

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Woudenberg houdende regels omtrent huisvesting Huisvestingsverordening Woudenberg 2017 - 2021

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanbodmodel: woonruimteverdeelsysteem waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden door middel van het advertentiemedium Woningnet Eemvallei aan woningzoekenden op basis van inschrijftijd (uitzondering hierop zijn de herstructureringskandidaten, hierbij is de woonduur bepalend);
- b. Adviesorgaan: het door de gemeente Woudenberg aangewezen orgaan voor advisering in het kader van urgentieaanvragen;
- c. Bewoning: met bestemming tot bewoning wordt bedoeld dat men daar permanent woont en daar zijn hoofdverblijf heeft, zoals bedoeld in de Wet Basisregistratie Personen (Wet BRP);
- d. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woudenberg;
- e. 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;
- f. Economische binding: de binding van een persoon aan de gemeente Woudenberg of de woningmarktregio, daarin gelegen dat die persoon, met het oog op de voorziening in het bestaan, is aangewezen op het verrichten van arbeid binnen of vanuit deze gemeente of deze regio. Hier is sprake van als de betreffende persoon:
 - een dienstverband heeft van minimaal 18 uur per week en dit kan aantonen met een werkgeversverklaring, of;
 - als zelfstandig ondernemer in het bestaan voorziet en kan aantonen dat het bedrijf in de gemeente Woudenberg of de woningmarktregio is gevestigd, of;
 - een dagopleiding volgt aan een in de gemeente Woudenberg of de woningmarktregio gevestigde onderwijsinstelling;
- g. Gemeente Woudenberg: het grondgebied van de gemeente Woudenberg ;
- h. GGZ-doelgroep: mensen in de geestelijke gezondheidszorg. Daarbij gaat het om mensen met een psychische aandoening of psychiatrische diagnose;
- i. Herstructurering: een indicatie voor zittende huurders van een toegelaten instelling wiens woning wordt gesloopt of ingrijpend gerenoveerd. De betreffende toegelaten instelling besluit of iemand voor een herstructureringsindicatie in aanmerking komt en draagt zorg voor registratie van de betreffende woningzoekende als herstructureringskandidaat;
- j. Huishouden: een alleenstaande met de minimale leeftijd van 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;
- k. Huisvestingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de Wet;
- l. Huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- m. Huurliberalisatiegrens: het bedrag dat wordt genoemd in artikel 13, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag;
- n. Ingezetene: degene die in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) van de gemeente Woudenberg is opgenomen en het feitelijk hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- o. Inkomen: de gezamenlijke toetsingsinkomens, zoals dit wordt verwoord in de MG-circulaire die jaarlijks door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt gepubliceerd;
- p. Inschrijftijd: tijd tussen datum waarop een woningzoekende geregistreerd staat (de registratiedatum) in een register van toegelaten instellingen (Woningnet Eemvallei) in de regio en het moment waarop deze woningzoekende reageert op een woning;
- q. Inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- r. Maatschappelijke binding: de binding van een persoon aan de gemeente Woudenberg of de woningmarktregio is daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen. Een maatschappelijke binding wordt in elk geval aangenomen ten aanzien een persoon die tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene

- is, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van Woudenberg of de woningmarktregio;
- s. Mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
 - t. MG-Circulaire: Circulaire van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties waarin jaarlijks de parameters voor huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels, inkomensafhankelijke huurverhoging en de liberalisatiegrens worden verwoord;
 - u. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
 - v. Vergunninghouders: vreemdelingen (statushouders en vluchtelingen) die in Nederland op grond van de Vreemdelingenwet als vluchteling zijn toegelaten, dan wel om klemmende in de persoon gelegen redenen, verband houdende met omstandigheden in hun land van herkomst, in het bezit zijn gesteld van een verblijfsvergunning;
 - w. Verordening: de Huisvestingsverordening 2017-2021 gemeente Woudenberg;
 - x. Wet: de Huisvestingswet 2014;
 - y. Woningnet Eemvallei: website waar woningzoekenden zich kunnen inschrijven voor het verkrijgen van woonruimte met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens
 - z. Woningzoekende: een huishouden dat in het inschrijfsysteem van de corporaties die samenwerken in het kader van het regionale woonruimteverdeelsysteem van de regio Amersfoort ingeschreven staat.
 - aa. Woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
 - ab. Woningmarktregio: het grondgebied van de gemeenten: Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg;
 - ac. 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.
 - ad. Woonruimte: het daaromtrent in artikel 1, lid 1i van de wet bepaalde.

