

Beleidsregels urgentie gemeente Oostzaan 2015

In deze beleidsregels wordt, in aanvulling op de regionale beleidsregels urgentie, beschreven hoe het college van burgemeester en wethouders van Oostzaan de in paragraaf 2.6 van de regionale huisvestingsverordening opgenomen regels voor het verlenen en intrekken van urgentieverklaringen uitvoert.

Artikel 1 Zoekprofiel

Een urgentie wordt niet afgegeven voor een eengezinswoning. Het zoekgebied betreft de gehele gemeente.

Artikel 2 Voorwaarde begeleiding

Voorafgaand aan het afgeven van een urgentie kan aan de belanghebbende de voorwaarde worden opgelegd dat hij schriftelijk verklaart akkoord te gaan met financiële of maatschappelijke begeleiding, indien het opleggen van een dergelijke voorwaarde wenselijk is uit een oogpunt van goed huurderschap. Indien de belanghebbende weigert vooraf schriftelijk akkoord te gaan met de voorgestelde begeleiding, wordt geen urgentie afgegeven.

Artikel 3 Voorwaarde urgentie mantelzorg

Voorwaarden voor het verlenen van een urgentie voor een ontvanger of verlener van mantelzorg zijn:

1. Er is sprake van mantelzorg bij het verlenen van zorg gedurende minimaal 8 uur per week voor een minimum van 3 maanden.
2. Er is door de verhuizing in belangrijke mate sprake van een inperking van de impact van de mantelzorg op het maatschappelijk functioneren van de mantelzorgverlener.
3. Bij woningtoewijzing moet een andere woning worden opgezegd of binnen 6 maanden worden verkocht.

Bij het afgeven van de urgentie dienen de volgende aspecten te worden betrokken:

1. Er moet sprake zijn van actuele behoefte aan hulp
2. Het betreft intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt verleend
3. De zorg wordt verleend ten behoeve van zelfredzaamheid of sociale participatie
4. De zorgverlening vloeit voort uit een tussen de betrokken personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

Bij verkoop van de woning wordt de urgentie afgegeven in ieder geval onder de volgende voorwaarden:

1. de aanwezigheid van een document waaruit blijkt dat de woning is aangemeld tot verkoop bij een makelaar.
2. ondertekening bij de verhuurder van een huuropzegging voor het geval het niet lukt om de woning binnen zes maanden te verkopen.
3. instemming met de volgende ontbindende voorwaarde in het huurcontract: is de woning zes maanden na de huuringangsdatum nog niet verkocht, dan zal de verhuurder de huuropzegging toestaan en dient de huurwoning leeg te worden opgeleverd..

Toelichting

De bevoegdheid van het college om urgentieverklaringen af te geven is een vorm van beleidsvrijheid. Het is een bevoegdheid die op grond de gewijzigde Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 aan het college is opgedragen.

De regionaal afgestemde beleidsregels (Regionale beleidsregels urgentie) moeten dan ook door het college worden vastgesteld. Deze beleidsregels vormen een aanvulling hierop.

Bepaalde onderwerpen komen in de regionale beleidsregels niet aan bod. Voor die onderwerpen geldt dat het college van burgemeester en wethouders eigen, dat wil zeggen: niet-regionaal afgestemde en regionaal gelijklopende, beleidsregels kan vaststellen. Het gaat in ieder geval om de volgende onderwerpen:

- het in het zoekprofiel van de urgentieverklaring op te nemen woningtype;
- te benoemen wanneer er als gevolg van mantelzorg sprake is van een urgent huisvestingsprobleem.

Naast deze onderwerpen is er een artikel opgenomen over de mogelijkheid tot het stellen van de voorwaarden van begeleiding.

Artikel 1

Voorop staat dat een urgentie bij uitzondering wordt afgegeven, zodat het normale aanbodsysteem bij woonruimteverdeling niet door een grote toename van het aantal urgenties wordt uitgehouden. Dit artikel onthoudt het college expliciet de bevoegdheid om urgenties voor eengezinswoningen af te geven. Hiermee wordt een regelmatig terugkerende discussie terstond de pas afgesneden. Een eengezinswoning is een woningtype dat bedoeld is voor bewoning door één persoon en zijn/haar eventuele gezin. Een eengezinswoning heeft de volgende kenmerken:

- De woning bevindt zich op de begane grond en er bevinden zich geen andere woningen boven of onder de woning in kwestie.
- Aan de voorkant van de woning bevindt zich geen galerij of gedeeld niet-openbaar gangpad, de toegang van de woning c.q. van de bijbehorende (voor)tuin komt rechtstreeks op de openbare weg uit.
- De woning is voorzien van een woonkamer, traditioneel op de begane grond, en twee of meer slaapkamers op andere etages.
- De woning is voorzien van een kookgelegenheid en sanitaire voorzieningen waarop de bewoner en eventueel zijn gezin het exclusieve gebruiksrecht heeft.

