanbodmodel: woonruimteverdeelsysteem waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden door middel van het advertentiemedium WoningNet Eemvallei aan woningzoekenden op basis van inschrijftijd of loting;
- b. Adviesorgaan: het door de gemeente Woudenberg aangewezen orgaan voor advisering in het kader van urgentieaanvragen;
- c. 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);
- d. Bijzondere maatschappelijke doelgroep: de woningzoekende die ingezetene is van de regio en na een tijdelijk verblijf in jeugdzorg, maatschappelijke opvang, begeleid of beschermd wonen uitstroomt naar de gemeente van regio/ herkomst binnen de regio, of naar een andere gemeente in de regio wanneer er zwaarwegende redenen zijn om niet naar de gemeente van regio/ herkomst terug te keren.
- e. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woudenberg;
- f. Directe bemiddeling: mogelijkheid om bij urgentie woonruimte niet aan te bieden door middel van advertentie in het woonruimteverdeelsysteem maar via directe matching van woningzoekende en woning;
- g. Economische binding: de binding van een persoon aan de gemeente Woudenberg of de regio, 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 Woudenberg of de regio is gevestigd, of;
- een dagopleiding volgt aan een in de gemeente Woudenberg of de regio gevestigde onderwijsinstelling;

- h.** Gemeente van regie/ herkomst: De gemeente van regie/ herkomst is de gemeente voorafgaand aan een tijdelijk verblijf in jeugdzorg, maatschappelijke opvang, begeleid of beschermd wonen en het verblijf waar de persoon in kwestie daadwerkelijk woonde.
- i.** Gemeente Woudenberg: het grondgebied van de gemeente Woudenberg ;
- j.** GGZ-doelgroep: mensen die intensief gebruik maken van de geestelijke gezondheidszorg. Daarbij gaat het veelal om mensen met (ernstige) psychische aandoening(en) of psychiatrische diagnose(s);
- k.** Herstructureringsindicatie: 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;
- l.** Huishouden: een alleenstaande met de minimale leeftijd van 18 jaar die een zelfstandige huishouding voert, dan wel een samenwoning van een groep mensen in gezinsverband of daarmee vergelijkbare samenstelling, waarbij geen sprake is van een van tevoren vaststaande tijdelijkheid van de samenwoning;
- m.** Huisvestingsvergunning: de vergunning als bedoeld de Wet;
- n.** Huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- o.** Huurliberalisatiegrens: het bedrag dat wordt genoemd in artikel 13, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag;
- p.** Ingezetene: degene die in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) van de gemeente Woudenberg is opgenomen en het feitelijk hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- q.** Inkomen: de gezamenlijke toetsingsinkomens, zoals dit wordt verwoord in de MG-circulaire die jaarlijks door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties wordt gepubliceerd;
- r.** Inschrijftijd: tijd tussen datum waarop een woningzoekende geregistreerd staat (de registratiedatum) in een register van toegelaten instellingen (WoningNet Eemvallei) in de regio en het moment waarop deze woningzoekende reageert op een woning;
- s.** Inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- t.** Lotingmodel: verdelingsmodel waarbij beschikbare woonruimte met daarbij geldende voorwaarden wordt aangeboden en waarbij de volgordebepaling van woningzoekenden plaats vindt aan de hand van loting;
- u.** Maatschappelijke binding: de binding van een persoon aan de gemeente Woudenberg of de regio is 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 een persoon die tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene

is, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van Woudenberg of de regio;

- v.** Mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- w.** MG-Circulaire: Circulaire van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties waarin jaarlijks de parameters voor huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels, inkomensafhankelijke huurverhoging en de liberalisatiegrens worden verwoord;
- x.** Onzelfstandige woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- y.** Vergunninghouders: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiël voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000;
- z.** Verordening: de Huisvestingsverordening 2022-2026 gemeente Woudenberg;
- aa.** Wet: de Huisvestingswet 2014;
- ab.** WoningNet Eemvallei: website waar woningzoekenden zich kunnen inschrijven voor het verkrijgen van woonruimte met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens
- ac.** Woningzoekende: een huishouden dat in het inschrijfsysteem van de corporaties die samenwerken in het kader van het regionale woonruimteverdeelsysteem van de regio ingeschreven staat.
- ad.** Woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- ae.** Regio: het grondgebied van de gemeenten: Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg;
- af.** Woonruimteverdeelsysteem: 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.
- ag.** Woonruimte: het daaromtrent in artikel 1, lid 1, onder l van de wet bepaalde.
- ah.** Zorgwoning: woningen die voorzien in een specifieke zorg gerelateerde woonvraag en door zorgpartijen of de woningcorporatie worden bemiddeld.

