

Uitvoeringsregels voorrangsbepaling gemeente Delft 2015

Uitvoeringsregels als bedoeld in artikel 28 lid 6, van de Huisvestingsverordening 2 juli 2015 Gemeente Delft

Inleiding

De gemeenteraad stelde 2 juli 2015 de nieuwe Huisvestingsverordening 2015 vast. Bij de verordening horen ook nadere regels die de uitvoering van deze verordening verhelderen een eenduidig vastleggen. In de woningmarktregio bestaande uit de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer zijn gezamenlijke uitvoeringsregels vastgesteld voor voorrangsverklaringen. Hier treft u de vertaling daarvan naar de specifiek Delftse situatie aan.

Hoofdstuk 4 'Voorrangsverklaring' van de Huisvestingsverordening 2 juli 2015 Gemeente Delft bevat de bepalingen over het verkrijgen van voorrang bij het verkrijgen van woonruimte in de gemeenten in de (voormalige) regio Haaglanden: Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer. In de toelichting op de huisvestingsverordening worden de artikelen/kaders uit dit hoofdstuk nader toegelicht.

Artikel 28 van de huisvestingsverordening bevat de mogelijkheden om:

- *op grond van een individuele beoordeling de noodzaak van een voorrangpositie te bepalen,*
- *de voorrangpositie te beperken tot categorieën woonruimte waarmee enkel de noodsituatie kan worden opgelost, en*
- *een strikte beperking van verlengingsmogelijkheden tot die situaties waarin de woningzoekende gezien het woningaanbod zijn voorrangpositie niet heeft kunnen benutten.*

De op grond van artikel 28 lid 3 bedoelde urgentieverklaring is geldig in de gemeente Delft. Urgentieverklaringen van de gemeente Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer worden geaccepteerd in de gemeente Delft als ware het een urgentieverklaring van de gemeente Delft tenzij anders is vermeld in de urgentieverklaring.

In artikel 28 lid 6 van de Huisvestingsverordening is bepaald dat het college van Burgemeester en Wethouders nadere regels kan stellen. De voorliggende Uitvoeringsregels zijn een nadere uitwerking van de bepalingen in de Huisvestingsverordening om een uniforme beoordeling van de aanvragen voor (verlenging van) een voorrangsverklaring binnen de woningmarktregio Haaglanden mogelijk te maken.

HOOFDSTUK 1. Uitgangspunten

1.1. Uitgangspunten voor de werkwijze

- Alle actoren in het proces van intake tot besluitvorming van de voorrangsverklaring werken in overeenstemming met de regels van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp);
- Voor een uniforme werkwijze wordt gebruik gemaakt van de door de gemeente beschikbaar te stellen formulieren;
- Voor de beoordeling kan, met instemming van de aanvrager, een sociaal en/of medisch advies worden ingewonnen bij de betrokken hulpverleners (huisarts, specialist, GGD, maatschappelijk werk e.d.);
- Bij de beoordeling van de aanvraag kan het sociaal netwerk van de kandidaat van belang zijn evenals overige omgevingsfactoren. De aanvrager levert op verzoek alle informatie die van belang is. Zonodig worden deze factoren betrokken bij het onderzoek;
- Op de aanvraag voor een voorrangsverklaring moet binnen 8 weken door het college van burgemeester en wethouders een beslissing worden genomen. Deze termijn kan zo nodig met maximaal 6 weken worden verlengd. Over de verlenging wordt de aanvrager schriftelijk geïnformeerd (artikel 31 lid 2 Huisvestingsverordening);
- Het advies en het besluit tot het verlenen van de voorrangsverklaring kenmerken zich door een logische en heldere opbouw en een consistente argumentatie (artikelen 3:46 t/m 3:50 Awb). Indien wordt afgeweken van het advies dat in sociale of medische rapportages wordt gegeven, dan zal het besluit goed moeten worden gemotiveerd.

1.2 Het proces van adviseren en beoordelen

Globaal zijn de volgende fases in het proces te onderscheiden:

- Intake door corporatie

- Advies
- Beoordeling
- Besluit: toekenning of afwijzing

1.3 Uitgangspunten voor het beoordelen van een aanvraag

- Een aanvraag moet altijd in behandeling worden genomen, ook al wordt de aanvrager dit ontraden gezien de voorwaarden waaraan moet worden voldaan.
- De persoonlijke situatie is uitgangspunt voor de beoordeling van de aanvraag voor een voorrangsverklaring; en
- De problematische situatie komt rechtstreeks voort uit de woonsituatie; verhuizing naar (andere) woonruimte moet een essentiële oplossing voor de problematiek betekenen; en
- Er is sprake van een noodsituatie; en
- Bij een aanvraag op sociaal/medische gronden moet sprake zijn van de volgende factoren:
 - de bedreiging voor de gezondheid en het sociaal/maatschappelijk functioneren van betrokkenen moet evident zijn; en
 - de huidige situatie heeft redelijkerwijs geen uitzicht op verbetering in zich: ook nader onderzoek, behandeling, therapie of begeleiding geven geen uitzicht op verbetering; en
 - voorliggende voorzieningen brengen geen oplossing.
- De zelfredzaamheid en financiële draagkracht van de aanvrager is zodanig dat deze niet zelfstandig binnen 3 maanden (artikel 28 lid 2) respectievelijk 12 maanden (artikel 28 lid 5) in staat is voor zichzelf een woning te bemachtigen door middel van koop of (particuliere) huur; en
- Een voorrangsverklaring is gericht op het oplossen van de problematiek; het is niet gericht op een positieve stap in de wooncarrière; en
- De aanvrager kan niet het recht ontnomen worden een aanvraag voor een voorrangsverklaring in te dienen, ook al is hem dat ontraden.

