

## Gemeente Rhenen – Huisvestingsverordening Rhenen 2016

Op 11 oktober 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met het collegevoorstel om de nieuwe Huisvestingsverordening Rhenen 2016 vast te stellen. De nieuwe Huisvestingsverordening treedt in werking op de dag na deze bekendmaking. In de nieuwe Huisvestingsverordening is de sociale urgentie categorie verruimd en daarnaast zijn een aantal artikelen, met name als gevolg van nieuwe wetgeving, gewijzigd. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Rhenense Publieksbalie via 14 0317.

De raad van de gemeente Rhenen,  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van ;  
gelet op de artikelen 4 (eerste lid, sub a en b), 5, 7, 9 tot en met 14, 17 en 20 van de Huisvestingswet 2014;  
besluit:  
vast te stellen de Huisvestingsverordening Rhenen 2016.

### HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

**Artikel 1. Begripsbepalingen**In de verordening wordt verstaan onder:

1. Aanbodmodel: woonruimteverdeelsysteem waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden door middel van het advertentiemedium Huiswaarts.nu aan woningzoekenden op basis van inschrijftijd (uitzondering hierop zijn de herstructureringskandidaten, hierbij is de woonduur bepalend);
2. B&W: burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen;
3. 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);
4. Directe bemiddeling: mogelijkheid om bij urgentie woonruimte niet aan te bieden door middel van het woonruimteverdeelsysteem omdat de woning bij uitstek geschikt is voor een specifiek persoon;
5. Economische binding: de binding van een persoon aan de regio FoodValley, de gemeente Rhenen of kleine kern, 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 Rhenen of de regio FoodValley is gevestigd, of;
  - een dagopleiding volgt aan een in de gemeente Rhenen of de regio FoodValley gevestigde onderwijsinstelling;
6. Gemeente Rhenen: het grondgebied van de gemeente Rhenen;
7. Herstructurerings-

kandidaat: voorrang voor zittende huurders van een toegelaten instelling wiens woning wordt gesloopt of ingrijpend gerenoveerd. De betreffende toegelaten instelling besluit of iemand voor voorrang op basis van herstructurering in aanmerking komt en draagt zorg voor registratie van de betreffende woningzoekende als herstructureringskandidaat;

8. Huishouden: een alleenstaande, ouder dan 18 jaar, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren en waarvan tenminste één persoon de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt;
9. Huisvestingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de Wet;
10. Huiswaarts.nu: website waar woningzoekenden zich kunnen inschrijven voor het verkrijgen van woonruimte met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens;
11. Huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
12. Huurliberalisatiegrens: het bedrag dat wordt genoemd in artikel 13, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag;
13. Ingezetene: degene die in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Rhenen is opgenomen en het feitelijk hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
14. Inkomen: de gezamenlijke toetsingsinkomens, zoals dit wordt verwoord in de MG-circulaire die jaarlijks door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt gepubliceerd;

15. Inschrijftijd: tijd tussen datum waarop een woningzoekende geregistreerd staat (de registratiedatum) in een register van woningcorporaties (Huiswaart.Nu) in de regio en het moment waarop deze woningzoekende reageert op een woning;
16. Lotingmodel: woonruimteverdeelsysteem waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden door middel van een advertentiemedium, de toewijzing plaatsvindt via een geautomatiseerde loting, en het inschrijfnummer van de woningzoekende bij Huiswaarts.nu, als lotnummer geldt;
17. Maatschappelijke binding: de binding van een persoon aan de gemeente Rhenen of de regio FoodValley daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen. Een maatschappelijke binding wordt in elk geval aangenomen ten aanzien van personen die de afgelopen 6 jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar ingezetene zijn geweest van de gemeente Rhenen of de regio FoodValley;
18. Mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
19. MG-Circulaire Circulaire van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties waarin jaarlijks de parameters voor huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels, inkomensafhankelijke huurverhoging en de liberalisatiegrens worden verwoord;
20. MiVa woning: een Minder Valide-woning is een woning die:
  - a. is aangepast zodanig dat een persoon in een rolstoel er volledig zelfstandig kan wonen en
  - b. in overleg met gemeente en corporatie/eigenaar is bestempeld tot MiVa woning.
21. Optiemodel: woonruimteverdeelsysteem waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden aan woningzoekenden die hebben aangegeven in aanmerking te willen komen voor woonruimte van een bepaalde groep woningen en waarbij de toewijzing plaatsvindt aan de hand van de inschrijftijd bij Huiswaarts.nu voor de betreffende groep woningen;
22. Regio FoodValley: het grondgebied van de gemeenten: Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen;
23. Toegelaten instelling: een instelling in de zin van artikel 70 van de Woningwet;
24. Urgentiecommissie: commissie voor de gemeenten in de urgentieregio (Ede, Rhenen en Veenendaal) hierna te noemen de commissie, die als taak heeft het, namens B&W, nemen van besluiten op grond van hoofdstuk 4 en 5 van deze verordening;
25. Urgentieregio: het grondgebied van de gemeenten: Ede, Rhenen en Veenendaal;
26. Vergunninghouder: vreemdeling die in Nederland asiel 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;
27. Verordening: de Huisvestingsverordening Rhenen 2016;
28. Wet: de Huisvestingswet 2014;
29. Wmo: Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
30. Woningzoekende: persoon op zoek naar (andere) zelfstandige woonruimte en die is ingeschreven in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 5 van deze verordening;
31. 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;
32. Woonruimte: het daaromtrent in artikel 1, lid 1i van de wet bepaalde.

## HOOFDSTUK 2. De vergunningplichtige voorraad

### **Artikel 2. Aanwijzing vergunning plichtige woonruimte**

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

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

### **Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning**

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

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

### **Artikel 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning**

1. B&W hebben de vergunningverlening voor de vergunningplichtige huurvoorraad gemandateerd aan de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen.
2. Met de ondertekeningen van het huurcontract wordt automatisch voldaan aan de door de gemeente gestelde voorwaarden en wordt de huisvestingsvergunning geacht te zijn verleend.