HOOFDSTUK 2. De vergunningplichtige voorraad

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende categorie goedkope woonruimte mag enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:
 - a. zelfstandige woonruimten in eigendom van woningcorporaties met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens zoals verwoord in de MG-Circulaire.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
 - b. onzelfstandige woonruimten;
 - c. bedrijfswoningen.

Artikel 3. Toelatingscriteria

Om toegelaten te worden tot de in artikel 2 genoemde woonruimten gelden de volgende voorwaarden:

- a. tenminste één van de leden van het huishouden is 18 jaar of ouder;
- b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of worden op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of
- c. zijn vergunninghouder en verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder j van de Wet.

Artikel 4. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 3 komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking woningzoekenden met een inkomen zoals bedoeld in artikel 16, 1e lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 dan wel een andere regeling op grond van de Woningwet.

Artikel 5. Huisvestingsvergunning

1. Een woningzoekende die reageert op een geadverteerde woning, doet daarmee tevens een aanvraag om een huisvestingsvergunning.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, contact- en adresgegevens, leeftijd en indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 - c. huishoudinkomen;
 - d. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
 - e. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
 - f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening;
 - g. indien van toepassing, de urgentiecategorie waartoe de aanvrager behoort.
3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. aan wie de vergunning is verleend;
 - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;
 - d. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.
4. Het college is gerechtigd om bewijsstukken op te vragen.

Artikel 6. Intrekking huisvestingsvergunning

Het college kan een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- a. de vergunninghouder de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;

- c. indien zich gronden voordoen zoals genoemd in artikel 18 van de Wet.

HOOFDSTUK 3. Woonruimteverdeling

Artikel 7. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Woningcorporaties 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 inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.
4. Een inschrijving wordt beëindigd als de woningzoekende via het inschrijfsysteem zoals benoemd in lid 1, woonruimte krijgt toegewezen.
5. Als een woningzoekende een woning met een tijdelijk huurcontract accepteert, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
6. Een woningzoekende behoudt na toewijzing van de woning 75% van de inschrijfduur, op voorwaarde dat de woningzoekende zich binnen 12 maanden na beëindiging, zoals bedoeld in lid 4, opnieuw inschrijft.

Artikel 8. Aanbod van woonruimte

1. Woonruimten die voor verhuur beschikbaar komen worden door de corporaties aan woningzoekenden aangeboden door middel van een aanbod- of lotingmodel.
2. In bijzondere gevallen is het mogelijk woonruimte toe te wijzen door middel van directe bemiddeling. De gevallen waarvoor dit geldt zijn in deze verordening omschreven.
3. Maximaal 20% van het woningaanbod als bedoeld in lid 1 wordt via het lotingmodel aangeboden.

Artikel 9. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 3 aangewezen woonruimte wordt in ieder geval bekendgemaakt door publicatie op een kosteloos toegankelijk digitaal platform.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
 - b. de inkomensgrens als bedoeld in artikel 5;
 - c. het eventuele label als bedoeld in artikel 10;
 - d. de geldigheid van een urgentieverklaring;
 - e. de methode van woningaanbieding.

Artikel 10. Labeling woningen voor bepaalde doelgroepen

Woonruimte kan bij aanbieding overeenkomstig de tabel worden gelabeld voor aangewezen doelgroepen.

Woningtype	Aangewezen doelgroep
Senioren woningen	65-plussers
Jongeren woningen	Tot 28 jaar

Zorgwoningen	Woningzoekenden met zorgindicatie, niet zijnde een GGZ-indicatie
4-kamerwoningen en groter	Huishoudens van minimaal 2 personen

1. Wanneer zich geen kandidaten uit de aangewezen doelgroep als bedoeld in het tweede lid melden, kan de woonruimte aan andere doelgroepen aangeboden worden.
2. Voor de gevallen waarin dit artikel niet voorziet, stellen corporaties nadere labeling op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

Artikel 11. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard

1. Woningen waaraan voorzieningen zijn getroffen op grond van de Wmo met een hogere waarde dan € 15.000 worden niet eerder opnieuw verhuurd dan nadat de woningcorporatie het vrijkomen van de woning heeft gemeld bij de gemeente en de gemeente heeft verklaard er geen bezwaar tegen te hebben dat de woning op de gebruikelijke wijze opnieuw aangeboden wordt voor verhuur;
2. Woonruimte die voldoet aan het in het vorige lid genoemde criterium kan in aanmerking komen voor directe bemiddeling voor iemand met een Wmo-besluit tot woningaanpassing of een verhuisvergoeding;
3. De reactietermijn voor de gemeente voor de in lid 1 genoemde woningen is maximaal 3 maanden, waarbij de huurdering na de eerste maand voor rekening van de gemeente is.