HOOFDSTUK 2. De vergunningplichtige voorraad

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende categorie goedkope woonruimte mag enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:
 - a. zelfstandige woonruimten in eigendom van woningcorporaties met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens zoals verwoord in de MG-Circulaire.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
 - b. onzelfstandige woonruimten;
 - c. bedrijfswoningen
 - d. de hier benoemde zorgwoningen, te weten:
Vermeulenhof 117, 217, 219 en 221 deze ZZP6 woningen worden door Charim verdeeld;
Kersentuin 19 t/m 33 (exclusief 28) deze woningen worden door Philadelphia verdeeld.

Artikel 3. Toelatingscriteria

- Om toegelaten te worden tot de in artikel 2 genoemde woonruimten gelden de volgende voorwaarden:
- a. tenminste één van de leden van het huishouden is 18 jaar of ouder;
 - b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of worden op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of
 - c. zijn vreemdeling en verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, a t/m e en i van de Vreemdelingenwet 2000.

Artikel 4. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

- Onverminderd het bepaalde in artikel 3 komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:
- a. woningzoekenden met een inkomen zoals bedoeld in artikel 16, 1e lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 dan wel een andere regeling op grond van de Woningwet en een vermogen dat niet hoger is dan € 200.000.
 - b. woningzoekenden die voldoen aan artikel 10, 12 en 13.

Artikel 5. Huisvestingsvergunning

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

Artikel 6. Intrekking huisvestingsvergunning

Het college kan een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- a. de vergunninghouder de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. indien zich gronden voordoen zoals genoemd in artikel 18 van de Wet.

HOOFDSTUK 3. Woonruimteverdeling

Artikel 7. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden.
2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.
4. Als een woningzoekende een woning met een tijdelijk huurcontract accepteert, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

Artikel 8. Aanbod van woonruimte

1. Woonruimten die voor verhuur beschikbaar komen worden door de corporaties aan woningzoekenden aangeboden door middel van een aanbodmodel.
2. In bijzondere gevallen is het mogelijk woonruimte toe te wijzen door middel van directe bemiddeling. De gevallen waarvoor dit geldt zijn in deze verordening omschreven.

Artikel 9. Bekendmaking aanbod van woonruimte

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

Artikel 10. Labeling woningen voor bepaalde doelgroepen

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

Woningtype

Senioren woningen
Jongeren woningen
Zelfstandige zorgwoningen

5-kamerwoningen en groter

Aangewezen doelgroep

55-plussers
Tot en met 30 jaar
Woningzoekenden met zorgindicatie, niet zijnde een GGZ-indicatie

Huishoudens van minimaal 4 personen

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

Artikel 11. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard

1.
 - a. Woningen waaraan voorzieningen zijn getroffen op grond van de Wmo met een hogere waarde dan € 15.000 worden niet eerder opnieuw verhuurd dan nadat de woningcorporatie het vrijkomen van de woning heeft gemeld bij de gemeente en de gemeente heeft verklaard er geen bezwaar tegen te hebben dat de woning op de gebruikelijke wijze opnieuw aangeboden wordt voor verhuur;
 - b. aangepaste woningen die hier specifiek zijn benoemd, te weten:

Prinses Beatrixstraat	13	3931	EA	WOUDENBERG
Thorbeckelaan	6	3931	HV	WOUDENBERG
Witte de Withlaan	35	3931	XC	WOUDENBERG
Witte de Withlaan	2	3931	XD	WOUDENBERG
Rembrandtlaan	5	3931	TH	WOUDENBERG
Rembrandtlaan	4	3931	TK	WOUDENBERG
Rubenslaan	14	3931	TB	WOUDENBERG
Laanzicht	25	3931	RL	WOUDENBERG
Doornheg	14	3931	AS	WOUDENBERG
Laan van Blotenburg	46	3931	SK	WOUDENBERG
Laan van Blotenburg	12	3931	SK	WOUDENBERG
De Ruyterlaan	32	3931	XB	WOUDENBERG
Prinses Beatrixstraat	8	3931	EB	WOUDENBERG