1.4 Niet in behandeling nemen van de aanvraag (artikel 30 lid 3)

Een aanvraag wordt niet in behandeling genomen indien deze niet compleet is, dat wil zeggen onvolledig ingevuld, niet ondertekend of niet voorzien van de vereiste bijlagen.

Ingevolge artikel 4:5lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht stellen burgemeester en wethouders de aanvrager in de gelegenheid binnen een bepaalde termijn de aanvraag aan te vullen. Wanneer hij daaraan niet voldoet zal de aanvraag niet in behandeling worden genomen.

Een besluit om de aanvraag niet te behandelen wordt aan de aanvrager bekendgemaakt binnen vier weken nadat de aanvraag is aangevuld of nadat de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken (artikel 4:5 lid 4 Awb).

Andere redenen om de aanvraag niet (verder) te behandelen zijn:

- De aanvrager moet zijn aanvraag indienen bij de gemeente waarin hij/zij woonachtig is, te weten een van de volgende regiogemeenten: Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer[1]. De gemeente heeft een doorzendplicht naar de juiste gemeente.
- Op verzoek van aanvrager.

[1] Aanvrager die niet woonachtig is in een van bovengenoemde regiogemeenten, kan de aanvraag indienen bij een van de gemeenten waar hij/zij de woning zoekt.

1.5 Nieuwe / gewijzigde omstandigheden lopende de aanvraag

Van mutaties (bijvoorbeeld indien in een meerpersoonshuishouden de persoon op wie de voorrang - het meest - van toepassing is, is overleden) dient steeds te worden nagegaan of zij van invloed zijn op de genomen beslissing ten aanzien van de aanvraag om een voorrangsverklaring, dan wel op de beslissing die nog genomen dient te worden.

Als er nieuwe of gewijzigde omstandigheden ontstaan tijdens de behandeling van de aanvraag voor een voorrangsverklaring, moeten deze worden meegenomen bij de beoordeling.

1.6 Behandelingstermijn (artikel 31 lid 1 en 2)

De periode waarin een aanvraag om voorrang afgehandeld moet worden is 8 weken, volgens de Huisvestingsverordening. De periode kan ten hoogste 6 weken worden verlengd, waarvan de aanvrager schriftelijk bericht ontvangt. De aanvraag wordt pas in behandeling genomen op het moment dat deze compleet is (inclusief bijlagen) en door corporatie/gemeente is voorzien van een datum van ontvangst. Op dat moment gaat de behandelingstermijn in.

1.7 Inkomen

Op grond van de financiële passendheidseis/inkomenseis die in artikel 10 van de Huisvestingsverordening is opgenomen, komt een huishouden met een inkomen hoger dan 1,5 maal het inkomen dat iemand

maximaal mag hebben om recht te hebben op huurtoeslag, **niet** in aanmerking voor een huurwoning met een huurprijs die lager is dan de hoogste aftoppingsgrens. Met andere woorden, dit huishouden is niet aangewezen op de schaarste sector en heeft om die reden geen voorrangspositie nodig om snel geholpen te kunnen worden.

Bij een dergelijk hoog inkomen kan het advies van de Delftse Adviescommissie[2] (DAV) echter negatief zijn, omdat een andere passende oplossing mogelijk is.

[2] Omwille van het leesgemak staat in het vervolg steeds Adviescommissie waar we bedoelen: Delftse Adviescommissie (DAV).

1.8 Advies / Rapportage sociaal en/of medisch adviseur

Indien aan het begin of tijdens de beoordeling van de aanvraag blijkt dat er sprake is van medische of sociale omstandigheden die een rol spelen bij de aanvraag om voorrang kan advies worden gevraagd aan een medisch of sociaal adviseur.

De aanvrager moet in verband met privacy-regelgeving voor het kunnen inwinnen van medisch advies schriftelijk toestemming geven.

De medisch of sociaal adviseur rapporteert en brengt een eigen advies uit over:

- de medische noodzaak tot verhuizen en of er sprake is van:
 - ernstige woonproblemen,
 - ernstige, maar niet levensbedreigende of levensontwrichtende woonsituatie,
 - een levensbedreigende of levensontwrichtende woonsituatie;
- de gewenste bereikbaarheid van de te verkrijgen woning (medisch adviseur)
- eigen schuld of toedoen (sociaal adviseur)
- het woningtype dat geschikt is

Een (pre-)advies vindt plaats op basis van dossieronderzoek en er zal voorafgaande aan de op te stellen medische en/of sociale rapportage sprake moeten zijn van een persoonlijk (telefonisch, spreekuur, huisbezoek) onderhoud door de rapporteur met de aanvrager. Dit advies is slechts een weergave van de eigen bevindingen van de adviseur/rapporteur en leidt niet automatisch of per definitie tot een positief advies van de Adviescommissie aan het college van burgemeester en wethouders.

De medisch adviseur rapporteert en adviseert conform het model 'medische rapportage' zoals opgenomen in bijlage 4. De sociaal adviseur conform het model 'sociale rapportage' zoals opgenomen in bijlage 5.