3. Een besluit tot het niet aanbieden van een huurcontract impliceert weigering van een huisvestingsvergunning en wordt schriftelijk gemotiveerd.

#### **4. Voor het verstrekken van een huisvestingsvergunning worden geen leges geheven.**

##### HOOFDSTUK 3. Woonruimteverdeling

##### **Artikel 5. Inschrijfsysteem van woningzoekenden**

1. De in Rhenen werkzame toegelaten instellingen dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden.
2. Zij stellen regels op over de wijze van (betaling voor) inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.
4. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
5. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

##### **Artikel 6. Aanbod van huurwoningen**

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

##### **Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde prijs**

Bij de toewijzing van woonruimte van een bepaalde huurprijs hanteert de toegelaten instelling de wet- en regelgeving zoals die door het Rijk in dezen wordt opgelegd en jaarlijks geïndexeerd met bijpassende huurinkomenstabel van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (de MG-circulaire).

##### **Artikel 8. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard**

1. De toegelaten instelling meldt het vrijkomen van een MiVa woning zodra de huuropzegging ontvangen is aan de gemeente (WMO-loket).
1. De toegelaten instelling houdt de MiVa-woningen buiten de reguliere woningtoewijzing gedurende een periode van zes maanden.
1. De toegelaten instelling verhuurt de MiVa woningen ofwel aan een kandidaat die door de gemeente is voorgedragen ofwel aan een kandidaat waar de gemeente een verklaring van geen bezwaar voor heeft afgegeven.
1. Indien de woning binnen zes maanden niet verhuurd kan worden aan personen, zoals genoemd in het derde lid, kan de toegelaten instelling de woning via de reguliere kanalen verhuren aan personen zonder beperkingen.

##### **Artikel 9. Verhuisintentie**

1. Bij verhuur van MiVa woningen zal door de toegelaten instelling met de nieuwe bewoner(s) een verhuisverplichting worden afgesproken voor het geval zich omstandigheden voordoen waardoor de band tussen de persoon met beperkingen en de aangepaste woning wordt verbroken.
1. De toegelaten instelling zal zich eerst op het in het eerste lid bedoelde beding beroepen indien een nieuwe persoon met beperkingen voor de woning beschikbaar is en de zittende bewoner een passende vervangende woning kan worden aangeboden. De zittende bewoner kan een beroep doen op de urgentieregeling.
1. De gemeente zal de vertrekkende bewoner een maatwerkvoorziening ten behoeve van de verhuis- en herinrichtingskosten verstrekken, zoals opgenomen in het Besluit Nadere Regels Maatschappelijke Ondersteuning.

##### **Artikel 10. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde omvang**

Eengezinswoningen met vier slaapkamers of woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 100 m<sup>2</sup> kunnen met voorrang worden verhuurd aan huishoudens van ten minste vijf personen.

##### **Artikel 11. Woonzor ginstellingen – woongroepen**

1. De in bijlage 1 van deze verordening gevoegde lijst van instellingen zijn niet verplicht vrijgekomen woonruimte aan te bieden via het digitale platform 'Huiswaarts.nu';
2. Mutaties op de lijst in de bijlage vallen tijdelijk onder artikel 17 "Experimentbepaling";
3. Voor (toekomstige) huurders gelden de bepalingen zoals die zijn verwoord in artikel 3 van deze verordening.
4. Over toevoeging van nieuwe initiatieven neemt het college een besluit op voordracht van de toegelaten instelling.

##### **Artikel 12. Voorrang op basis van herstructurering**

1. Herstructureringskandidaten uit Rhenen, dat wil zeggen mensen die vanwege sloop of ingrijpende renovatie (tijdelijk) hun woning moeten verlaten, krijgen voorrang binnen de gemeente Rhenen;
2. De voorrangsverklaring is alleen van toepassing op de legale hoofdbewoner(s) van het pand;

3. Indien nodig kan er directe bemiddeling plaatsvinden door de toegelaten instelling;
4. Indien in de periode van directe bemiddeling woningen onterecht zijn geweigerd dan wel de kandidaat geen medewerking verleent aan het tijdig verhuizen, is de toegelaten instelling gerechtigd een ontruimingsprocedure op te starten.

#### **Artikel 13. Regionale voorrang bij economische of maatschappelijke binding**

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

#### **Artikel 14. Lokale voorrang bij economische of maatschappelijke binding**

Van de in het vorige artikel aangewezen woonruimte kan maximaal 50% van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de kernen Achterberg of Elst.

#### **Artikel 15. Rangorde woningzoekenden**

1. Voor het verkrijgen van huurwoningen komen achtereenvolgens onderstaande categorieën in aanmerking:
  - 1 Wettelijke urgenties (artikel 18);
  - 2 Lokale urgenties (artikel 24);
  - 3 Herstructureringskandidaten (artikel 12);
  - 4 Voorrang bij woonruimte van bepaalde aard (mits aangegeven op Huiswaarts.nu);
  - 5 Voorrang bij woonruimte van een bepaalde omvang (mits aangegeven op Huiswaarts.nu);
  - 6 Lokale voorrang (artikel 14);
  - 7 Regionale voorrang (artikel 13);
  - 8 Overige.
    1. Voor woningtoewijzingen (ongeacht voorrangsbepalingen) geldt dat de woningzoekende een passend inkomen moet hebben als genoemd in artikelen 3 en 7.
    2. Indien er meerdere personen uit dezelfde categorie op een woning reageren dan heeft de persoon met de langste inschrijftijd of een eerder afgegeven urgentie het eerste recht.
    3. Uitzonderingen op lid 3 zijn de kandidaten die voorrang hebben op basis van herstructurering. Bij deze kandidaten is de woonduur leidend.
    4. In afwijking van het bepaalde in lid 1 komen herstructureringskandidaten (artikel 12) als eerste in aanmerking voor de nieuwbouwwoningen binnen het betreffende gebied van herstructurering.