2. In potentie kan woonruimte die voldoet aan het in het vorige lid genoemde criterium in aanmerking komen voor directe bemiddeling voor iemand met een Wmo-besluit tot woningaanpassing of een verhuisvergoeding;
3. De reactietermijn voor de gemeente voor de in lid 1 genoemde woningen is maximaal 3 maanden, waarbij de huurderiving na de eerste maand voor rekening van de gemeente is.

Artikel 12. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

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

Artikel 13. Rangorde woningzoekenden

1. De rangorde van woningzoekenden bij het aanbodmodel is in geval van:
 - a. Woonruimte die met voorrang wordt aangeboden aan woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio:
 1. Woningzoekende met een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 17, die voldoet aan artikel 10;

2. Woningzoekende met de langste inschrijfduur die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12 eerste lid, die voldoet aan artikel 10;
 3. Overige woningzoekenden op volgorde van de langste inschrijfduur, die voldoen aan artikel 10.
- b. Woonruimte die met voorrang wordt aangeboden aan woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio en daarbinnen met voorrang aan woningzoekenden met binding aan de gemeente Woudenberg:
1. Woningzoekende met een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 17, die voldoet aan artikel 10;
 2. Woningzoekende met de langste inschrijfduur die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente Woudenberg, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12 tweede lid, die voldoet aan artikel 10;
 3. Woningzoekende met de langste inschrijfduur die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12 eerste lid, die voldoet aan artikel 10;
 4. Overige woningzoekenden op volgorde van de langste inschrijfduur die voldoen aan artikel 10.
- c. Woonruimte die wordt aangeboden zonder voorrangsbepaling met betrekking tot economische of maatschappelijke binding:
1. Woningzoekende met een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 17, die voldoet aan artikel 10;
 2. Overige woningzoekenden op volgorde van de langste inschrijfduur die voldoen aan artikel 10.
2. Indien een woningzoekende de aangeboden woonruimte niet accepteert, wordt de woonruimte aangeboden aan de eerstvolgende woningzoekende op de lijst, die voldoet aan artikel 10.

Artikel 14. Vruchteloze aanbidding

1. Als de woonruimte door de verhuurder twee keer vruchteloos is aangeboden overeenkomstig artikel 9, kan de huisvestingsvergunning worden verleend aan een andere woningzoekenden dan die ingevolge artikel 4, 10, 12 of 13 voor die woonruimte in aanmerking komen.
2. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekende, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

Artikel 15. Experimenten

1. Het college kan, indien de toegelaten instelling daarom verzoekt, tijdelijk ontheffing verlenen van de toewijzingscriteria in deze verordening voor een beperkt deel van de woningvoorraad.
2. De in het vorige lid genoemde afwijkingsmogelijkheid kan worden toegepast voor het invoeren van experimenten 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. Urgentie

Artikel 16. Urgent woningzoekenden

Voor de in artikel 3 aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.

Artikel 17. Urgentieverklaring

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

1. in aansluiting op het bepaalde in de Huisvestingswet voor de twee verplichte urgentie categorieën:
 - a. Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijk opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld;
 - b. Woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.
2. in de volgende vier lokale urgentie categorieën:

- a. vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet waarvoor geen onzelfstandige woonruimte beschikbaar is en geen zelfstandige units beschikbaar zijn;
- b. diegene die ook ingezetenen van de gemeente Woudenberg is en die zijn of haar woonruimte heeft of zal moeten verlaten in verband met een sociale, financiële of medische indicatie;
- c. diegene die ook ingezetenen van de gemeente Woudenberg is en die zijn of haar woonruimte heeft of zal moeten verlaten in verband met een maatschappelijke indicatie ;
- d. diegene die ook ingezetenen van de gemeente Woudenberg is en die zijn of haar woonruimte heeft of zal moeten verlaten in verband met dorpsvernieuwing