HOOFDSTUK 2. Uitwerking voorwaarden

Voordat getoetst wordt of de aanvrager voldoet aan de voorrangscriteria (zie paragraaf 3) zal worden nagegaan of de aanvrager voldoet aan de in artikel 28 lid 1 van de huisvestingsverordening gestelde cumulatieve voorwaarden.

2.1 Leeftijd

Om met voorrang in aanmerking te komen voor een woning moet een woningzoekende 18 jaar of ouder zijn (artikel 28 lid 1). Dit is hetzelfde als de leeftijdsvoorwaarde die geldt voor inschrijving als woningzoekende bij een corporatie (artikel 12 lid 2) én de leeftijdsvoorwaarde die geldt voor het in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning (artikel 9 lid 1 onder a).

Een uitzondering op het leeftijdsvereiste geldt uitsluitend voor:

- een minderjarige tienermoeder met één of meer aan haar toegewezen kind(eren), die onder begeleiding van een instelling staat, en die
- heeft bewezen zelfstandig te kunnen wonen, en voor wie
- opvang/huisvesting op andere wijze (familie/kamers/etc.) niet mogelijk is.

Bij de aanvraag voor een voorrangsverklaring moet een rapportage van de instelling worden ingeleverd. Dit rapport wordt bij de beslissing op de aanvraag betrokken.

2.2 Bindingseisen

De voorrangsverklaring kan slechts worden verleend als de belanghebbende:

- a. een economische of maatschappelijke binding heeft met de gemeente of een gemeente in de woningmarktregio Haaglanden óf
- b. ingezetene van de gemeente of een gemeente in de woningmarktregio Haaglanden[3], óf
- c. in de positie verkeert als bedoeld in artikel 12 lid 3 van de Huisvestingswet 2014.

Het NIET voldoen aan de bindingseisen sluit toekenning van de voorrangsverklaring - met toepassing van de hardheidsclausule - niet uit.

[3] Omwille van de leesbaarheid voor de woningmarktregio Haaglanden steeds te lezen: de samenhangende woonregio die bestaat uit de gemeenten: Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer.

ad. a.

Van een **economische binding** is sprake als de aanvrager voor de voorziening in zijn bestaan afhankelijk is van het duurzaam verrichten van betaald arbeid/werk (in loondienst of als zelfstandige) of duurzaam studerende is in de gemeente of een gemeente in de woningmarktregio Haaglanden. Van het duurzaam verrichten van arbeid (incl. op basis van een regeling in het kader van werkgelegenheidsprojecten) is sprake indien de aanvrager op basis van een arbeidsovereenkomst met een minimum van 16 arbeidsuren per week ten minste 50% van zijn inkomen verwerft binnen of vanuit de regio.

Een **maatschappelijke binding** is aanwezig als de aanvrager een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft om zich in de gemeente of een gemeente in de woningmarktregio Haaglanden. Een maatschappelijke binding is in elk geval aanwezig als de aanvrager gedurende de afgelopen 10 jaren ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de gemeente of een gemeente in de woningmarktregio Haaglanden.

ad. b.

Van **ingezetenschap** is sprake als de aanvrager gedurende de termijn van minimaal één jaar opgenomen is in de basisadministratie in één of achtereenvolgend meer gemeenten van de woningmarktregio Haaglanden en feitelijk in één van deze gemeenten hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte.

ad. c.

Artikel 12 lid 3 van de Huisvestingswet 2014

Bindingseisen mogen niet worden gesteld aan de volgende categorieën:

1. Woningzoekenden die verblijven in een door de gemeente erkende voorziening voor tijdelijke opvang.
2. Woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1 lid 1 onderdeel b, van de Wet maatschappelijke ondersteuning, verlenen of ontvangen.
3. Vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 Huisvestingswet 2014.

Tijdelijke opvang

Er worden geen bindingseisen gesteld aan woningzoekenden die in een door de gemeente erkend adres voor tijdelijke opvang (= noodopvang / vrouwenopvang) in de gemeente of een gemeente in de woningmarktregio Haaglanden verblijven.

Hardheid

Indien de aanvrager niet voldoet aan de bindingseisen dan zal onderzoek op basis van de aangeleverde gegevens gedaan moeten worden naar de aard en mate van de woonproblemen en de binding aan de gemeente of een gemeente in de woningmarktregio Haaglanden, om in het advies van de Adviescommissie te kunnen vaststellen dat de toepassing van de bepalingen in de Huisvestingsverordening niet leidt tot een bijzondere 'hardheid' voor de aanvrager.

2.3 Rechtmatig verblijf in Nederland

Er wordt een voorrangsverklaring verleend indien de leden van het huishouden in het bezit zijn van de Nederlandse nationaliteit dan wel beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland.

2.4 Buiten eigen schuld en toedoen

De woningzoekende komt niet in aanmerking voor een voorrangsverklaring als hij zelf verantwoordelijk gesteld kan worden voor zijn problematische woonsituatie.

2.5 Voorafgaande zoektermijn

Er wordt een voorrangsverklaring verleend indien de verwachting is dat woningzoekende niet in staat is om binnen drie maanden andere (passende) woonruimte te krijgen.

Het weigeren van passende woningen dan wel het niet reageren op het beschikbaar gekomen woningaanbod in de periode vanaf het ontstaan van de woonproblemen tot het moment van aanvragen van de voorrangpositie en de periode van de behandeling van de aanvragen zal de Adviescommissie bij haar oordeel betrekken.