#### **Artikel 16. Vruchteloze aanbieder**

In overeenstemming met artikel 17 van de Wet wordt in afwijking van het in artikel 15 bepaalde de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede en derde lid van artikel 15 weergegeven procedure gedurende één week vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 3 voor die woonruimte in aanmerking komen.

#### **Artikel 17. Experimentbepaling**

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

### **HOOFDSTUK 4. Wettelijke urgentie**

#### **Artikel 18. Urgentiecategorieën**

In aansluiting op het bepaalde in de Wet zijn er drie verplichte urgentiecategorieën die een aanvraag kunnen indienen bij B&W met het verzoek een urgentie te verstrekken, namelijk de volgende categorieën:

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

#### **Artikel 19. Aanvullende bepalingen met betrekking tot urgentie voor vergunninghouders**

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

#### **Artikel 20. Aanvullende bepalingen met betrekking tot urgentie op basis van een verblijf in een tijdelijke opvangvoorziening**

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;
1. De aanvraag voor een urgentie wordt ingediend bij B&W en gaat in ieder geval vergezeld van een gefundeerd advies van de regionale aanbieder van dergelijke opvang waarom huisvesting in Rhenen noodzakelijk is.

**Artikel 21. Aanvullende bepalingen met betrekking tot het ontvangen/verlenen van mantelzorg**

1. Woningzoekenden die als ontvanger/verlener van mantelzorg, als bedoeld in art. 1, lid. 18, dringend woonruimte nodig hebben, kunnen in aanmerking komen voor urgentie indien een gefundeerd Wmo-advies daartoe aanleiding geeft, ook als deze woningzoekenden niet aan de wettelijke toelatingseisen van de regio voldoen;
2. De vervangende huisvesting moet een wezenlijke bijdrage leveren aan de taakverlichting van de mantelzorgverlener;
3. De aanvraag voor urgentie voor de ontvanger/verlener van mantelzorg wordt ingediend bij B&W.

**Artikel 22. Directe bemiddeling**

Woonruimte voor de urgentiecategorieën als bedoeld in artikel 18 wordt in principe direct bemiddeld.

**Artikel 23. Leges**

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een wettelijke urgentie op grond van artikel 18 worden geen leges geheven.

**Hoofdstuk 5. Lokale urgentie**

**Artikel 24. Aanvraag**

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

**Artikel 25. Urgentiecategorieën**

Naast de drie wettelijk verplichte urgentie categorieën, zoals omschreven in hoofdstuk 4, kent de urgentieregio (artikel 1, lid 25) de volgende urgentie categorieën:

1. Sociale urgentie;
2. Financiële urgentie;
3. Medische urgentie;
4. Echtscheiding/verbreken samenwoning.

**Artikel 26. Afbakening**

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

- a. een aanvrager van lokale urgentie op grond van artikel 25 moet voorafgaand aan de aanvraag tenminste één jaar aaneengesloten ingezetene zijn en ingeschreven staan in de Basisregistratie Personen (BRP) van een gemeente in de urgentieregio;
- b. de aanvrager heeft de Nederlandse nationaliteit of beschikt over een geldige verblijfstitel;
- c. de aanvrager beschikt over legale zelfstandige woonruimte binnen de urgentieregio.

**Artikel 27. Leges**

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een urgentie op grond van artikel 25 worden leges geheven.

**Artikel 28. Bewijsstukken**

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

**Artikel 29. Algemene bepalingen over urgenties**

Bij de behandeling van de aanvraag moet het volgende worden vastgesteld:

- a. de aanvrager bevindt zich in een acute woonnoodsituatie waarin het noodzakelijk is om binnen een half jaar te verhuizen;
- b. deze acute woonnoodsituatie:
  - heeft aantoonbare gevolgen voor het functioneren van de aanvrager en de toewijzing van een (andere) woning in de urgentieregio levert een substantiële bijdrage aan de oplossing van het probleem;

- is niet door de aanvrager op eigen kracht of binnen zes maanden op te lossen;
- is ontstaan binnen de urgentieregio en buiten de schuld van de aanvrager;
- a. de aanvrager kan aantonen dat een maximale eigen inspanning is geleverd om zelf een passende woning te vinden.

#### **Artikel 30. Behandeling aanvraag urgentie**

1. B&W beslissen op de in artikel 18 en 24 bedoelde aanvraag binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag en de daarbij over te leggen bescheiden en brengt de beslissing ter kennis van de aanvrager.
2. B&W kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste 4 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.
3. B&W kunnen zijn bevoegdheid als bedoeld in het eerste en tweede lid mandateren aan een urgentiecommissie.

#### **Artikel 31. Aanvullende bepalingen met betrekking tot sociale urgentie**

Er is sprake van een sociale urgentie in het geval een woningzoekende aantoonbaar:

1. ten gevolge van ernstige psychische en/of sociale problematiek ernstige hinder en/of schade, belemmering of verslechtering ondervindt in de huidige woonsituatie;
1. dringend woonruimte nodig heeft vanwege uitstroom uit een van gemeentewege erkend opvangtehuis of hulp- en dienstverleningsinstelling in de urgentieregio. Voor deze urgentiecategorie geldt dat:
  - a. in afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid a de woningzoekende tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling, blijkens de inschrijving in de basisadministratie, woonachtig was in de urgentieregio;
  - a. in afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid c een woningzoekende niet over legale zelfstandige woonruimte beschikt binnen de urgentieregio;
  - a. het bepaalde in artikel 35 lid a, d, g en q niet van toepassing is;
  - b. woonruimte voor deze urgentiecategorie direct wordt bemiddeld.

#### **Artikel 32. Aanvullende bepalingen met betrekking tot de financiële urgentie**

Er is sprake van een financiële urgentie in het geval een woningzoekende aantoonbaar:

1. buiten de eigen schuld door acute en onvoorziene omstandigheden te maken heeft met een grote inkomensachteruitgang waardoor de huidige zelfstandige woonruimte niet langer betaalbaar is;
1. de zorg heeft voor één of meer kinderen jonger dan 21 jaar.