Artikel 18. Voorwaarden urgenten algemeen

1. Het college kan een woningzoekende urgent verklaren, indien de woningzoekende in ieder geval voldoet aan de volgende algemene criteria:
 - a. de woningzoekende moet 18 jaar of ouder zijn;
 - b. de woningzoekende is minimaal 1 jaar aaneengesloten ingezetene van de gemeente Woudenberg;
 - c. de woningzoekende beschikt(e) over zelfstandige woonruimte in Woudenberg;
 - d. het (gezamenlijk) vermogen van de aanvrager van een sociale of financiële urgentie mag niet meer bedragen dan het heffingsvrij vermogen huurtoeslag exclusief huurtoeslag kind;
 - e. het (gezamenlijk) jaarinkomen mag niet meer bedragen dan de inkomensgrens sociale huurwoningen zoals jaarlijks door de rijksoverheid wordt vastgesteld;
 - f. er is sprake van een bijzondere persoonlijke noodsituatie;
 - g. de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en was door de woningzoekende niet te voorzien;
 - h. de woningzoekende kan aantonen eerst zelf naar een oplossing te hebben gezocht;
 - i. een verhuizing binnen zes maanden is noodzakelijk en
 - j. de woningzoekende is niet in staat om zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting te zorgen via het inschrijfsysteem van de corporatie of op andere wijze;
1. De in het vorige lid gestelde voorwaarden 1e tot en met 1j zijn niet van toepassing op urgentie op grond van een dorpsvernieuwingsindicatie zoals staat beschreven in artikel 24.
2. Naast de algemene criteria gelden voor de diverse soorten urgentieaanvragen een aantal specifieke criteria zoals hieronder omschreven.

Artikel 19. Specifieke criteria 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;
2. De aanvraag voor urgentie wordt ingediend bij het college en gaat in ieder geval vergezeld van een gefundeerd advies van de regionale aanbieder van een dergelijke opvang waarom huisvesting in gemeente Woudenberg noodzakelijk is.

Artikel 20. Specifieke criteria met betrekking tot het ontvangen/verlenen van mantelzorg

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

Artikel 21. Specifieke criteria Sociale indicatie

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

A. Dreigende dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen

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

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

B. Relatiebeëindiging

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

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

C. Relatiebeëindiging met gedeelde zorg voor minderjarige kinderen

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

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

Artikel 22. Financiële indicatie

1. Ingezetenen van de gemeente Woudenberg, die buiten hun eigen schuld financieel in zodanige problemen zitten dat zij de woonlasten niet meer op kunnen brengen en er geen andere oplossingen voorhanden zijn, kunnen uitsluitend in aanmerking komen voor urgentie, als bedoeld in artikel 17 tweede lid b indien de betrokkene daadwerkelijk in aanmerking komt voor de huurtoeslag, of een woonkostoetoeslag van de sociale dienst ontvangt onder voorwaarde om te zien naar goedkope woonruimte.
2. Hierbij moet aangetoond worden dat er in ieder geval sprake is van één van de volgende punten:

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

Artikel 23. Medische indicatie

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

Artikel 24. Dorpsvernieuwingsindicatie

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

Artikel 25. Maatschappelijke indicatie

Woningzoekenden die in verband met de navolgende omstandigheden dringend woonruimte nodig hebben kunnen in aanmerking komen voor urgentie, het betreft hier:

Personen over wie met betrekking tot toewijzing van woonruimte in regionaal of lokaal verband afspraken zijn gemaakt.

Artikel 26. Aanvraag en besluitvorming tot urgentie

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

Artikel 27. Eisen woonprofiel bij urgentie

1. De door het college afgegeven verklaringen zijn alleen geldig voor het in de gemeente Woudenberg beschikbare woningaanbod en kunnen een zoekprofiel bevatten.
2. Van het recht op urgentie, zoals bedoeld in artikel 16 kan uitsluitend gebruik worden gemaakt als de urgentieverklaring als bedoeld in artikel 17 is afgegeven door het college.
3. De urgentieverklaring houdt het volgende in:
 - a. De erkenning dat verhuizing van de woningzoekende dringend gewenst is en dat het college dientengevolge voorrang zal verlenen aan de woningzoekende;