Artikel 12. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

1. Van de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte kan ten hoogste 50% van het aanbod met voorrang worden aangeboden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio.
2. Van het in het eerste lid bedoelde aanbod kan ten hoogste de helft met voorrang worden aangeboden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Woudenberg.

Artikel 13. Rangorde woningzoekenden

1. De rangorde van woningzoekenden bij het aanbodmodel op basis van inschrijfduur is in geval van:
 - a. Woonruimte die met voorrang wordt aangeboden aan woningzoekenden met binding aan de regio:
 1. Woningzoekende met een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 17;
 2. Woningzoekende met de langste inschrijfduur die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de regio, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12 eerste lid;
 3. Overige woningzoekenden op volgorde van de langste inschrijfduur.
 - b. Woonruimte die met voorrang wordt aangeboden aan woningzoekenden met binding aan de regio en daarbinnen met voorrang aan woningzoekenden met binding aan de gemeente Woudenberg:

1. Woningzoekende met een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 17;
 2. Woningzoekende met de langste inschrijfduur die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente Woudenberg, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12 tweede lid;
 3. Overige woningzoekenden op volgorde van de langste inschrijfduur.
- c. Woonruimte die wordt aangeboden zonder voorrangsbepaling met betrekking tot economische of maatschappelijke binding:
1. Woningzoekende met een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 17;
 2. Overige woningzoekenden op volgorde van de langste inschrijfduur.
2. Indien een woningzoekende de aangeboden woonruimte niet accepteert, wordt de woonruimte aangeboden aan de eerstvolgende woningzoekende op de lijst.

Artikel 14. Vruchteloze aanbidding

1. Als de woonruimte door de verhuurder twee keer vruchteloos is aangeboden overeenkomstig artikel 9, kan de huisvestingsvergunning worden verleend aan een andere woningzoekenden dan die ingevolge artikel 4, 12 of 13 voor die woonruimte in aanmerking komen.
2. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekende, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

Artikel 15. Experimenten

1. Het college kan, 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 afwijkingsmogelijkheid kan worden toegepast voor het invoeren van experimenten in het belang van de volkshuisvesting.
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.

HOOFDSTUK 4. Urgentie

Artikel 16. Urgent woningzoekenden

Voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.

Artikel 17. Urgentieverklaring

Burgermeester en wethouders kunnen een urgentieverklaring verstrekken in de volgende gevallen:

1. in aansluiting op het bepaalde in de Huisvestingswet voor de twee verplichte urgentie categorieën:

- a. Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijk opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld;
 - b. Woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.
2. in de volgende vier lokale urgentiecategorieën:
- a. vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet;
 - b. diegene die ook ingezetenen van de gemeente Woudenberg is en die zijn of haar woonruimte heeft of zal moeten verlaten in verband met een sociale, financiële of medische indicatie;
 - c. diegene die ook ingezetenen van de gemeente Woudenberg is en die zijn of haar woonruimte heeft of zal moeten verlaten in verband met een maatschappelijke indicatie ;
 - d. diegene die ook ingezetenen van de gemeente Woudenberg is en die zijn of haar woonruimte heeft of zal moeten verlaten in verband met herstructurering.
3. in de volgende regionale urgentiecategorie:
- a. bijzondere maatschappelijke doelgroep.
4. De urgentieverklaring houdt het volgende in:
- a. De erkenning dat verhuizing van de woningzoekende dringend gewenst is en dat het college dientengevolge voorrang zal verlenen aan de woningzoekende;
 - b. De mededeling dat de erkenning als bedoeld onder sub a van dit lid beperkt is tot een bepaald soort woonruimte en geldt voor 12 maanden, eventueel gekoppeld aan het ter beschikking komen van de soort woonruimte waartoe de erkenning wordt beperkt. In het geval van een herstructureringsurgentie zoals opgenomen in het tweede lid, onder d geldt dat de erkenning geldt voor een periode van 6 maanden.

