

Urgentieverordening 2017 van de gemeente Bunschoten



HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. woningcorporatie:

toegelaten instelling, als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;

b. ingezetene:

degene die in het bevolkingsregister van de gemeente Bunschoten is opgenomen;

c. inwoning:

bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;

d. mantelzorg:

hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;

e. 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

f. wet:

Huisvestingswet 2014

g. woningzoekende:

huishouden dat in het inschrijfsysteem van de corporaties die samenwerken in het kader van het regionaal woonruimteverdeelsysteem van de regio Amersfoort ingeschreven staat;

h. woonruimte:

het daaromtrent in artikel 1, sub 1.i van de wet bepaalde;

i. huisvestingsvergunning:

de vergunning, bedoeld in artikel 7 van de wet;

j. woonruimtecommissie:

adviescommissie ingesteld door burgemeester en wethouders voor advies over verzoeken om een urgentieverklaring;

HOOFDSTUK 2 TOEPASSINGSBEREIK

Artikel 2 Aanwijzing categorie woningen waarvoor urgentie geldt

1. Voor woonruimten met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, kunnen woningzoekenden worden aangewezen als urgent.
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.

HOOFDSTUK 3 VERGUNNING

Artikel 3.1 Vergunningplicht

1. De in artikel 2, lid 1 aangewezen categorie woonruimte mag niet zonder huisvestingsvergunning, als bedoeld in artikel 3.2 in gebruik gegeven en genomen worden.
2. De in lid 1 bedoelde vergunningplicht geldt niet als er geen urgent woningzoekende in aanmerking komt voor de desbetreffende woonruimte.

Artikel 3.2 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam en contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager van de aanvrager;
 - b. adres van de te betrekken woonruimte;
 - c. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
 - d. een afschrift van de beschikking, als bedoeld in artikel 4.1, lid 3.
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. dat de vergunning vervalt indien er binnen twee maanden na de datum van afgifte geen gebruik van is gemaakt.

HOOFDSTUK 4 URGENTIEVERKLARING

Artikel 4.1 Toekenning urgentie

1. Indien een woningzoekende dringend behoefte heeft aan een (andere) woonruimte, kan hij aan burgemeester en wethouders verzoeken hem een urgentieverklaring te verstrekken.
2. Burgemeester en wethouders vragen bij het verzoek om een urgentieverklaring advies aan de Woonruimtecommissie.
3. De urgentieverklaring houdt het volgende in:
 - de erkenning dat verhuizing van de woningzoekende dringend gewenst is;
 - de mededeling
 - a. dat de urgentieverklaring geldt ter verkrijging van een bepaald soort woonruimte (beperkt zoekprofiel);
 - b. dat de urgentieverklaring gedurende zes of twaalf maanden na afgifte geldig is;
 - c. of dat de urgentieverklaring geldt ter verkrijging van slechts één specifieke vooraf aangewezen woning;
 - en voor situaties als bedoeld in artikel 4.3, lid 2 de mededeling dat de urgentieverklaring geldt ter verkrijging van woonruimte die voldoet aan door het medisch adviesorgaan vastgestelde specifieke eisen.
4. Bij meerdere aanmeldingen van urgentiekandidaten voor een bepaalde leeggekomen woning vindt volgordebepaling plaats als volgt:

- a. als eerste komen in aanmerking die urgenten die op grond van wetgeving of dwingend beleidsmatige redenen, zoals aangewezen in artikel 4.3, eerste lid, urgentie verkregen hebben;
- b. als tweede komen in aanmerking die urgenten die op sociale of medische gronden, zoals aangewezen in artikel 4.3, tweede en derde lid, urgentie verkregen hebben;
- c. indien er sprake is van meerdere urgenten binnen de in dit lid genoemde rangorden, dan gaan urgenten met een eerder afgegeven beschikking tot indeling in een urgentiecategorie voor op woningzoekende urgenten met een later afgegeven beschikking.

In die gevallen waarbij de urgentiekandidaat, in het kader van de uitvoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning, een verklaring heeft voor één specifieke vooraf aangewezen woning zoals bedoeld in dit artikel, lid 3, sub c, gaat deze kandidaat voor op andere urgentiekandidaten.

5. De urgentiekandidaat moet minimaal één jaar ingezetene zijn van de gemeente Bunschoten, de Nederlandse nationaliteit bezitten, dan wel beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland.
6. Het in lid 5 van dit artikel genoemde ten aanzien van de duur van ingezetene zijn, is niet van toepassing op de in artikel 12, lid 3, van de wet aangewezen woningzoekenden.
7. Een urgentieverklaring als bedoeld in dit artikel, lid 3, wordt slechts verstrekt voor woningen in de gemeente Bunschoten.
8. Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van het bepaalde in dit artikel, lid 3, sub b, beslissen de urgentietermijn te verlengen, indien er gedurende de urgentietermijn geen passende of geschikte woonruimte beschikbaar was.