#### **Artikel 33. Aanvullende bepalingen met betrekking tot de medische urgentie**

1. Er is sprake van een medische urgentie in geval van ernstige onhoudbare fysieke-, psychiatrische of psychische problematiek en;
  - a. de vastgestelde problematiek heeft een duidelijke relatie met de woonsituatie in de huidige woning en;
  - b. de vastgestelde problematiek heeft een chronisch karakter en;
  - c. er is sprake van ernstige hinder en/of schade, belemmering of verslechtering in combinatie met de huidige zelfstandige woonruimte.
  - d. de aanvrager is aantoonbaar onder behandeling van een specialist, niet zijnde een huisarts.
1. Indien in het kader van de Wmo een verhuisindicatie is gegeven kan deze gelden als medische urgentie wanneer ook aan de urgentiecriteria zoals genoemd in het eerste lid onder sub a, b en c is voldaan.

#### **Artikel 34. Aanvullende bepalingen met betrekking tot urgentie ten gevolge van echtscheiding**

Er wordt bij echtscheiding, verbreking samenwoning of verbreking geregistreerd partnerschap geen urgentie verleend, tenzij:

1. er sprake is van aantoonbare zorg voor één of meer kinderen jonger dan 21 jaar, geregistreerd in BRP op het adres van de aanvrager en;
2. de aanvraag binnen twee maanden na de gerechtelijke uitspraak of het verbreken van de samenleving wordt ingediend en;
3. het huwelijk/de samenleving tenminste één jaar heeft bestaan, aan te tonen in de BRP en;
4. de aanvrager niet vrijwillig de woning heeft verlaten en;
5. de aanvrager geen aanspraak kan maken op de woning waaruit men vertrekt.

Bovendien kan slechts één van de scheidende partijen in aanmerking komen voor urgentie.

#### **Artikel 35. Uitsluitingen**

1. Er wordt geen urgentie verleend indien op basis van leeftijd, gezinssituatie of woonsituatie te voorzien was dat een nieuwe woning noodzakelijk zou worden en er geen sprake is van een onverwacht optredende noodsituatie. De beoordeling wordt afgestemd op het individuele geval.

2. Er wordt geen urgentie verleend wanneer de huisvestingsproblematiek primair veroorzaakt wordt door:
  - a. (dreigende) dakloosheid door eigen toedoen / woningontuiming;
  - b. terugkeer naar gemeente en/of familie na echtscheiding elders;
  - c. terugkeer of komst naar de gemeente op medische gronden, tenzij alleen een woning in de gemeente Rhenen als enige oplossing overblijft. De noodzaak moet worden aangetoond door de aanvrager;
  - d. inwoning/kamerbewoning;
  - e. zwangerschap;
  - f. burenruzie/hinder/overlast;
  - g. huurschuld of schadevordering woningstichting;
  - h. gezins- of familieproblematiek;
  - i. gezinshereniging;
  - j. maatschappelijke binding;
  - k. remigratie;
  - l. onregelmatige werktijden / reisafstand werk / economische binding;
  - m. vrijwillige verlaten van een woning;
  - n. lange wachttijd reguliere toewijzing n.a.v. reacties via Huiswaarts.nu;
  - o. tijdelijk huurcontract;
  - p. terugkeer van detentie;
  - q. illegale bewoning, bijvoorbeeld op een recreatiepark.
1. Een combinatie van factoren zoals genoemd in het tweede lid, kan wel aanleiding zijn voor een urgentie. In geval van een combinatie van factoren kan urgentie worden toegekend indien de gevolgen van de woonsituatie dermate ernstig zijn dat voortzetten niet van de aanvrager gevergd kan worden.

#### **Artikel 36 . Inkomen en vermogen**

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

#### **Artikel 37 . Procedure toewijzing woningen**

1. Bij urgentieverlening stelt de commissie een 'zoekprofiel woonruimte' vast. Dit zoekprofiel woonruimte is de minimaal passende woning met de kortste wachttijden;
2. Bij de vaststelling van een medische urgentie dient duidelijk naar voren te komen waaraan de toe te wijzen woning in verband met de medische urgentie moet voldoen. Medische urgenten krijgen zo snel mogelijk, in ieder geval binnen zes maanden na bekendmaking van het besluit een passende woning aangeboden. Dit is de eerst beschikbare passende woning;
3. Indien binnen zes maanden geen woning is toegewezen die aan de eisen voldoet, of wanneer na drie maanden al voorzienbaar is dat dit niet zal lukken, vindt overleg plaats tussen de toegelaten instelling, de aanvrager en de urgentiecommissie als bedoeld in artikel 30 lid 3 om te komen tot een voorlopige oplossing dan wel dat gekozen wordt voor uitstel;
4. Bij de overige urgenties wordt door de urgentiecommissie een zoekprofiel toegewezen conform de normale uitgangspunten voor de passendheid van woningen;
5. Waar sprake is van een mogelijke combinatie van urgentieredenen wordt altijd een afweging ten aanzien van het te omschrijven zoekprofiel gemaakt.

#### **Artikel 38 . Intrekken of vervallen van urgentie**

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

### **HOOFDSTUK 6. Overige bepalingen**

#### **Artikel 39 . Hardheidsclausule**

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

### **HOOFDSTUK 7. Slotbepalingen**

#### **Artikel 40. Overgangsrecht**

Besluiten, genomen krachtens de Huisvestingsverordening Rhenen 2015, die golden op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening en waarvoor deze verordening overeenkomstige besluiten kent, gelden als besluiten genomen krachtens deze verordening.

#### **Artikel 41 . Inwerkingtreding en citeertitel**

1.Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking en vervalt op 1 juli 2019.

2 Op de datum van inwerkingtreding vervalt de Huisvestingsverordening Rhenen 2015.

3.Deze verordening kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening Rhenen 2016.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 11 oktober 2016.