- b. De mededeling dat de erkenning als bedoeld onder sub a van dit lid beperkt is tot een bepaald soort woonruimte en geldt voor 12 maanden, eventueel gekoppeld aan het ter beschikking komen van de soort woonruimte waartoe de erkenning wordt beperkt.
4. Passende woning:
 - a. een urgentieverklaring voor een 1-, 2- of 3-persoonshuishouden is altijd voor een appartement;
 - b. een urgentieverklaring voor een 4-persoonshuishouden of meer is voor een eengezinswoning
 - c. van de beperking onder het derde lid onder b wordt uitsluitend afgeweken indien daar een zwaarwegende reden voor is.
5. Voor via het woonruimteverdeelsysteem aangeboden nieuwbouwwoningen geldt geen voorrang met een urgentieverklaring.
6. Vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet worden via directe bemiddeling gehuisvest.
7. Bij een financiële urgentieverklaring wordt, naast de verdeling o.b.v. huishoudengrootte, de huur gemaximeerd op de 2e aftoppingsgrens (als bedoeld in art. 20 Wet op de huurtoeslag);
8. Ook een urgent woningzoekende moet voldoen aan de algemene passendheidscriteria. Wanneer hij/zij reageert op een woning en voldoet aan de, voor iedere woningzoekende geldende voorwaarden qua inkomen, vermogen, leeftijd en gezinssamenstelling, wordt de urgente woningzoekende geselecteerd als eerste kandidaat voor de desbetreffende woning.
9. Een uitzondering wordt gemaakt voor urgente woningzoekenden die na zes maanden nog geen mogelijkheid hebben gekregen om over (andere) woonruimte te beschikken. Zij kunnen dan, indien er geen passende woning beschikbaar is, met urgentie reageren op woningen die niet voldoen aan de criteria in het vierde lid van dit artikel en aan de algemene passendheidscriteria zoals bedoeld in het achtste lid met uitzondering van de criteria met betrekking tot huur-/inkomen, deze blijven wel van toepassing.

Artikel 28. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

1. Het college kan de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie intrekken als de woningzoekende:
 - a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 18 eerste lid, is aan te merken;
 - b. niet langer aan de vereisten voor het verkrijgen van urgentie voldoet;
 - c. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
 - d. niet direct na het verkrijgen van de urgentie zelf actief heeft gereageerd op aantoonbaar passend aanbod, deze voorwaarde geldt niet voor woningzoekenden als bedoeld in artikel 27 zesde lid, waarop direct bemiddeling van toepassing is.
 - e. een aanbod voor een passende woning heeft geweigerd.
2. Een woningzoekende kan, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentiecategorie worden ingedeeld als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.
3. Een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie vervalt als de indeling in een urgentiecategorie vervalt of als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld.
4. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe beschikking verstrekt.
5. Na het intrekken van een urgentieverklaring kan niet op grond van dezelfde omstandigheden opnieuw een urgentie worden aangevraagd.

Artikel 29. Rangorde urgent woningzoekenden.

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden die zijn ingedeeld in een urgentiecategorie;
 - b. als op grond van onderdeel a meerdere woningzoekenden in aanmerking komen, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 1. eerst komen in aanmerking vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet waarvoor geen andere woonruimte beschikbaar is gesteld (zie artikel 17 tweede lid, a) en woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, en
 2. daarna komen in aanmerking de overige woningzoekenden die in een urgentiecategorie zijn ingedeeld.
 - c. als op grond van onderdeel b meerdere woningzoekenden met dezelfde rangorde in aanmerking komen, dan gaan woningzoekenden met een eerder afgegeven beschikking tot in-

deling in een urgentiecategorie voor op woningzoekenden met een later afgegeven beschikking.

2. Voor de gevallen waarin het eerste lid niet voorziet, stellen woningcorporaties nadere rangorde-regels op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

HOOFDSTUK 5. Slotbepalingen

Artikel 30. Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 31. Mandatering

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

Artikel 32. Status toelichting

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

Artikel 33. Intrekking oude verordening en overgangsrecht

Op de datum van inwerkingtreding vervalt de Huisvestingsverordening Woudenberg 2015.