Artikel 4.2 Aanvragen van een urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de bepaling van de mate van urgentieverlening aanvullende bewijsstukken vragen;
2. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de bepaling van de mate van urgentieverlening aanvullende informatie bij derden opvragen;
3. Om voor urgentieverlening voor een huurwoning in aanmerking te komen dient de aanvrager tenminste één maand als woningzoekende geregistreerd te staan;
4. Op of bij de urgentieverklaring vermelden burgemeester en wethouders de inhoud van de urgentieverklaring, zoals bedoeld in artikel 4.1;
5. Er kan slechts eenmaal op basis van dezelfde feiten en omstandigheden een nieuwe urgentieverklaring aangevraagd worden;
6. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag van urgentie is de aanvrager een vergoeding verschuldigd, zogenaamde legeskosten;
7. De in lid 6 van dit artikel genoemde vergoeding is niet van toepassing op de in artikel 12, lid 3, van de wet genoemde woningzoekenden.

Artikel 4.3 Criteria voor urgentieverklaring

Aanleiding voor verlening van een urgentieverklaring als vermeld in artikel 4.1 kan bestaan in de volgende situaties, waarbij voldaan wordt aan de daarbij gestelde criteria:

1. **Doelgroepen op grond van wetgeving of dwingend beleidsmatige redenen, waartoe in ieder geval behoren:**
 - a. 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;
 - b. woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning verlenen of ontvangen. Daarbij moet worden aangetoond dat door verhuizing van de mantelzorgverlener of -ontvanger de mantelzorger beter in staat is om de mantelzorg te blijven bieden en het gebruik van een mantelzorgwoning aantoonbaar geen oplossing biedt;
 - c. vergunninghouders, waarvoor het college van burgemeester en wethouders zorg moet dragen voor de voorziening in huisvesting, overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling (dwingend beleidsmatige redenen);
 - d. bewoners uit te saneren woningen (in het kader van stadsvernieuwing);
 - e. cliënten van hulpverleningsorganisaties waarmee burgemeester en wethouders afspraken overeengekomen zijn.
2. **Medische indicatie**

Van medische indicatie is sprake indien, op advies van een door burgemeester en wethouders in te schakelen onafhankelijk medisch adviesorgaan, is vastgesteld dat -in afwijking van de reguliere methode- een snellere oplossing van het huisvestingsprobleem uit medisch oogpunt noodzakelijk is. Voor het verkrijgen van een medische indicatie wordt de procedure gevolgd als genoemd in bijlage 1 en is de vermogenstoets in bijlage 3 van toepassing.
3. **Sociale indicatie**

Van sociale indicatie is sprake indien door burgemeester en wethouders is vastgesteld dat, in afwijking van de reguliere methode, een snellere oplossing van het huisvestingsprobleem uit sociaal oogpunt noodzakelijk is. Bij het oordeel wordt in ieder geval meegenomen:

- a. de mate van zelfredzaamheid: de mogelijkheden en kansen die woningzoekenden hebben om zelf in woonruimte te kunnen voorzien; en
 - b. de mate van verwijtbaarheid: de woningzoekende treft geen blaam voor de ontstane situatie.
- Van een sociale indicatie kan sprake zijn in de volgende situaties:

A. Echtscheiding

Van echtscheiding in de sfeer van urgentie bij de afgifte van een huisvestingsvergunning is slechts sprake, indien:

- a. er een rechterlijke (eind-)beschikking is waarin is bepaald dat het huwelijk is ontbonden; en
- b. die beschikking in het register van de burgerlijke stand is ingeschreven; en
- c. uit het huwelijk één of meer kinderen voortkomen, die ten tijde van de urgentieaanvraag minderjarig zijn en het vonnis het toezicht op dat kind/die kinderen opdraagt aan één van de beide voormalige echtelieden; en
- d. het huishouden (ad c) waartoe het minderjarige kind behoort/de minderjarige kinderen behoren, het recht dan wel de mogelijkheid de echtelijke woning te blijven bewonen ontbeert. De woning moet dus noodgedwongen worden verlaten en er is geen mogelijkheid om zelfstandig te voorzien in alternatieve woonruimte; en
- e. er naar het oordeel van burgemeester en wethouders derhalve geen mogelijkheid bestaat om het woonruimteprobleem op te lossen.
- f. Voor gevallen van samenleving, geregistreerd partnerschap of een notarieel samenlevingscontract worden de criteria onder a tot en met d, voor zover mogelijk, analoog toegepast. Hierbij geldt in elk geval dat de samenwoning tenminste één jaar moet hebben geduurd.
- g. Het verzoek om urgentie dient binnen een maand na de gerechtelijke uitspraak te worden gedaan.
- h. Indien er sprake is van een echtscheiding/beëindiging samenleving zonder kinderen, waarbij het besluit tot onrechtvaardige hardheid leidt, kan de hardheidsclausule van toepassing worden verklaard.

Er kan slechts één urgentie per scheidend echtpaar/koppel worden verleend.