De raadsgriffier, de voorzitter,

Ir. C.A.M. Apell drs. J.A. van der Pas

#### **Artikelsgewijze toelichting**

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

#### **HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen**

**Artikel 1. Begripsbepalingen** Voor de definities is zoveel mogelijk aangesloten bij de in de Huisvestingswet en Huisvestingsverordening genoemde begrippen. De in Rhenen werkzame toegelaten instellingen zijn gemandateerd om de Huisvestingsverordening uit te voeren.

#### **HOOFDSTUK 2. De vergunningplichtige voorraad**

**Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte** Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.

In het eerste lid is aangegeven tot welke huurprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is en dat deze vergunningplicht alleen van toepassing is op woningen van toegelaten instellingen. Hiermee wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich met name voordoet.

Een huisvestingsvergunning is enkel verplicht voor zelfstandige woonruimte in eigendom van toegelaten instellingen. In voorkomende gevallen is een kamer (onzelfstandige woonruimte) echter tevens een passende oplossing voor met name urgent woningzoekenden. Dit kan helpen om de extra druk op de woningmarkt te verlichten. De verordening verplicht niet tot zelfstandige huisvesting van urgenten.

De gemeente Rhenen heeft de keuze gemaakt om woonruimten met een huur boven de sociale huurliberalisatiegrens en/of woonruimte in eigendom van particuliere verhuurders (niet zijnde toegelaten instellingen) zonder vergunningplicht te verhuren. Dit sluit aan bij de bestaande situatie en biedt woningzoekenden in de gemeente Rhenen een mogelijkheid om snel een woning te kunnen huren.

#### **Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning**

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

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

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

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

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

De inkomensgrenzen gelden niet voor woningen die worden toegewezen op grond van de AWBZ en waar sprake is van een integrale levering van wonen en zorg. Voor zorgbehoevenden met een zorgindicatie geldt dus geen inkomenstoets. Dit type woningen is ondergebracht in artikel 11 van deze verordening. Opgemerkt moet worden dat het hier ook kan gaan om onzelfstandige woonruimte (verpleegunits) die niet vallen binnen de reikwijdte van deze verordening.

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

.



Aanvullend aan de bepalingen in de Wet eist de gemeente Rhenen dat iemand, om in aanmerking te komen voor woonruimte, meerderjarig moet zijn. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande situatie.

#### **Artikel 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning**

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 19 van de wet. Daarin is bepaald dat B&W gebruik kunnen maken van de bevoegdheden krachtens artikel 15 van de wet (dit artikel is in deze verordening uitgewerkt door middel artikel 4) door mandaat te verlenen aan eigenaren van woonruimte voor zover het die woonruimte betreft.

De gemeente Rhenen mandateert, door vaststelling van deze verordening, de vergunningverlening aan de toegelaten instellingen die werkzaam zijn in de gemeente Rhenen.

Het niet voldoen aan de voorwaarden zoals deze verwoord zijn in deze verordening leidt tot het weigeren van een Huisvestingsvergunning door B&W. Een dergelijke besluit moet altijd schriftelijke kenbaar worden gemaakt. Tegen dit besluit kan binnen zes weken na dagtekening bezwaar worden gemaakt. De bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht zijn op deze besluiten van toepassing.

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

Er kunnen privaatrechtelijk ook redenen zijn op basis waarvan een woningcorporatie de keuze maakt een aanbidding van de woning in te trekken. Redenen kunnen zijn (niet uitputtend): het hebben van een huurschuld of het exploiteren van een hennepkwekerij in de vorige woning. Een dergelijke keuze vindt geen grondslag in de Huisvestingswet en staat dus niet open voor bezwaar en beroep. Wél staat een rechtsgang open naar een civiele rechter.

### **HOOFDSTUK 3. Woonruimteverdeling**

#### **Artikel 5. Inschrijfsysteem van woningzoekenden**

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

De gemeente Rhenen sluit met deze formulering aan op de huidige werkwijze van de toegelaten instellingen in Rhenen. Dit is de werkwijze zoals deze door vrijwel alle toegelaten instellingen in Regio FoodValley wordt gehanteerd.

Het vierde en vijfde lid zijn verplichte toevoegingen aan deze verordening op grond van de Wet doorstroming huurmarkt (Stb. 2016, 158) in combinatie met de Wet van 14 april 2016 tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet (aanvulling van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik voor de tijdelijke huisvesting van jongeren) (Stb. 2016, 157).

#### **Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte**

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

#### **Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde prijs**

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

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

#### **Artikel 8. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard**

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

Deze bepaling komt voort uit de noodzaak om de Wmo betaalbaar te houden. De regeling houdt in dat een toegelaten instelling een vrijkomende MiVa-woning meldt, zodra de huuropzegging ontvangen is. De corporatie houdt de MiVa-woningen buiten de reguliere woningtoewijzing gedurende een periode van zes maanden. De toegelaten instelling verhuurt de MiVa woningen ofwel aan een kandidaat die door de gemeente is voorgedragen ofwel aan een kandidaat waar de gemeente een verklaring van geen bezwaar voor heeft afgegeven. De gemeente heeft besloten om in voorkomende gevallen de (kale)huur bij leegstand gedurende deze periode te betalen.

#### **Artikel 9 Verhuisintententie**

Hierbij moet gedacht worden aan situaties waarbij de geïndiceerde persoon is overleden of is verhuisd naar een verpleeghuis en de niet geïndiceerde partner/echtgenoot/ouder(s) in de aangepaste woning achterblijft (de in deze regel genoemde voorbeelden zijn niet limitatief). Gezien de inbreuk die een dergelijke bepaling kan opleveren voor het woongenot van de huurder(s) zal deze bepaling uitsluitend worden ingezet als er sprake is van 'dringend eigen gebruik' door de gemeente Rhenen. De huurder

die op grond van deze bepaling de woning moet verlaten kan gebruik maken van de urgentieregeling en komt in aanmerking voor een wettelijke vergoeding.