Als ingeschat wordt dat de woningzoekende binnen redelijke termijn (**drie maanden**) zonder voorrangpositie woonruimte zal kunnen vinden indien hij zich op het voor hem juiste deel van de woningmarkt in de gemeente of een gemeente in de woningmarktregio Haaglanden richt, dan:

- wordt de woningzoekende dit meegedeeld en
- aangeraden eerst die kansen te benutten en
- eventueel daarna alsnog de voorrangpositie aan te vragen.

Voor situaties waarvan vooraf duidelijk is dat binnen drie maanden geen passende woning beschikbaar zal komen - denk aan rolstoelwoningen en grote woningen - dan wel dat om medische of sociale redenen behandeling van de aanvraag geen langer uitstel duldt, dan wordt de aanvraag direct ingenomen en behandeld.

De aanvrager die op grond van het criterium 'woonkostentoeslag' om de voorrangsverklaring verzoekt, behoeft eveneens niet eerst drie maanden zonder voorrang te hebben gereageerd op het vrijkomende woningaanbod.

2.6 Geen andere oplossing mogelijk

Er wordt een voorrangsverklaring verleend indien de woningzoekende de (woon)situatie waarin hij verkeert, niet op een andere wijze kan oplossen.

HOOFDSTUK 3. Uitwerking voorrangscriteria (artikel 28 lid 2 en 4)

Er zijn de volgende categorieën, namelijk:

- 3.1 Sociaal / medisch levensbedreigende of levensontwrichtende woonsituatie
- 3.2 Woonkostentoeslag
- 3.3 Herstructureringskandidaat
- 3.4 Mantelzorgontvanger of -verlener
- 3.5 Tijdelijke opvang

PM: de vergunninghouders worden gehuisvest via de lijst Onderhandse Bemiddeling.

3.1 Sociaal / medisch levensbedreigende of levensontwrichtende woonsituatie

Hiervan is sprake indien de woonsituatie op medische en/of sociale gronden levensbedreigend of levensontwrichtend is.

De definitie in de Huisvestingsverordening (artikel 28lid 2 onder b) is als volgt:

'e en woonsituatie [die] naar het oordeel van burgemeester en wethouders door sociale en/of medische omstandigheden zodanig is verstoord dat levensgevaar voor één of meer leden van het huishouden dreigt dan wel dat één of meer leden van het huishouden zodanig geestelijk, emotioneel en/of lichamelijk belast is, dat volledige ontwrichting uit het geheel waar betrokkene deel van uitmaakt, optreedt en zelf niet in staat is dit op te lossen'.

De aanvrager van de voorrangsverklaring dient aan te tonen dat de sociale en/of medische problemen direct samenhangen met de huidige woonsituatie en dat hij er alles aan heeft gedaan om de situatie te voorkomen of te verbeteren.

Wijziging in de woonsituatie moet een essentiële oplossing voor de problematiek/noodsituatie zijn.

Van **levensbedreiging of levensontwrichting** is sprake wanneer de aanvrager (of een van de leden van zijn huishouden), in samenhang met ernstige woonproblemen, niet meer in staat is zelfstandig te functioneren in gezin (of als alleenstaande) en/of werk.

Het niet zelfstandig functioneren zal kunnen blijken uit het feit dat aanvrager de regie van zijn dagelijks leven niet meer (alleen) kan bepalen.

Aanwijzingen kunnen tevens zijn de aard en mate van hulp die hij van derden (deskundigen) nodig heeft en/of bijvoorbeeld de noodzaak bepaalde medicijnen te gebruiken. De rapporteur zal dergelijke aanwijzingen/meetpunten duidelijk onder woorden moeten brengen.

Er zal daarbij altijd een weging moeten plaatsvinden op grond van het draaglast/draagkracht-principe. Steeds zal er sprake zijn van een individuele beoordeling van de woonomstandigheden (bijvoorbeeld een nijpende inwoonsituatie of het zelfstandig maar te klein wonen) en het onvermogen om zonder voorrangspositie binnen drie maanden zelfstandig andere woonruimte te kunnen vinden.

Tot de levensbedreigende of levensontwrichtende woonsituatie kan bijvoorbeeld worden gerekend de relatiebeëindiging waarbij minderjarige kinderen in het geding zijn.

Relatiebeëindiging met minderjarige kinderen (gezamenlijk gezag)

Met gezamenlijk gezag, of voorheen co-ouderschap, wordt een regeling aangeduid tussen de ouders over de zorg voor de kinderen. Deze regeling moet blijken uit een echtscheidingsconvenant c.q. een rechterlijke uitspraak. Een voorrangsverklaring op deze grond kan alleen toegekend worden aan één ouder bij wie de minderjarige kinderen het hoofdverblijf hebben.

Dat beide partijen gezamenlijk gezag overeenkomen, maar dit voorlopig nog niet kunnen uitvoeren wegens onvoldoende woonruimte, behoort tot de eigen verantwoordelijkheid van beide partijen en is geen grond voor het verlenen van een voorrangsverklaring.

In het geval dat één van beide ouders in de huidige woning kan blijven wonen, wordt in geval van gezamenlijk gezag geen voorrangsverklaring verleend aan de andere ouder. In het geval dat beide ouders noodgedwongen de huidige woonruimte moeten verlaten, zal slechts aan één van beide een voorrangsverklaring kunnen worden verstrekt om te voorkomen dat kinderen dakloos worden of in een woonsituatie terecht komen waarbij zij als leden van het huishouden dusdanig geestelijk en emotioneel worden belast dat ontwrichting uit het geheel dreigt.