Artikel 18. Voorwaarden urgenten algemeen

1. Het college kan een woningzoekende urgent verklaren, indien de woningzoekende in ieder geval voldoet aan de volgende algemene criteria:
- a. de woningzoekende moet 18 jaar of ouder zijn;
 - b. de woningzoekende is minimaal 1 jaar aaneengesloten ingezetene van de gemeente Woudenberg. Deze bepaling is niet van toepassing op de urgentie categorieën zoals beschreven in lid 1 en 3 van artikel 17;
 - c. de woningzoekende beschikt(e) over zelfstandige woonruimte in Woudenberg. Deze bepaling is niet van toepassing op de urgentie categorieën zoals beschreven in lid 1 en 3 van artikel 17;
 - d. het (gezamenlijk) vermogen van de aanvrager van een sociale of financiële urgentie mag niet meer bedragen dan het heffingsvrij vermogen huurtoeslag exclusief huurtoeslag kind;
 - e. het (gezamenlijk) jaarinkomen mag niet meer bedragen dan de inkomensgrens sociale huurwoningen zoals jaarlijks door de rijksoverheid wordt vastgesteld;
 - f. er is sprake van een bijzondere persoonlijke noodsituatie;
 - g. de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en was door de woningzoekende niet te voorzien;
 - h. de woningzoekende kan aantonen eerst zelf naar een oplossing te hebben gezocht;
 - i. een verhuizing binnen zes maanden is noodzakelijk en
 - j. de woningzoekende is niet in staat om zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting te zorgen via het inschrijfsysteem van de corporatie of op andere wijze;
2. De in het eerste lid gestelde voorwaarden zijn niet van toepassing op urgentie op grond van het behoren tot een bijzondere maatschappelijke doelgroep zoals staat beschreven in artikel 17.

3. De in het eerste lid gestelde voorwaarden 1e tot en met 1j zijn niet van toepassing op urgentie op grond van een herstructureringsindicatie zoals deze staat beschreven in artikel 25.

Artikel 19. Specifieke criteria met betrekking tot urgentie vergunninghouders

Vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet worden via directe bemiddeling gehuisvest.

Artikel 20. Specifieke criteria met betrekking tot urgentie op basis van een verblijf in een tijdelijke opvangvoorziening voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld

1. 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;
2. De aanvraag voor urgentie wordt ingediend bij het college en gaat in ieder geval vergezeld van een gefundeerd advies van de regionale aanbieder van een dergelijke opvang waarom huisvesting in gemeente Woudenberg noodzakelijk is.

Artikel 21. Specifieke criteria met betrekking tot het ontvangen/verlenen van mantelzorg

1. De aanvraag voor urgentie voor de (ontvanger van) mantelzorg(er), ook als deze niet aan de wettelijke toelatingseisen van de gemeente voldoen, die in verband met mantelzorg als bedoeld in art. 1 lid s, dringend woonruimte nodig hebben, wordt ingediend bij B&W.
2. Het college kan hierover een advies vragen bij een onafhankelijk adviesorgaan.
3. De vervangende huisvesting moet een wezenlijke bijdrage leveren aan de taakverlichting van de mantelzorger.

Artikel 22. Specifieke criteria Sociale indicatie

Sociaal geïndiceerden, als bedoeld in artikel 17 tweede lid b, zijn ingezetenen van de gemeente Woudenberg die in verband met sociale problemen, in combinatie met omstandigheden in de huidige woning, dringend op korte termijn een andere woning nodig hebben. Alleen onder de navolgende genoemde omstandigheden wordt een sociale indicatie verleend.

A. Dreigende dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen

Degenen die buiten eigen schuld of toedoen hun woonruimte moeten verlaten kunnen uitsluitend in de volgende gevallen in aanmerking komen voor urgentie:

- het verlaten van woonruimte ten gevolge van een gerechtelijk vonnis (niet zijnde echtscheidings- of ontruimingsvonnis inzake overlast, huurschuld, hennep of illegale bewoning), voor zover dit niet door de betrokkene voorkomen had kunnen worden;
- een calamiteit zoals brand of overstroming.

B. Relatiebeëindiging

Degene die de minderjarige kinderen feitelijk verzorgt en bij wie de kinderen geregistreerd staan volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Woudenberg, kunnen in aanmerking komen voor urgentie nadat een (voorlopige) voorziening bij echtscheiding is getroffen, danwel sprake is van een geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegd samenlevingscontract, voor zover;

1. in geval van echtscheiding:

- indien de rechter heeft afgewezen van het verzoek tot toewijzing van de in de gemeente Woudenberg gelegen woning door de partij die de feitelijke verzorging van het (de) minderjarige kind(eren) op zich neemt, en;
 - aantoonbaar is dat in de echtscheidingsprocedure het recht om in de huidige woning te blijven wonen, alsmede voldoende alimentatie of ander inkomen om de woonlasten op te kunnen brengen zijn geclaimd, en;
 - de andere ouder niet over zelfstandige woonruimte beschikt en de kinderen daarom niet bij de andere ouder kunnen wonen, en;
 - binnen drie maanden nadat er een (voorlopige) voorziening bij echtscheiding is getroffen.
2. in geval van verbreking van een geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegd samenlevingscontract:
 - aantoonbaar is door middel van een schriftelijk en aangetekend verzoek dat door de partij die het (de) minderjarige kind(eren) feitelijk verzorgt het recht om in de huidige woning te blijven wonen, alsmede voldoende alimentatie of ander inkomen om de woonlasten op te kunnen brengen zijn geclaimd en;
 - het verzoek om sociale indicatie voor urgentie binnen drie maanden na verbreking van de relatie wordt gedaan.
 3. Bij beëindiging samenwoning gelden dezelfde criteria als bij verbreking van een geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegd samenlevingscontract, voorwaarde hierbij is wel dat er sprake was van een duurzame huishouding (d.w.z. dat de aanvrager minimaal 2 jaar heeft samengewoond en dit kan aantonen middels een uittreksel uit de Gemeentelijke Basisadministratie).
 4. Aan de onder 1 en 2 genoemde verplichtingen tot het claimen van het recht om in de huidige woning te blijven wonen, alsmede voldoende alimentatie of ander inkomen te claimen om de woonlasten op te kunnen brengen, hoeft niet te worden voldaan als schriftelijk aantoonbaar kan worden gemaakt dat het niet zinvol is een dergelijke claim te leggen. Hiervan is in ieder geval sprake indien:
 - de betreffende woning op naam van de partner staat, voor zover er geen sprake is van een gemeenschap van goederen;
 - de partner waarbij de claim zou worden neergelegd een uitkering op bijstandsniveau heeft.

C. Relatiebeëindiging met gedeelde zorg voor minderjarige kinderen

In het geval van relatiebeëindiging met gedeelde zorg voor minderjarige kinderen kan slechts urgentie aan één van de ouders worden verleend. De hierboven onder B, 1 en 2 genoemde voorwaarden zijn van overeenkomstige toepassing. In het geval dat één van beide ouders in de huidige woning kan blijven wonen wordt in geval van relatiebeëindiging met gedeelde zorg voor minderjarige kinderen geen urgentie verleend aan de andere ouder.

In geval van gedeelde zorg van (een) minderjarig(e) kind(eren) en beide ouders moeten de woning verlaten overleggen de ouders wie van beide urgentie aanvraagt. Dit wordt in een schriftelijke verklaring, door beide ouders ondertekend, vastgelegd en toegevoegd bij de aanvraag om urgentie.

Artikel 23. Financiële indicatie

1. Ingezetenen van de gemeente Woudenberg, die buiten hun eigen schuld financieel in zodanige problemen zitten dat zij de woonlasten niet meer op kunnen brengen en er geen andere oplossingen voorhanden zijn, kunnen uitsluitend in aanmerking komen voor urgentie, als bedoeld in artikel 17 tweede lid b indien de betrokkene daadwerkelijk in aanmerking komt

voor de huurtoeslag, of een woonkostentoeslag van de sociale dienst ontvangt onder voorwaarde om te zien naar goedkope woonruimte.

2. Hierbij moet aangetoond worden dat er in ieder geval sprake is van één van de volgende punten:
 - a. indien men een koopwoning heeft dient aangetoond te worden dat de hypotheek niet meer betaald kan worden en er geen goedkopere woning gekocht kan worden;
 - b. het hoogstnoodzakelijke niet meer betaald kan worden en de eventuele hypotheek niet meer verhoogd kan worden;
 - c. indien men een (duurdere) huurwoning heeft en de huidige huur niet meer kan voldoen. Criterium is dat dit niet verweten kan worden. Dit kan het geval zijn als de inkomsten afnemen en men door een (hoge) huur onder de bijstandsnorm komt.

Artikel 24. Medische indicatie

Ingezetenen van de gemeente Woudenberg, die in een om medische redenen (fysiek / psychisch) onhoudbare woonsituatie verkeren en waarvan door een, door college en wethouders aan te wijzen onafhankelijk medisch adviesorgaan, is vastgesteld dat, in afwijking van de reguliere methode, een snellere oplossing van het huisvestingsprobleem uit medisch oogpunt urgent is.

Artikel 25. Herstructureringsindicatie

Huurders en eigenaar-bewoners van woningen in de gemeente Woudenberg die in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang, gesloopt of ingrijpend verbeterd moeten worden, kunnen in aanmerking komen voor urgentie.