**Artikel 10 Voorrang bij woonruimte van een bepaalde omvang**

Een toegelaten instelling kan bij woonruimte met minimaal vier slaapkamers of bij woonruimte met een gebruiksoppervlakte van minimaal 100 m<sup>2</sup> de aanvullende eis opnemen dat huishoudens van tenminste vijf personen voorrang krijgen.

**Artikel 11. Woonzorginstellingen – woongroepen**

Rhenam Wonen heeft met de zorginstellingen Charim en Quarijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt over de verhuur van dit vastgoed. De betreffende instellingen hanteren over het algemeen hun eigen wachtlijsten waarbij de hoogte van de zorgvraag volgordecriterium is. Dit houdt mede verband met de kwetsbaarheid van de doelgroep. Het is niet wenselijk dat de Huisvestingsverordening die afspraken doorkruist.

**Artikel 12. Voorrang op basis van herstructurering**

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

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

**Artikel 13. Regionale voorrang bij economische of maatschappelijke binding**

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

Deze voorrangsregel kan bijvoorbeeld ertoe leiden dat als er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte. Deze voorrang kan niet onbepert worden verleend, maar tot het maximum van het in de verordening genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de wet). Dit impliceert dat 50% van de woningen bij het aanbieden van de woonruimte 'gelabeld' kan worden voor het stellen van bindingseisen. Maximaal 25% van die 50% is beschikbaar voor personen met regionale binding. Het labelen van een woning geschiedt bij de aanbidding.

**Artikel 14 . Lokale voorrang bij economische of maatschappelijke binding**

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte. Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet).

Deze voorrangsregel kan bijvoorbeeld ertoe leiden dat als er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte. Deze voorrang kan niet onbepert worden verleend, maar tot het maximum van het in de verordening genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de wet). Dit impliceert dat 50% van de woningen bij het aanbieden van de woonruimte 'gelabeld' kan worden voor het stellen van bindingseisen. Maximaal 25% van die 50% is beschikbaar voor personen met binding aan één van de kernen Achterberg of Elst. Het labelen van een woning geschiedt bij de aanbidding.

**Artikel 15 . Rangorde woningzoekenden**

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

Het artikel dient als volgt gelezen te worden. Alle gegadigde (zowel de voorrangskandidaten als de personen die op basis van inschrijftijd in aanmerking zouden kunnen komen voor een woning) dienen te voldoen aan de bepalingen zoals die zijn verwoord met betrekking tot het inkomen in de artikelen 3

en 7. Het inkomen is altijd leidend, tenzij het hier een situatie betreft als genoemd in de toelichting van artikel 3 (waar gesproken wordt over rijksregels waaraan een toegelaten instelling is gehouden). Daarnaast wordt opmerkt dat de voorrangsbepalingen alleen gehanteerd kunnen worden als deze kenbaar zijn gemaakt bij aanbidding van de woning op het digitale platform 'Huiswaarts.nu'. Uitzondering hierop is het criterium 'herstructurering'. Er kunnen meerder voorrangsbepalingen tegelijkertijd gehanteerd worden, waarbij de in dit artikel gekozen volgorde in principe leidend is.

Voor herstructureringskandidaten die specifiek willen terugkeren naar een nieuwbouwwoning binnen het herstructureringsgebied, is bepaald dat zij hiervoor als eerste in aanmerking komen. In dit geval gaan zij vóór op wettelijk en lokaal urgenten, die voor de woningen buiten het gebied van herstructurering als eerste in aanmerking zullen komen, zoals bepaald in lid 1. Voor alle woningen buiten het herstructureringsgebied blijft de volgorde zoals bepaald in lid 1 van kracht.

Overigens is het de toegelaten instelling op privaatrechtelijke gronden toegestaan, als er sprake is van een gerechtvaardigd onderscheid bijvoorbeeld bij woonruimte specifiek geschikt voor jongeren dan wel ouderen, om leeftijdsriteria te hanteren. Het is echter niet toegestaan om leeftijd als rangordecriterium te hanteren. Dit laatste wordt aangemerkt als leeftijdsdiscriminatie. Bij het hanteren van het leeftijds criterium moet deze expliciet geduid zijn (bijvoorbeeld met een formulering als 'maximaal 30 jaar' of 'vanaf 65 jaar').

**Artikel 16 . Vruchteloze aanbidding** Deze bepaling is een uitwerking van artikel 17 van de Wet, waarin wordt bepaald dat als woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding te lang stilzitten, hun aanspraak op voorrang verdwijnt. In dit artikel is de termijn gesteld waarna de huisvestingsvergunning aan een andere gegadigde (zonder economische of maatschappelijke binding) moet worden verstrekt, mits de betreffende woonruimte binnen die termijn deugdelijk en tegen een realistische prijs is aangeboden. Om frictieleegstand (en daarmee inkomstenderving) zo veel als mogelijk te voorkomen is er gekozen voor een termijn van één week.

#### **Artikel 17. Experimentbepaling**

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

### **HOOFDSTUK 4 Wettelijke urgentie**

#### **Artikel 18. Urgentiecategorieën**

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

#### **Artikel 19. Aanvullende bepalingen met betrekking tot urgentie voor vergunninghouders**

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

#### **Artikel 20. Aanvullende bepalingen met betrekking tot urgentie op basis van een verblijf in een tijdelijke opvangvoorziening**

Dit artikel geldt voor personen die verblijven in een tijdelijke opvangvoorziening. Zij krijgen conform de regionaal gemaakte afspraken met zorgaanbieders voorrang bij het verkrijgen van woonruimte. Om in aanmerking te komen voor een urgentieverklaring dient de betrokkene gedurende een bepaalde tijd te zijn begeleid of behandeld door een in de regio werkzame hulp- en dienstverleningsinstelling.

#### **Artikel 21. Aanvullende bepalingen met betrekking tot het ontvangen/verlenen van mantelzorg**

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

#### **Artikel 22. Directe bemiddeling**

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

**Artikel 23:** De door de Huisvestingswet 2014 aangewezen urgentiecategorieën zijn vrijgesteld van het betalen van leges omdat het hier een wettelijke verplichting betreft.