34. Inwerkingtreding en citeertitel

1. De verordening treedt in werking met ingang van de dag nadat het college bekend heeft gemaakt dat het woonruimteverdeelsysteem aan de nieuwe situatie is aangepast en vervalt op 1 juli 2021.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: **Huisvestingsverordening Woudenberg 2017-2021**.

Toelichting

Algemeen

Op 1 januari 2014 is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten instrumenten om te sturen in de woonruimteverdeling en in wijzigingen in samenstelling van de woningvoorraad. Een huisvestingsverordening kan bestaan uit drie onderdelen: woonruimte-verdeelregels, urgentieregels en regels voor wijzigingen in samenstelling van de voorraad.

De belangrijkste punten uit de nieuwe wet zijn: - Het uitgangspunt van de nieuwe wet is vrijheid van vestiging. Bemoediging van de overheid bij de woonruimteverdeling is onder de nieuwe wet dus niet meer vanzelfsprekend. - De overheid mag alleen nog sturen in de woonruimteverdeling door middel van een huisvestingsverordening, in convenanten tussen gemeenten en corporaties mogen geen woonruimteverdeelregels meer zijn opgenomen. Gemeenten mogen geen 'nadere regels' (beleidsregels) meer opstellen bij een huisvestingsverordening. De beleidsregels zijn daarom nu geïntegreerd in de huisvestingsverordening. - Het stellen van regels in een verordening kan voor maximaal 4 jaar en moet onderdeel zijn van een bredere aanpak om schaarste te verminderen. - De bindingseisen vervallen. Met een verordening kan voor een deel van de vrijkomende voorraad wel voorrang worden gegeven aan mensen met een regionale of lokale binding. De wet maakt het mogelijk dat maximaal 50% van de vergunningplichtige woonruimte met voorrang kan worden aangeboden aan huishoudens met binding aan de regio en maximaal de helft daarvan met voorrang aan huishoudens met binding aan de gemeente. - Een urgentieregeling kan ook worden opgesteld als er geen sprake is van schaarste. Gemeenten zijn vrij om urgentiecategorieën te bepalen, maar als de gemeente een urgentieregeling hanteert, dan zijn drie urgentiecategorieën verplicht: woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld, woningzoekenden die mantelzorg ontvangen of verlenen en vergunninghouders.

Schaarste in Woudenberg

In de gemeente Woudenberg is sprake van schaarste aan huurwoningen tot aan de liberalisatiegrens. Dit onderbouwen wij als volgt.

- Aantal huishoudens met een laag inkomen in Woudenberg (huishoudens met een inkomen tot € 36.165 (prijsspeil 2017)) **Volgens Woonbehoefteonderzoek 1660 huishoudens**
- Aantal woningen in de sociale voorraad in Woudenberg (alle woningen met een huur tot € 710) **Volgens Woonbehoefteonderzoek 1500 woningen**
- Verwachte groei/krimp in aantal huishoudens met een laag inkomen tot 2020 **Volgens Woonbehoefteonderzoek + 200 huishoudens**
- Aantal actief woningzoekenden in Woudenberg, waarbij actief woningzoekende in 2015 minimaal 1 keer gereageerd heeft op een woning van de 602 ingeschrevenen eind 2015 zijn er **Volgens Woningnet 164 personen actief**
- Aantal woningen dat vrij komt per jaar in Woudenberg en wordt aangeboden via Woningnet in 2015. (Op particuliere huurwoningen hebben wij geen zicht.) **Volgens Woningnet 44 Woningen (+Vallei Wonen directe toewijzingen) 52 woningen**
- Aantal reacties per woning in 2015. (Het gemiddelde aantal reacties per woning in Woudenberg) **Volgens Woningnet 52 reacties**

Deze cijfers zeggen niet alles maar zijn slechts een indicatie van de druk op de Woudenbergse woningmarkt.