Artikel 26. Maatschappelijke indicatie

Woningzoekenden die in verband met de navolgende omstandigheden dringend woonruimte nodig hebben kunnen in aanmerking komen voor urgentie, het betreft hier personen over wie met betrekking tot toewijzing van woonruimte in regionaal of lokaal verband afspraken zijn gemaakt.

Artikel 27. Specifieke criteria Bijzondere maatschappelijke doelgroep

De bijzondere maatschappelijke doelgroep kan uitstromen naar een andere gemeente in de regio Amersfoort in plaats van de gemeente van regio/herkomst wanneer sprake is van de volgende zwaarwegende redenen:

- Indien er sprake is van traumatische ervaringen die invloed hebben op het functioneren en die gekoppeld zijn aan de gemeente van regio/herkomst.
- Indien er sprake is van een negatief netwerk in gemeente van regio/herkomst wat de kans op terugval (te) groot maakt.
- Indien hier een steunend netwerk aanwezig in een andere gemeente.
- Indien sprake is van stabiel(e) dagbesteding/ werk in een andere gemeente dan de herkomstgemeente wat niet gemakkelijk in een nieuwe woonplaats opnieuw ingericht kan worden.
- In het geval van een jongere al lange tijd in pleeggezin/gezinshuis woont en meer binding met deze gemeente heeft dan met de gemeente waar hij/zij oorspronkelijk vandaan komt.
- Indien er als gevolg van het leiden van een zwervend bestaan geen sprake is van een gemeente van regio/ herkomst.

Voorts gelden de volgende criteria:

- a. de aanvrager staat ingeschreven als woningzoekende en;

- b. de zorgverlener (indien aan de orde) heeft geadviseerd dat zelfstandig wonen - al dan niet met ambulante begeleiding - mogelijk is.
- c. een aanvraag voor een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 27 lid 1 kan namens de woningzoekende slechts worden gedaan door een verwijzer of begeleider van een zorginstelling.
- d. toewijzing van een woning vindt plaats via directe bemiddeling.
- e. burgemeester en wethouders kunnen, jaarlijks, in regionaal verband een verdeelsleutel vaststellen voor de spreiding van de bijzondere maatschappelijke doelgroepen die als gevolg van zwaarwegende redenen uitstromen binnen de regio.

Artikel 28. Aanvraag en besluitvorming tot urgentie

1. Een verzoek om te worden ingedeeld in een urgentiecategorie wordt ingediend door gebruikmaking van een door het college vastgesteld formulier.
2. Het college kan aanvullende bewijsstukken opvragen.
3. Het college kan, alvorens tot een beslissing te komen inzake de aanvraag van een urgentieverklaring, advies inwinnen bij een onafhankelijke instantie.
4. Een aanvraag kan voor één indicatiegrond worden ingediend. Een aanvraag om toekenning van een indicatie voor urgentie waarover in het verleden al is beslist, wordt alleen dan in behandeling genomen als er sprake is van gewijzigde feiten en omstandigheden.
 - a. De aanvraag voor een herstructureringsindicatie voor urgentie kan uitsluitend schriftelijk door de eigenaar van een woning bij het college worden ingediend.
 - b. De aanvraag voor een maatschappelijke indicatie voor urgentie kan uitsluitend worden ingediend bij het college door een erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen in de regio waarover met betrekking tot de toewijzing van woonruimte in regionaal of lokaal verband afspraken zijn gemaakt.
5. Bij het indienen van een urgentieaanvraag dient de aanvrager een eigen bijdrage te betalen. De hoogte van deze bijdrage wordt door het college vastgesteld. Dit geldt niet voor vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet.
6. De situatie van de woningzoekende wordt vastgelegd in een dossier. Dit dossier wordt toegezonden aan een onafhankelijk adviesorgaan.
7. Het college maakt haar besluit bekend aan de aanvrager.

Artikel 29. Eisen woonprofiel bij urgentie

1. De door het college afgegeven verklaringen zijn alleen geldig voor het in de gemeente Woudenberg beschikbare woningaanbod en kunnen een zoekprofiel bevatten. Dit geldt niet voor de bijzondere maatschappelijke doelgroep: een urgentieverklaring voor deze urgentiecategorie is geldig in alle gemeenten binnen de regio.
2. Passende woning:
 - a. een urgentieverklaring voor een 1-, 2- of 3-persoonshuishouden is altijd voor een appartement;
 - b. een urgentieverklaring voor een 4-persoonshuishouden of meer is voor een eengezinswoning;
 - c. van de beperking onder het derde lid onder b wordt uitsluitend afgeweken indien daar een zwaarwegende reden voor is.
3. Voor via het woonruimteverdeelsysteem aangeboden nieuwbouwwoningen geldt dat gemeente en woningcorporaties per project besluiten of voorrang met een urgentieverklaring van toepassing is.
4. Urgente woningzoekenden die na zes maanden nog geen mogelijkheid hebben gekregen om over (andere) woonruimte te beschikken kunnen, indien er geen passende woning beschikbaar is, met urgentie reageren op woningen die niet voldoen aan de criteria in het vierde lid van dit artikel en aan de algemene passendheidscriteria zoals bedoeld in het tweede lid.