Eengezinswoningen komen voor als rijtjeshuizen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande huizen.

Artikel 2

Wanneer er, op grond van concrete aanwijzingen, reden is om aan te nemen dat goed huurschap voor een belanghebbende een probleem zal worden, dan zal in sommige gevallen de urgentie geheel worden geweigerd. Het kan voorkomen dat er voor een woningbouwcorporatie geen aanleiding is om een huurovereenkomst met de woningzoekende te weigeren, maar dat er toch redelijke en concrete, twijfel aan diens vermogen om als goed huurder een woning te huren bestaat. In dat geval kan het zin hebben om de belanghebbende financiële en/of maatschappelijke begeleiding aan te bieden en hem pas een voorrangindicatie te verlenen als hij schriftelijk daarmee akkoord is gegaan. Deze akkoordverklaring kan dan worden doorgestuurd naar de woningbouwcorporatie bij de voordracht van de belanghebbende voor een woning.

Artikel 3

De wettelijke urgentiecategorieën hebben een plek gekregen in artikel 2.6.6 van de regionale huisvestingsverordening. Het eerste lid van dat artikel bevat de urgentiegrond voor verleners en ontvangers van mantelzorg.

De eerste voorwaarde van artikel 3 is gebaseerd op de (samengestelde) definitie welke de Stichting Maatschappelijke Dienstverlening (Centrum Mantelzorg) hanteert:

"Mantelzorg is zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie. (Nationale raad voor de Volksgezondheid) en "Er is sprake van mantelzorg als er langer dan 3 maanden en/of meer dan 8 uur per week hulp wordt geboden." (Sociaal Cultureel Planbureau)

Het Besluit Omgevingsrecht, Bijlage II kent de volgende relevante begripsbepalingen:

Huisvesting in verband met mantelzorg: huisvesting in de nabijheid van een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

Mantelzorg: intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Het verlenen of ontvangen van mantelzorg kan tot gevolg hebben dat er, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders, een urgent huisvestingsprobleem ontstaat. Het college maakt hierbij een maatwerkbeoordeling. Het staat het college van burgemeester en wethouders vrij om eigen beleidsregels vast te stellen waarin beschreven wordt wanneer men als gevolg van een mantelzorgsituatie in aanmerking komt voor een urgentieverklaring. Dit artikel geeft hieraan invulling.

De volgende elementen zijn van belang bij het maken van een maatwerkbeoordeling:

- de noodzaak van de mantelzorg voor het duurzaam zelfstandig functioneren van de ontvanger van de mantelzorg. Hiermee wordt bedoeld dat de ontvangen mantelzorg essentieel is voor het vermogen van de ontvanger om voor onbepaalde tijd zelfstandig te blijven wonen en functioneren. Door een termijn te stellen wordt voorkomen dat tijdelijke mantelzorgsituaties - bijvoorbeeld: een revalidatieperiode na ontslag uit een ziekenhuis wegens een ingrijpende orthopedische ingreep - al tot toekenning van een urgentie zou kunnen leiden.
- de impact van de mantelzorg op het maatschappelijk functioneren van de mantelzorgverlener en de mate waarin een verhuizing van de mantelzorgverlener of mantelzorgontvanger kan bijdragen

aan het verkleinen van die impact. Hiermee wordt bedoeld dat beoordeeld moet worden in welke mate de mantelzorg, die redelijkerwijs van de mantelzorgverlener geleverd mag worden, beperkend is voor diens maatschappelijk functioneren. Wanneer de mantelzorgverlener te veel wordt beperkt in diens maatschappelijk functioneren, dan moet beoordeeld worden of verhuizing die beperking in relevante mate weg kan nemen. Als het antwoord op die laatste vraag negatief is, kan men zich afvragen of er sprake is van een huisvestingsprobleem en of de aanvraag om een urgentieverklaring op basis van de algemene weigeringsgronden, zoals opgenomen in artikel 2.6.5 van de regionale huisvestingsverordening, geweigerd dient te worden. Met "impact" van de mantelzorg wordt niet alleen het totaal aantal uur mantelzorg per week bedoeld, maar ook de daarmee samenhangende reistijd en andere te nemen maatregelen (bijvoorbeeld: het regelen van oppas voor de kinderen).

Sinds november 2014 is er een verruiming van de mogelijkheden om te mogen bouwen ten behoeve van mantelzorg. Met de aspecten die bij het geven van de urgentie dienen worden betrokken, sluiten wij aan bij de verklaring waarmee wordt gewerkt door de afdeling vergunningen van OVER-gemeenten. (verklaring aanwezige zorg- of ondersteuningsbehoefte) Bij het bepalen of er sprake is van mantelzorg kunnen het sociaal wijkteam, de Stichting Maatschappelijke Dienstverlening (Centrum Mantelzorg), de huisarts of de wijkverpleegkundige een adviserende rol spelen.

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Oostzaan op 29 september 2015

A.van den Assem R. Meerhof
secretaris burgemeester