3.2 Woonkostentoeslag

Hiervan is sprake indien de woningzoekende een woonkostentoeslag ontvangt die hoger is dan het maximaal toegestane huurtoeslagbedrag op grond van de Wet op de huurtoeslag. Het geldt niet voor

degene die tijdelijk geen recht heeft op huurtoeslag. *Voor degene die alleen huurtoeslag ontvangt is dit criterium niet van toepassing.*

Voorbeeld: degene met een huur van boven de huurprijsgrens heeft een forse onvoorziene inkomensdaling (tot bijvoorbeeld het minimuminkomen) en ontvangt op grond daarvan een woonkostentoeslag. De woonkostentoeslag wordt in beginsel verstrekt voor de periode van maximaal één jaar. Het gaat hier steeds om een uitzonderlijk hoge woonlast in verhouding tot het inkomen van de woningzoekende. Een voorrangspositie gericht op het op korte termijn verkrijgen van woonruimte met een huurprijs die beter past bij het inkomen van aanvrager is om die reden gerechtvaardigd.

De aanvrager van de voorrang dient een *afschrift van de beschikking* (van burgemeester en wethouders) te overleggen waaruit blijkt dat hij de hiervoor bedoelde hoge woonkostentoeslag ontvangt en voor welke periode alsmede dat daaraan de verplichting verbonden is de voorrangsverklaring als woningzoekende aan te vragen ter verkrijging van woonruimte met een bij het inkomen passende huurprijs. Niet aan iedereen wordt de verplichting gesteld om uit te zien naar andere woonruimte. Indien namelijk valt te voorzien dat de ontvanger van de woonkostentoeslag slechts tijdelijk een laag/lager inkomen heeft c.q. uitzicht heeft op een hoger inkomen - bijvoorbeeld vanwege het aanvaarden van een baan - dan zal de genoemde verplichting niet worden gesteld.

Samengevat: bij dit criterium dient sprake te zijn van

- een definitieve (lagere) inkomenssituatie
- de verplichting tot verhuizen bij het toekennen van de woonkostentoeslag c.q. het aanvragen van de voorrangsverklaring.

3.3 Herstructureringskandidaat

Hiervan is sprake wanneer iemand moet verhuizen omdat de huidige woning wordt gesloopt of ingrijpend gerenoveerd in het kader van stadsvernieuwing of stedelijke vernieuwing. De aanvraag om voorrang wordt ingediend en verzorgd door de voor uitplaatsing verantwoordelijke corporatie of gemeente.

De beschikking aan de belanghebbende maakt melding van een voorrangperiode van twaalf maanden die ingaat op het moment van actieggebied aanwijzing. De brief over de aanwijzing als actieggebied en toekenning van de voorrangspositie worden gelijktijdig aan de herstructureringskandidaat toegezonden. Indien nodig vindt actieve bemiddeling plaats door de corporaties. Indien in de periode van actieve bemiddeling woningen onterecht zijn geweigerd dan wel de kandidaat geen medewerking verleent aan het tijdig verhuizen zal een ontruimingsprocedure worden gestart.

De aanvragen worden feitelijk (met de handtekening van de kandidaat) ingediend door de uitplaatsende corporatie.

3.4 Mantelzorgontvanger of -verlener

Met de Huisvestingswet 2014 is de mogelijkheid ingevoerd om een voorrangsverklaring aan te vragen met de zogenaamde mantelzorgurgentie. De wet noemt specifiek de categorie woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in [artikel 1 lid 1 onderdeel b van de Wet maatschappelijke ondersteuning](#) verleent of ontvangt. Onder bepaalde voorwaarden kunnen personen die mantelzorg geven of mantelzorg ontvangen een voorrangsverklaring aanvragen. Daarmee kunnen zij met voorrang een woning huren in de buurt van de mantelzorger ofwel de mantelzorgontvanger.

De definitie van mantelzorg, verzorger en ontvanger, zijn herleid van de definities die de Nationale Raad voor de Volksgezondheid hanteert. Deze definities zijn van belang voor het bepalen van de voorrangsverlening aan categorieën mantelzorgverleners en -ontvangers, conform artikel 28 lid 2 onder c. van de Huisvestingsverordening:

- **mantelzorg** : zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door iemand uit diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie;
- **mantelzorgrelatie** : de expliciete of stilzwijgende afspraak tussen de ontvanger en de verlener over de te verlenen mantelzorg;

Een voorrangsverklaring wordt verleend indien bij een persoon die mantelzorg ontvangt of verleent door verhuizing de afstand tussen de woningen van de ontvanger en verlener van mantelzorg wordt verminderd tot een **als redelijk te kwalificeren loop- en/of fietsafstand**. De toepassing van dit artikel geldt ter beoordeling aan de Adviescommissie, op basis van een advies van het Wmo-loket in een afgegeven mantelzorgverklaring.

In de mantelzorgverklaring van het Wmo-loket wordt ten minste over de volgende onderwerpen een uitspraak gedaan (zie ook artikel 28 lid 2 sub c van de Huisvestingsverordening):

- De mate van een ondersteunings[4]vraag (d.w.z.: een ernstige beperking in de zelfredzaamheid die het gevolg is van een lichamelijke of verstandelijke beperking, een chronische ziekte of psychische problemen);
- De mate van een mantelzorgrelatie;
- De mantelzorgverlener biedt minimaal 8 uur in de week, gedurende minimaal drie aaneengesloten maanden, mantelzorg aan;

- De mate van een langdurige ondersteuningsvraag, waarbij de verwachting bestaat dat de mantelzorgrelatie gedurende minimaal drie maanden na de afgifte van de verklaring in stand blijft.
- Een verhuizing als oplossing kan worden aangemerkt als goedkoopst compenserende voorziening.