### **HOOFDSTUK 5 Lokale urgentie**

#### **Artikel 24. Aanvraag**

De aanvraag wordt ingediend bij de gemeente Rhenen.

#### **Artikel 25. Urgentiecategorieën.**

Naast deze drie verplichte urgentiecategorieën heeft de gemeente Rhenen vier lokale urgentiecategorieën:

1. Sociale urgentie;
1. Financiële urgentie;
2. Medische urgentie;
3. Echtscheiding/verbreken samenwoning.

Omdat urgenten hiermee een sterke positie krijgen op de woningmarkt wordt getracht het aantal urgentiebeschikkingen te beperken tot een minimum. Noodsituaties kunnen verschillend zijn in beleving, daarom zijn de noodsituaties beschreven in de Huisvestingsverordening.

#### **Artikel 26. Afbakening**

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

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

Ingezetenen zijn personen die staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Rhenen en feitelijk hoofdverblijf hebben in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte. Als er sprake is van twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren en waarvan tenminste één persoon de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt, dan kan er een aanvraag worden ingediend. Als één van de meerderjarige inwoners korter dan één jaar aaneengesloten ingezetene is, dan is dat geen belemmering.

#### **Artikel 27. Leges**

Om onnodige verzoeken voor urgentie te voorkomen dan wel te beperken wordt voor bepaalde vormen van urgentie (sociale urgentie, financiële urgentie en medische urgentie) gevraagd leges te betalen, voordat de behandeling wordt gestart. De leges worden vastgesteld in de tarieventabel van de legesverordening. Ook bij een herhaalde aanvraag worden leges in rekening gebracht.

#### **Artikel 28. Bewijsstukken**

In dit artikel is opgenomen welke bewijsstukken de aanvrager moet meesturen bij de aanvraag. Deze bewijsstukken zijn nodig om te kunnen vaststellen hoe dringend de noodzaak is voor het verlenen van urgentie. Een vereiste is dat de aanvrager zelf actief zoekt naar een woning. De aanvrager is immers zelf verantwoordelijk voor zijn huisvesting. Een bewijs daarvan kan o.a. bestaan uit een overzicht van woningen waarop is gereageerd. Dit overzicht kan de woningzoekende zelf via internet uitdraaien of de woningstichting kan daarvan een overzicht verstrekken. Een periode van maximaal 6 maanden voorafgaand aan het besluit op aanvraag wordt meegenomen in het onderzoek in hoeverre de aanvrager zelf actief heeft gezocht naar een woning.

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

- aanvraag om echtscheiding via de advocaat;
- echtscheidingsbeschikking;
- echtscheidingsconvenant;
- bewijs van inschrijving echtscheiding of beëindiging partnerschap uit het BRP;
- notariële akten van samenwoning / geregistreerd partnerschap en de verbreking hiervan;
- relevante stukken over echt- en boedelscheiding, alimentatie en gezag over kinderen;
- bij niet geregistreerde samenwoning moet worden aangetoond dat sprake is van een gemeenschappelijke huishouding van tenminste één jaar door middel van inschrijving bij de BRP/Publiekszaken en dat sprake is van het verbreken van deze gemeenschappelijke huishouding. Dit is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst met daarin opgenomen: aanvangsdatum samenwonen, datum van relatiebeëindiging, regeling betreffende hoofdverblijfplaats van de kinderen of ouder-schapsplan en bij een huurwoning, een officiële beschikking van de rechtbank met betrekking tot het claimen van de woning.

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

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

#### **Artikel 29. Algemene bepalingen over urgenties**

Voordat inhoudelijke beoordeling van de aanvraag op grond van artikel 31 t/m 34 plaatsvindt, dient de belanghebbende te voldoen aan de algemene voorwaarden van artikel 26.

Eigen verantwoordelijkheid voor het ontstaan van de acute woonnoodsituatie kan zowel uit een handelen als een nalaten voortvloeien. De acute woonnoodsituatie was voor betrokkene niet te voorzien ofwel betrokkene was niet in staat tijdig maatregelen te nemen om de acute woonnoodsituatie te voorkomen. Verder was de betrokkene niet in staat om daarop te anticiperen. In uitzonderlijke situaties kan de toepassing van de regel 'buiten eigen schuld' niet gerechtvaardigd zijn.

De woningzoekende heeft aantoonbaar eerst zelf naar een oplossing van zijn probleem gezocht, alvorens een urgentie aan te vragen. Andere oplossingen kunnen zijn: een kamer huren, inwonen bij derden, een woning kopen of particuliere verhuur.

#### **Artikel 30. Behandeling aanvraag urgentie**

Voor het beoordelen van de mate van financiële, sociale en medische urgentie en urgentie op grond van echtscheiding kan een urgentiecommissie ingesteld worden die besluiten neemt met betrekking tot de toepasselijkheid van artikel 31, 32, 33, 34, 35 en indien gewenst over 21.

#### **Artikel 31. Aanvullende bepalingen met betrekking tot sociale urgentie**

De huisvestingssituatie moet onhoudbaar zijn (woonnoodsituatie) en moet binnen een half jaar (acuut) worden opgelost. De sociale problematiek dient bekend te zijn bij een op dat gebied werkzame instantie, die de problematiek onderschrijft. De omstandigheden moeten een duidelijke relatie hebben met de woonsituatie. Hiervoor kan schriftelijk advies van een externe deskundige gevraagd worden. Ook kan advies gevraagd worden aan andere (hulpverlenende) instanties.

Ten behoeve van sociale urgentie waarbij een woningzoekende dringend woonruimte nodig heeft vanwege uitstroom uit een opvangtehuis of instelling in de urgentieregio, beoordeelt de (centrum)gemeente feiten en omstandigheden die betrekking hebben op onder meer het sociaal netwerk (familie en vrienden), het doorlopen traject, persoonlijke overwegingen en bekendheid bij zorginstellingen. In artikel 35 worden redenen genoemd die op zichzelf onvoldoende reden zijn om urgentie te verlenen. Voor de doelgroep onder artikel 31, lid 2 kan een viertal redenen hiervan echter wel aanleiding zijn voor urgentie:

- (dreigende) dakloosheid door eigen toedoen/woningontuiming;
- inwoning/kamerbewoning;
- huurschuld of schadevordering woningstichting;
- illegale bewoning, bijvoorbeeld op een recreatiepark.