Artikel 30. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

1. Het college kan de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie intrekken als de woningzoekende:
 - a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 18 eerste lid, is aan te merken;
 - b. niet langer aan de vereisten voor het verkrijgen van urgentie voldoet;
 - c. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
 - d. niet direct na het verkrijgen van de urgentie zelf actief heeft gereageerd op aantoonbaar passend aanbod, deze voorwaarde geldt niet voor woningzoekenden als bedoeld in artikel 28 zesde lid, waarop direct bemiddeling van toepassing is.
 - e. een aanbod voor een passende woning heeft geweigerd.
2. Een woningzoekende kan, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentiecategorie worden ingedeeld als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.
3. Een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie vervalt als de indeling in een urgentiecategorie vervalt of als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld.
4. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe beschikking verstrekt.
5. Na het intrekken van een urgentieverklaring kan niet op grond van dezelfde omstandigheden opnieuw een urgentie worden aangevraagd.

Artikel 31. Rangorde urgent woningzoekenden.

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden die zijn ingedeeld in een urgentiecategorie;
 - b. als op grond van onderdeel a meerdere woningzoekenden in aanmerking komen, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 1. eerst komen in aanmerking vergunninghouders als bedoeld in artikel 29 van de wet waarvoor geen andere woonruimte beschikbaar is gesteld (zie artikel 17 tweede lid, a) en 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
 2. daarna komen in aanmerking de woningzoekenden in de urgentiecategorie bijzondere maatschappelijke doelgroep.
 3. daarna komen in aanmerking de overige woningzoekenden die in een urgentiecategorie zijn ingedeeld
 - c. als op grond van onderdeel b meerdere woningzoekenden met dezelfde rangorde in aanmerking komen, dan gaan woningzoekenden met een eerder afgegeven beschikking tot indeling in een urgentiecategorie voor op woningzoekenden met een later afgegeven beschikking.
2. Voor de gevallen waarin het eerste lid niet voorziet, stellen woningcorporaties nadere rangorderegels op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

HOOFDSTUK 5. Slotbepalingen

Artikel 32. Hardheidsclausule

Het college is 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.

Artikel 33. Mandatering

Het college kan de uitvoering van bevoegdheden krachtens deze verordening mandateren aan het bestuur van een in de gemeente Woudenberg werkzame woningcorporatie en/of derden.

Artikel 34. Status toelichting

De bij deze verordening behorende toelichting wordt geacht een onlosmakelijk deel uit te maken van de verordening.

Artikel 35. Overgangsrecht

1. Artikel 7, lid 6 is van toepassing voor woningzoekenden die na toewijzing van woonruimte zijn uitgeschreven sinds 1 oktober 2021.

Artikel 36. Inwerkingtreding en citeertitel

3. Deze verordening treedt in werking op 1 oktober 2022.
4. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Woudenberg 2022-2026.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van xx xxxx 2022.

de griffier, de voorzitter,

Toelichting Huisvestingsverordening Woudenberg 2022-2026

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten de mogelijkheid om in te grijpen in de verdeling van woonruimte. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden. Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte.

Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen.

Deze Huisvestingsverordening is van toepassing op alle zelfstandige woonruimten in eigendom van woningcorporaties met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens in de gemeente Woudenberg. De aanwezige schaarste met onrechtvaardige en onevenwichtige effecten als gevolg (verdringing van doelgroepen) is aangetoond in het memo *Schaarste in de sociale huur Woudenberg* (RIGO Research en Advies, dd. 21 april 2022).

Toelichting artikelsgewijs

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

Artikel 1, onder h

De gemeente van regie/ herkomst betreft de laatste woonplaats voorafgaand aan de aanvraag van een Wmo-traject met verblijf (woonadres volgens het BRP), tenzij dat verblijf in een instelling of bij pleegouders betrof (Jeugdwet, zorg of anders). In dat geval de laatste woonplaats voorafgaand aan het traject waar de persoon niet in een instelling verbleef. Tenzij gemeenten voor die casus onderling anders overeenkomen. Ook betrof het geen tijdelijk verblijf bij vrienden, familie of helpend netwerk. Het betrof een woonsituatie met een eigen inkomen / dagbesteding, sociaal netwerk (met uitzondering van jongeren).