In Woudenberg zijn 164 (2015) inwoners die min of meer actief op zoek zijn naar een woning in de regio. In 2015 zijn in Woudenberg 44 vrij gekomen en gepubliceerd via woningnet daarnaast zijn er 7 woningen naar statushouders gegaan en 1 is tijdelijk verhuurd. Er kwamen dus 44 woningen beschikbaar voor de reguliere markt. Daarvan zijn er 23 naar Woudenbergers gegaan, dat is ruim 52%).

Het is aannemelijk dat een belangrijk deel van deze woningzoekenden in Woudenberg wil blijven wonen. Daarbij zien we in de cijfers, de komende jaren (tot 2020), een verwachte groei van het aantal huishoudens met een laag inkomen. Dat maakt het aannemelijk dat ook de wachttijd toeneemt.

Op vrijkomende woningen in Woudenberg komen gemiddeld 52 (in 2015) reacties binnen.

Gelet op bovenstaande concluderen wij dat er in Woudenberg gesproken kan worden van schaarste op de sociale woningmarkt. Dit maakt het mogelijk om woonruimteverdeelregels te hanteren. In de woonruimteverdeelregels is lokaal maatwerk opgenomen.

Artikelsgewijs

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

Artikel 2 t/m 4 vergunningplichtige woonruimte en criteria

De verordening heeft betrekking op alle zelfstandige huurwoningen onder de huurliberalisatiegrens. Koopwoningen mogen niet meer onder een verordening vallen. Met de huisvestingsvergunning wordt geregeld dat huurwoningen onder de huurtoeslaggrens terecht komen bij doelgroepen met een inkomen onder de voor woningcorporaties geldende inkomensgrens van € 36.165 (prijspeil 2017). Verder moeten woningzoekenden Nederlander zijn of beschikken over een geldige verblijfstitel.

Artikel 5 en 6 procedurebepalingen aanvraag en intrekking huisvestingsvergunning

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

Artikel 7 t/m 9 inschrijving, bekendmaking

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

Artikel 10 en 11 Labeling en aangepaste woningen

Bepaalde woningen zijn meer geschikt voor bepaalde doelgroepen dan andere. Artikel 10 sluit aan bij de huidige labeling die is gebaseerd op eerdere beleidsregels. In artikel 11 staat dat woningen die, vaak voor veel geld, zijn aangepast eerst worden aangeboden aan de gemeente zodat kan worden gekeken of er huishoudens bekend zijn die een dergelijke woning dringend nodig hebben.

Artikel 12 economische en maatschappelijke binding

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

Artikel 13 Rangorde woningzoekenden

Artikel 13 beschrijft de rangorde van toewijzing waarbij urgenten altijd nog voorrang hebben op andere woningzoekenden. De rangorde binnen urgenten is beschreven in artikel 29.

Artikel 14 Vruchteloze aanbieding

Dit bevat de vruchteloze aanbiedingsprocedure, waarbij na twee keer vruchteloos adverteren de woning kan worden toegewezen waarbij van de doelgroepbepaling (artikel 4) en van de rangordebepalingen (artikel 10, 12 of 13) kan worden afgeweken.

Artikel 15 Experimenten

In de verordening is het experimenten artikel opgenomen. Dit geeft de mogelijkheid tijdelijk af te wijken van de verordening. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een experiment om doorstroming te bevorderen.

Artikel 16 t/m 28 Urgentie

Hier is opgenomen aan wie een urgentieverklaring kan worden verstrekt. Deze categorieën bestonden al, er zijn een paar aanpassingen opgenomen, deze zijn:

Vergunninghouders: De Huisvestingswet wordt aangepast waardoor vergunninghouders niet meer als verplichte doelgroep onder de urgentie vallen. Als de gemeenteraad echter een urgentie regelt in een verordening dan moet hierin ook worden vastgelegd op welke wijze de gemeente vergunninghouders huisvest, behalve in gevallen dat burgemeester en wethouders hierin op een andere wijze hebben voorzien.