### **Artikel 32. Aanvullende bepalingen met betrekking tot de financiële urgentie**

Het kan zijn dat de aanvrager om financiële redenen in een noodsituatie verkeert. Er kan dan reden zijn om urgentie te verlenen. Van financiële omstandigheden, op grond waarvan urgentie kan worden toegekend, kan sprake zijn indien de aanvrager, buiten eigen schuld om, als gevolg van plotseling optredend ernstig inkomstenverlies of faillissement, de lasten van zijn bestaande woonruimte redelijkerwijs niet meer kan dragen. Onvrijwillig werklozen of arbeidsongeschikten kunnen hiertoe behoren.

### **Artikel 33. Aanvullende bepalingen met betrekking tot de medische urgentie**

Centraal staat dat hier sprake is van een vastgestelde medische aandoening. Psychische- en/of psychiatrische aandoeningen kunnen ook leiden tot een medische urgentie. Dit wordt beoordeeld door B&W. Er kan bij een onafhankelijke externe deskundig advies worden gevraagd over de noodzaak tot verhuizing in relatie tot de medische aandoening en de woonsituatie.

### **Artikel 34. Aanvullende bepalingen met betrekking tot urgentie ten gevolge van echtscheiding**

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

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

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

Als er bij co-ouderschap een eigen plek voor het kind/de kinderen beschikbaar is bij één van de ouders dan is woonurgentie voor de andere ouder uitgesloten.

Een toegekende urgentieverklaring treedt in werking zodra de huurwoning is geclaimd of de koopwoning is verkocht.

### **Artikel 35. Uitsluitingen**

In dit artikel worden praktijksituaties gegeven waarvoor zondermeer geen urgentie wordt verleend. Een combinatie van factoren die hier genoemd worden, kan echter wel aanleiding zijn voor een urgentie. In geval van een huurschuld wordt de uitsluitingsgrond onder g buiten toepassing gelaten. Dit betekent dat ondanks een huurschuld er toch urgentie verleend kan worden. De toegelaten instelling stelt echter als voorwaarde voor het feitelijk verstrekken van een woning dat er een betalingsregeling getroffen wordt. Om de betaling van de aflossingen te waarborgen, zal de aanvrager zich moeten laten bijstaan door een hulpverlenende instantie. Daarnaast zal de toegelaten instelling van de aanvrager verlangen een aanvullende overeenkomst te tekenen, waarbij deze hulpverlenende instantie de bereidheid moet hebben om de overeenkomst mee te tekenen.

Dit laatste geldt ook voor de nieuwe sociale urgentie categorie 'uitstroom uit een van gemeentewege erkend opvangtehuis of hulp- en dienstverleningsinstelling in de urgentieregio'. Ondanks de verruiming van de urgentieregels worden aanvragen nog steeds zeer kritisch beoordeeld.

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

**Artikel 36 . Inkomen en vermogen**

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

**Artikel 37 . Procedure toewijzing woningen**

Binnen zes maanden na besluitvorming vindt toewijzing van een woning plaats door de toegelaten instelling. Als dit niet mogelijk is binnen deze periode, dan vindt er overleg plaats.

Omdat men als urgent woningzoekende wordt aangemerkt, moet de aanvrager de eerst beschikbaar komende passende woning aanvaarden. Met de woonwensen wordt zo mogelijk rekening gehouden. Toewijzing vindt plaats op basis van het zoekprofiel. Dat wil zeggen welke woning past, in verband met de urgentie, het beste bij de aanvrager. De commissie besluit over deze eisen. De eisen dienen daarom zodanig geformuleerd te worden dat dit voor alle betrokkenen probleemloos helder is. Urgent woningzoekenden kunnen vervolgens zelf reageren op woningen uit het vastgestelde zoekprofiel. Dit is het minimaal passende woningaanbod met de kortste wachttijden.

**Artikel 38 . Intrekken of vervallen van de urgentie.**

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

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

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

**HOOFDSTUK 6. Overige bepalingen**

**Artikel 39. Hardheidsclausule**

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

**HOOFDSTUK 7. Slotbepalingen**

**Artikel 40. Overgangsrecht**

In artikel 41 is overgangsrecht opgenomen voor al verleende vergunningen. Deze vergunningen worden gelijkgesteld met de vergunningen op grond van de Huisvestingswet 2014. Ook lopende bezwaarschriften vallen onder deze overgangsregeling, omdat bezwaarschriften altijd betrekking hebben op vergunningen of het weigeren of intrekken van vergunningen. Aanvragen die zijn ingediend op grond van de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet, worden afgehandeld krachtens de daarop gebaseerde (oude) verordening.

**Artikel 41. Inwerkingtreding en citeertitel**

De Huisvestingsverordening Rhenen 2015 vervalt op de dag van inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening Rhenen 2016. De Huisvestingswet 2014 schrijft voor dat een huisvestingsverordening een tijdelijk karakter heeft van maximaal 4 jaar, waarna opnieuw schaarste en verdringing moet worden aangetoond. De Huisvestingsverordening Rhenen 2016 geldt daarom van rechtswege nog tot 1 juli 2019.

**B IJLAGE 1**

Op grond van artikel 11 van de Huisvestingsverordening Rhenen 2015 zijn de volgende instellingen/woongroepen niet verplicht vrijgekomen woonruimte aan te bieden via het digitale platform "Huiswaarts.nu":

**Zorggroep Charim**, daar waar het gaat om de zorgwoningen bij "De Tollekamp" in Rhenen;

**Stichting Quarijn**, daar waar het gaat om de zorgwoningen bij "De Tabakshof" in Els.