Artikel 2 t/m 4 vergunningplichtige woonruimte en criteria

De verordening heeft betrekking op alle zelfstandige huurwoningen van woningcorporaties met een prijs onder de huurliberalisatiegrens. Met de huisvestingsvergunning wordt geregeld dat huurwoningen onder de huurtoeslaggrens terecht komen bij doelgroep van woningcorporaties zoals

verankerd in de Woningwet. Verder moeten woningzoekenden Nederlander zijn of beschikken over een geldige verblijfstitel. De aanwezige schaarste met onrechtvaardige en onevenwichtige effecten als gevolg (verdringing van doelgroepen) is aangetoond in het memo *Schaarste in de sociale huur Woudenberg* (RIGO Research en Advies, dd. 21 april 2022).

Artikel 5 en 6 procedurebepalingen aanvraag en intrekking huisvestingsvergunning

In artikel 5 is bepaald hoe de aanvraag van de huisvestingsvergunning moet plaatsvinden. Artikel 6 geeft aan wanneer een huisvestingsvergunning kan worden ingetrokken

Artikel 7 t/m 9 inschrijving, bekendmaking

De corporaties zijn verantwoordelijk voor het inschrijfsysteem. Iedereen kan zich inschrijven. De corporaties leggen bepaalde gegevens vast en verstrekken een inschrijfbewijs. Verder is bepaald dat het woningaanbod kosteloos digitaal moeten worden bekendgemaakt en aangeboden door middel van het aanbod model. In bijzondere gevallen kan worden toegewezen door middel van directe bemiddeling. Deze gevallen zijn specifiek in de verordening benoemd.

Artikel 10 en 11 Labeling

Bepaalde woningen zijn meer geschikt voor bepaalde doelgroepen dan andere. Artikel 10 sluit aan bij de huidige labeling die is gebaseerd op eerdere beleidsregels en regionale afspraken. Door een bezettingsnorm te hanteren borgen we de slaagkansen van gezinnen (deze hebben een specifieke woningbehoefte die om grote woningen vraagt) en dragen we bij aan een doelmatige inzet van de woningvoorraad, doordat woning en huishoudgrootte met elkaar in overeenstemming zijn. 5-of meerkamerwoningen worden door de woningcorporaties bemiddeld.

In artikel 11 staat dat woningen die, vaak voor veel geld, zijn aangepast eerst worden aangeboden aan huishoudens die een dergelijke woning dringend nodig hebben.

Artikel 12 economische en maatschappelijke binding

De Huisvestingswet en de daarin opgenomen bepalingen maken het mogelijk om voor ten hoogste 50% van het woningaanbod voorrang te geven aan woningzoekenden met een economisch of maatschappelijk binding aan de regio. Dit gebied omvat de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg. Bij ten hoogste de helft van dit woningaanbod kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijk binding aan Woudenberg. De bindingseisen zijn geen toelatingscriterium meer voor de huisvestingsvergunning maar een rangordecriterium. Artikel 12 regelt deze voorrang.

Artikel 13 Rangorde woningzoekenden

Artikel 13 beschrijft de rangorde van toewijzing waarbij urgenten voorrang hebben op andere woningzoekenden. De rangorde binnen urgenten is beschreven in artikel 32.

Artikel 15 Experimenten

In de verordening is het experimenten artikel opgenomen. Dit geeft de mogelijkheid tijdelijk af te wijken van de verordening. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een experiment om doorstroming te bevorderen of aan een afwijkende vorm van toewijzing van woningen aan spoedzoekers in bijzondere woonvormen.

Artikel 16 t/m 31 Urgentie

In deze artikelen is omschreven op welke wijze en op basis van welke criteria urgent woningzoekenden aan een woning kunnen worden geholpen. T.o.v. de vorige huisvestingsverordeningen zijn de bestaande urgentie categorieën gehandhaafd: zowel wettelijk vereiste categorieën (uitstromers uit tijdelijke opvang i.v.m. huiselijk geweld en mantelzorgurgenten) als niet-wettelijk vereiste categorieën (vergunninghouders, sociale/medische/maatschappelijke indicatie). Nieuw is de urgentie categorie Bijzondere Maatschappelijke doelgroep: deze urgentie maakt het mogelijk om personen die tijdelijk in een instelling zijn opgenomen, binnen de regio terug te laten keren naar de gemeente van herkomst.