De gemeente is verplicht vergunninghouders volgens de taakstelling te huisvesten. In de uitwerking van het Actieplan opvang en integratie vergunninghouders, is vastgelegd welke maatregelen er genomen worden bij een bepaalde toestroom. Zolang deze extra huisvesting nog niet is gerealiseerd (onzelfstandige woonruimte in gedeelde woningen of zelfstandige units voor alleenstaanden) of als er sprake is van een huishouden dat niet in deze tijdelijke oplossingen past, blijft urgentie noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de taakstelling. Daarom is de doelgroep vergunninghouders in die gevallen opgenomen onder de lokale urgenties. (artikel 17 tweede lid, a)

Inwoners hebben tijdens de Themabijeenkomst aangegeven dat zij hechten aan een goede spreiding van deze nieuwe inwoners over het dorp. In de uitwerking van het actieplan is aanvullende bouw van sociale huurwoningen opgenomen. Om spreiding te bevorderen is daarom de voorwaarde dat urgentie niet van toepassing is op nieuwbouw gewijzigd in: Voor via het woonruimteverdeelsysteem aangeboden nieuwbouwwoningen geldt geen voorrang met een urgentieverklaring. (artikel 27 vijfde lid). Via directe

bemiddeling kan dus wel een gedeelte van de nieuwbouwwoningen worden toegewezen aan vergunninghouders.

Verleners of ontvangers van mantelzorg: De Huisvestingswet 2014 sluit voor woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen aan bij artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet maatschappelijke ondersteuning. Omdat de formulering in de wet nogal wat vragen oproept zijn in deze verordening verduidelijkende criteria opgenomen. Er wordt daarmee niet afgedaan aan de verplichting tot huisvesting van deze doelgroep. (artikel 20)

Woningzoekenden die verblijven in een tijdelijke opvangvoorziening Voor woningzoekenden die verblijven in een tijdelijke opvangvoorziening, omdat zij vanwege geweld of problemen van relationele aard hun woonruimte hebben moeten verlaten is aangegeven op welke wijze een aanvraag bij het college kan worden ingediend. Ook in dit geval wordt niet afgedaan aan de verplichting tot huisvesting die de wet oplegt. (artikel 19)

Wat blijft: Door middel van dit artikel is gepoogd het aantal urgentieverleningen tot noodsituaties te beperken. Urgenten krijgen een sterke positie: zij hebben absolute voorrang op anderen en kunnen in beginsel binnen zes maanden gehuisvest worden.

Een aantal situaties leiden niet tot de afgifte van een urgentieverklaring. Geen urgentie wordt bijvoorbeeld verleend:

- indien voor bepaalde omstandigheden een andere weg of procedure meer aangewezen is, bijvoorbeeld:
- bij overlast van burens of burenruzie zijn de aangewezen instanties de politie, de rechtbank;
- bij gebrekkige woonruimte en huurgeschillen zijn de aangewezen instanties de verhuurder, de huurcommissies en de kantonrechter.
- bij problemen in verband met kamerbewoning of inwoning (in ouderlijk huis of bij familie, vrienden of kennissen).
- bij problemen bij gebrek aan woonruimte, bijvoorbeeld kamertekort na gezinsuitbreiding of gezinshereniging. Uitzondering hierop zijn vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet.
- bij problemen in verband met beroepsomstandigheden, bijvoorbeeld woon-werk afstand.
- als er sprake is van een 'zelf gecreëerde situatie', dat wil zeggen 'dat het aanwezige probleem met betrekking tot de woonsituatie geheel of ten dele aan de aanvrager zelf te wijten is'.
- na echtscheiding of verbroken samenlevingsverband, zonder zorg voor minderjarige kinderen.
- als men vrijwillig en voorzien terugkeert uit het buitenland (remigratie). - bij vrijwillige verkoop van de eigen woning. - bij dakloosheid als gevolg van huisuitzetting.

Doelgroepen die, buiten de algemene criteria om, in aanmerking komen voor urgentie:

- bewoners van huurwoningen uit te herstructureren wijken.

bewoners die mishandeld / misbruikt worden door de (ex) partner en geen mogelijkheid tot opvang elders hebben. In dit geval is een verklaring van een medicus vereist, alsmede een aangifte bij de politie.

Artikel 29. Rangorde urgent woningzoekenden.

Dit artikel regelt de rangorde binnen de urgenten. Deze groep is binnen de algemene rangorde van woningzoekenden, die in artikel 13 geregeld is, als eerste aan de beurt.