Bij de categorie voorrangskandidaten van mensen die structureel mantelzorg ontvangen of verlenen, geldt het volgende: Hun onderlinge afhankelijkheid noodzaakt tot het nabij elkaar wonen. Hiermee wordt namelijk de last van de mantelzorgverlener verlicht, en kan de gemeente een economisch voordeligere oplossing vinden voor de zorgvraag.

Nabijheid is een rekkelijk begrip dat wordt beoordeeld door de Adviescommissie, op basis van een advies van het Wmo-loket. Als voorbeeld voor nabijheid kan gedacht worden aan een afstand van (min.) 10 minuten lopen of fietsen.

[4] Ondersteuning houdt in: hulp bij huishoudelijke taken, vervoer, ondersteuning bij administratie en contacten met organisaties, persoonlijke verzorging, onplanbare hulp bij angst en verwardheid of valincidenten, hulp bij medicijngebruik en gebruik van hulpmiddelen, toezicht houden en gezelschap houden.

3.5 Tijdelijke opvang

Hiervan is sprake indien de aanvrager verblijft in een van gemeentewege erkend (te-)huis voor tijdelijke opvang, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte heeft verlaten (bv. noodopvang of vrouwenopvang). Het gaat daarbij om het huishouden dat op grond van de Basisregistratie Personen (BRP) of verklaring van een door gemeente erkende instelling, langer dan drie maanden in de noodopvang verblijft.

De aanmelding van deze kandidaten vindt plaats door de door burgemeester en wethouders bevoegd verklaarde instantie(s).

HOOFDSTUK 4. Uitwerking zoekprofiel (artikel 28 lid 5)

Een voorrangsverklaring geldt alleen voor aangegeven categorieën woonruimte waarmee enkel de situatie van de woningzoekende die aanleiding is voor een voorrangsverklaring kan worden opgelost (artikel 28 lid 5 van de Huisvestingsverordening).

De toetsingscommissie hanteert hiervoor een zogenaamd zoekprofiel. Het zoekprofiel geeft de woningtypen aan waarvoor de voorrangpositie geldig is. Indien nodig kan, bij de verlenging van de termijn waarvoor de voorrangsverklaring geldt, het zoekprofiel worden gewijzigd (artikel 29 lid 3).

Voor een aantal aanvragers met voorrang zal gelden dat zij om medische (soms sociale) redenen dienen te verhuizen naar een woning die zonder trappen of met enkele treden of met lift te bereiken is of naar een bepaald woningtype (rolstoelwoning).

Dit bereikbaarheidsadvies wordt gekoppeld aan het zoekprofiel, waarbij de voorrangskandidaat - met inachtneming van de passendheidsnormen van de Huisvestingsverordening en de eventuele nadere labeling van de woning - zal kunnen reageren op de in de voorrangsverklaring genoemde woningtypen. Voorrangskandidaten zonder zo'n bereikbaarheidsadvies kunnen reageren op de in de voorrangsverklaring aangegeven woningen die met trappen te bereiken zijn.

Zoekprofielen (kunnen) verschillen per gemeente.

Het door de gemeente af te geven zoekprofiel is daardoor primair afgestemd op de lokale woningvoorraad. Een voorrangpositie is echter ook geldig in de volgende gemeenten: Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer en het bijbehorende zoekprofiel moet ook door de overige gemeenten zonder meer geaccepteerd worden.

Zoekprofiel herstructureringskandidaten

Aan het zoekprofiel voor herstructureringskandidaten wordt het woningtype "eengezinswoning" toegevoegd indien de met voorrang te verlaten woning een eengezinswoning betreft, of het huishouden van de hoofdbewoner bestaat uit 4 personen of meer personen, waarvan ten minste 2 kinderen jonger dan 12 jaar. Het woningtype "benedenwoning/gelijkvloers of traploos bereikbaar" wordt toegevoegd indien een van de bewoners van het huishouden 65 jaar of ouder is.

HOOFDSTUK 5. Voorrangsverklaring (algemeen)

5.1 Duur en geldigheid van de voorrangsverklaring

- De voorrangsverklaring is geldig in de eigen gemeente en in een van de gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden.
- De geldigheidsduur is drie maanden (sociaal/medisch/woonkostentoeslag) resp. 12 maanden (herstructureringskandidaat) (artikel 29 lid 1 en 2 en artikel 28, lid 1).
- De voorrangsverklaring vervalt van rechtswege na afloop van de geldigheidsduur (artikel 33 lid 3).

Indien de voorrangpositie wordt toegekend geldt deze voor drie maanden. Daarna komt deze automatisch (zonder nader bericht) te vervallen. In die drie maanden dient degene die de voorrangpositie

heeft verkregen zelf te reageren op het vrijkomende woningaanbod in de gemeente of in een gemeente in de woningmarktregio Haaglanden.

Van woningzoekenden wordt verwacht dat zij de toegekende voorrangsverklaring optimaal benutten. Dit betekent dat degene die een voorrangspositie heeft verkregen dient te reageren op alle passende woningen die in de woningmarktregio Haaglanden zijn vrijgekomen; Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer.

Reageren in een beperkt gebied van Haaglanden is echter mogelijk. Indien de aanvrager verzoekt om een voorrangsverklaring met een beperkt zoekgebied, heeft dat uiteraard ook zijn terugslag op de periode (sinds het ontstaan van de woonproblemen) voorafgaande aan de aanvraag om voorrang. Tevens is het van invloed op de beoordeling van een evt. verzoek om verlenging van de voorrangspositie. De reden om de voorrangspositie met toepassing van de hardheidsclausule voor een beperkt gebied te laten gelden, kan samenhangen met sociale en/of zorgnetwerken waarvan de aanvrager (of leden van zijn huishouden) afhankelijk is.

Ook zou er sprake kunnen zijn van de noodzaak tot een specifieke medische behandeling dan wel specifieke sociale, maatschappelijke begeleiding vanuit een daartoe toegeruste instantie in één van de genoemde gemeenten. Ook kunnen gemeenten die vergunninghouders huisvesten met behulp van een voorrangsverklaring deze met een beperkt zoekgebied, namelijk enkel de eigen gemeente, verstrekken.

Het kan voorkomen dat woningzoekenden hun voorrangspositie in een andere gemeente verzilveren en in de 'eigen' gemeente een krappere of juist ruimer zoekprofiel hebben meegekregen dan de gemeente waarnaar zij wensen te verhuizen aan in gelijke omstandigheden verkerende eigen ingezetenen zou hebben afgegeven. Een uitzondering hierop is de voorrangsverklaring die afgegeven is in het kader van een mantelzorgrelatie. Deze is alleen lokaal geldig vanwege het criterium 'redelijke loop- en/of fietsafstand'.

Er is hier niet sprake van een volledige opsomming!

5.2 Verlenging van de voorrangspositie (artikel 29 lid 3)

De verlenging van de voorrangspositie dient aangevraagd te worden binnen *twee* weken nadat de oude is verlopen. De verlenging wordt aangevraagd en ingenomen door een intaker van een van de corporaties of van de gemeente. De aanvrager ontvangt een *van datum voorzien* afschrift van zijn aanvraag als bewijs van indiening.

De woningzoekende moet aantonen dat de voorrangspositie niet binnen de gestelde termijn kon worden benut.

De aanvrager van de verlenging verklaart/geeft aan dat in de gemeente Delft of een van de gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden voor hem geen passend woningaanbod is geadverteerd in de periode dat hij een voorrangspositie had.

Wanneer de aanvrager in de voorrangperiode (in het geheel) niet gereageerd heeft op het beschikbaar gekomen passende woningaanbod, zonder dat er sprake is van overmacht in juridische zin, dan zal de voorrangspositie niet worden verlengd.

Bij de beoordeling van de verlenging wordt een analyse gedaan, waarbij rekening gehouden wordt met het volgende:

- zoekprofiel
- (eventueel) bereikbaarheidsadvies
- voorrangperiode
- huishoudensamenstelling en -grootte
- huishoudinkomen

Gebruik dient gemaakt te worden van het 'Formulier aanvraag verlenging voorrangsverklaring'. Dit is als bijlage 5 toegevoegd.

Wordt de verlenging op een later moment aangevraagd dan zal dit beschouwd worden als een nieuwe aanvraag. In dat geval dienen procedure en formulieren als bij een eerste aanvraag gevolgd en gebruikt te worden.

Ter voorbereiding op het door de Adviescommissie uit te brengen advies analyseert de intaker de reacties van de aanvrager op het beschikbaar gekomen en - de in het kader van het aanbodmodel - geadverteerde aanbod van woningen in al de genoemde gemeenten. De intaker gaat in op de motivering van de aanvrager van de verlenging en brengt vervolgens advies uit. Advies wordt gevraagd van de intaker omdat van hem/haar voldoende kennis van de woningmarkt verwacht wordt om daarover een oordeel te geven.

De aanvrager van de verlenging dient aan te tonen dat in de genoemde gemeenten voor hem geen passend woningaanbod is geadverteerd in de periode dat hij een voorrangspositie had. Ook is het mogelijk dat er wél passend aanbod is geadverteerd, maar dat de aanvrager van de verlenging, na het reageren, de betreffende woonruimte niet aangeboden heeft gekregen.

TE ONDERZOEKEN BIJ AFWIJZING VERLENGING:

Aangezien degene die een negatieve beslissing op zijn verzoek tot verlenging van de voorrangspositie in bezwaar kan gaan is

- alle woningen in de woningmarktregio Haaglanden vallend binnen het zoekprofiel
 - adres
 - type
 - aantal kamers
 - huurprijs
 - bijzonderheden
 - voorwaarden (personen, inkomen)
 - kandidaten **met voorrang** die op de woningen hebben gereageerd (einddatum voorrang)
- het van belang dat de analyse van het reactiepatroon van de aanvrager goed gefundeerd is. In het kader van beroep en bezwaar zullen de in de linkerkolom genoemde gegevens in ieder geval getoond moeten kunnen worden. Hiervoor zal dan gebruik gemaakt worden van de gegevens uit het woonruimteverdelingssysteem van de Sociale Verhuurders Haaglanden.

Positief en negatief advies betreffende de verlenging van de voorrangspostie worden voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie.

Aan een negatief advies ligt een deugdelijke motivering ten grondslag.

Wijziging zoekprofiel

Ook wanneer het noodzakelijk lijkt het zoekprofiel te wijzigen wordt de aanvraag voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie.

5.3 Weigering van een passende woningaanbieding

De woningzoekende die een voorrangsverklaring heeft gekregen, heeft de mogelijkheid om woningaanbieding(-en) te weigeren. Het oordeel om afwijzend te beschikken op een verzoek tot verlenging van een voorrangsverklaring moet op goede gronden tot stand zijn gekomen.

Wanneer woningen geweigerd zijn die voldoen aan het zoekprofiel, en passend zijn conform de passendheidscriteria van de huisvestingsverordening, zal de voorrangsverklaring **niet** worden verlengd. Woningweigeringen worden inclusief de reden door de corporaties geregistreerd in het woonruimtebemiddelingssysteem (WBS) in de gemeente of een van de gemeenten in de woningmarkt Haaglanden. Dit systeem wordt geraadpleegd bij de beoordeling van de verlenging.

Een zorgvuldige procedure bij het aanbieden van woningen is van groot belang om te voorkomen dat een aanbieding terecht wordt geweigerd. Bij het aanbieden van een woning zullen in ieder geval de volgende zaken voor de kandidaat-huurder duidelijk moeten zijn:

- het exacte adres
- de grootte van de woning
- hoe de woning te bereiken is (met of zonder trap/lift, enkele treden)
- de (subsidiabele) huur van de woning en de evt. servicekosten

Weigering door grote huishoudens

De weigering, door een groot huishouden (ouder(s) met minimaal vier kinderen) met een voorrangspostie, van een woning die niet voldoet aan de definitie van grote woning (80 m² woonoppervlakte) is altijd terecht en wordt het betreffende huishouden niet aangerekend.

Een zogenoemde 'interessepeiling' of 'groepsaanbod' wordt niet gezien als een formele weigering, maar kan wel als een gemiste kans van de woningzoekende meegenomen worden in de afweging/toetsing op de aanvraag van een voorrangsverklaring.

HOOFDSTUK 6. Hardheidsclausule (artikel 52)

Indien de aanvrager niet voldoet aan de voorwaarden en criteria kan in zeer specifieke gevallen, op grond van de hardheidsclausule, alsnog de voorrangsverklaring worden toegekend.

In artikel 52 van de Huisvestingsverordening is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om in gevallen waarin de toepassing van de verordening naar hun oordeel leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Het toepassen van de hardheidsclausule is onder andere mogelijk met betrekking tot:

- De voorwaarden (Zie Hoofdstuk 2, met uitzondering van de voorwaarden voor leeftijd en nationaliteit/verblijfsstatus).
- De voorrangscriteria (Zie Hoofdstuk 3):
Bijvoorbeeld: bindingseisen. Indien met toepassing van de hardheidsclausule afgeweken wordt van de bindingseisen zal expliciet moeten worden aangegeven waarom de nood situatie alleen in de woningmarktregio Haaglanden kan worden opgelost.
- Het zoekprofiel / -gebied (Zie Hoofdstuk 4):
Indien de aanvrager van de voorrang verzoekt om met de voorrangspostie slechts in een deel van de gemeente of één van de genoemde gemeenten te mogen reageren, heeft dat uiteraard zijn terugslag op de periode voorafgaande (sinds het ontstaan van de woonproblemen) aan de aanvraag om voorrang.

- De reden om de voorrangspositie tot een beperkt gebied te laten gelden kan samenhangen met sociale en/of zorgnetwerken waarvan de aanvrager (of leden van zijn huishouden) afhankelijk is. Ook zou er sprake kunnen zijn van de noodzaak tot een specifieke medische behandeling dan wel specifieke sociale, maatschappelijke begeleiding vanuit een daartoe toegeruste instantie in één van de regiogemeenten.
- Het meer dan één maal verlengen van de voorrangspositie:
Het is denkbaar dat in de periode van verlenging geen passend aanbod beschikbaar komt (schaarste). Mogelijk is dat aan de orde ten aanzien van huishoudens die een rolstoelwoning of een 'grote woning' nodig hebben.
Bij de beoordeling van een eventueel verzoek om verlenging van de voorrangspositie wordt onderzocht of de kandidaat regionaal actief is geweest met het reageren op het vrijkomende aanbod in de gemeente of één van de genoemde gemeenten. Na 2 keer verlengen bestaat de mogelijkheid om de aanvrager op de lijst Onderhandse Bemiddeling te plaatsen. De corporaties blijven op die manier op de hoogte van de wens voor een grote woning of rolstoelwoning.

Het advies tot al dan niet toepassen van de hardheidsclausule wordt gemotiveerd in het verslag van de vergadering van de Adviescommissie, en in haar betreffende advies. De motivering wordt in ieder geval in de beschikking opgenomen indien de aanvrager expliciet een beroep op de hardheidsclausule heeft gedaan.

Vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders

bij besluit van 13 oktober 2015

Bijlage 1: Checklist Aanvraag Voorrangsverklaring
[Bijlage 1 is aan de linkerkant te downloaden.]

Bijlage 2: Formulier aanvraag voorrangsverklaring
[Bijlage 2 is aan de linkerkant te downloaden.]

Bijlage 3: Formulier aanvraag verlenging voorrangsverklaring
[Bijlage 3 is aan de linkerkant te downloaden.]

Bijlage 4: Formulier aanvraag medische voorrangverklaring
[Bijlage 4 is aan de linkerkant te downloaden.]

Bijlage 5: Formulier medische rapportage
[Bijlage 5 is aan de linkerkant te downloaden.]

Bijlage 6: Formulier sociale rapportage
[Bijlage 6 is aan de linkerkant te downloaden.]