Deze wordt verleend aan die ouder die daadwerkelijk de dagelijkse zorg voor het minderjarig kind/de minderjarige kinderen op zich neemt. In geval van co-ouderschap bij verzorging van de kinderen is het hoofdverblijf van een kind leidend bij een beoordeling voor urgentie. Voor het verkrijgen van deze indicatie wordt de procedure gevolgd als genoemd in bijlage 1 en is de vermogenstoets in bijlage 3 van toepassing.

B. Onaanvaardbare situaties

Bij onaanvaardbare situaties moet het gaan om ernstige, levensbedreigende problemen in de relatie tot de huidige woning, waarbij naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen andere mogelijkheid bestaat om het woonruimteprobleem op te lossen. Burgemeester en wethouders bepalen wanneer sprake is van een onhoudbare situatie.

Voor het verkrijgen van een sociale indicatie wordt de procedure gevolgd als genoemd in bijlage 1 en worden de criteria toegepast als genoemd in bijlage 2 en is de vermogenstoets in bijlage 3 van toepassing.

Artikel 4.4 Actieve en brede opstelling urgentiekandidaten

Woningzoekenden die beschikken over een urgentieverklaring op grond van artikel 4.1, lid 3 dienen na de datum van urgentieverlening zelf actief en breed te reageren op vrijkomende passende woonruimte.

Artikel 4.5 Intrekking en het vervallen

1. Burgemeester en wethouders kunnen de mate van urgentie terugbrengen c.q. laten vervallen indien:
 - a. aan de vereisten voor het verkrijgen van urgentie niet meer wordt voldaan;
 - b. de (mate van) urgentie is toegekend op grond van gegevens waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. de termijn waarvoor de urgentie is verleend is verstreken, gerekend vanaf de datum waarop de urgentie is verleend, en er geen gebruik is gemaakt van de urgentieregeling;

- d. in uitzondering op dit artikel sub c kunnen burgemeester en wethouders artikel 4.1 lid 8 van toepassing verklaren;
 - e. de woningzoekende met urgentie naar het oordeel van burgemeester en wethouders één aanbieding van passende woonruimte heeft geweigerd.
2. In overeenstemming met artikel 4.2 lid 5 kan na het intrekken van een urgentieverklaring niet op grond van dezelfde omstandigheden opnieuw een urgentie worden aangevraagd.

HOOFDSTUK 5 VERDERE BEPALINGEN

Artikel 5.1 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders 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. Bij hun oordeel zullen zij zich uitsluitend laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte. Een urgentie huisvesting die wordt verleend op basis van de hardheidsclausule is alleen geldig in de gemeente van afgifte.

Artikel 5.2 Mandatering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van bevoegdheden krachtens hoofdstuk 3 en 4 te mandateren aan de partijen die met de uitvoering van de woonruimteverdeling belast zijn.

Artikel 5.3 Status toelichting en bijlagen

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

HOOFDSTUK 6 SLOTBEPALINGEN

Artikel 6.1 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als Urgentieverordening 2017 van de gemeente Bunschoten.

Artikel 6.2 Inwerkingtreding en intrekking

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na die van de bekendmaking;
2. Op de datum van inwerkingtreding vervalt de Urgentieverordening Bunschoten 2015 van de gemeente Bunschoten;
3. De intrekking van de Urgentieverordening Bunschoten 2015 heeft geen gevolgen voor de geldigheid van vergunningen of ontheffingen -hoe ook genaamd- dan wel krachtens die verordening gestelde beleidsregels, voorschriften en beperkingen -hoe ook genaamd;
4. Op een aanvraag voor vergunning of ontheffing, een verzoek om inschrijving, verlening van urgentie of toestemming anderszins, welke is ingediend voor het tijdstip waarop deze verordening van kracht wordt en waarop op genoemd tijdstip nog niet onherroepelijk is beschikt, blijven de bepalingen van de urgentieverordening 2015 die golden op het moment van indiening van het verzoek van toepassing, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de gewijzigde bepalingen worden toegepast.

Artikel 6.3 Restbepaling

In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

Artikel 6.4 Wijziging bijlagen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bijlagen bij deze verordening te wijzigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bunschoten van 9 maart 2017

*de griffier,
drs. E. Hoogstraten*

*de voorzitter,
M. van de Groep*

TOELICHTING

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad.

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

Voor de gemeente Bunschoten is, gezien de gemiddelde wachttijden voor een sociale huurwoning, schaarste geen evident probleem. In dat kader wordt voor de woonruimteverdeling in zijn algemeenheid afgezien van het stellen van publiekrechtelijke regels voor inschrijving en toewijzing. De in het najaar van 2014 gestarte regionale woonruimteverdeling biedt voldoende basis voor een evenwichtige toewijzing.

Wel is het zo dat er categorieën woningzoekenden zijn die zodanig urgent zijn dat zij bij voorrang moeten worden geholpen. Op grond van de wet is een urgentieverordening hiervoor het instrument. Daarom is in deze verordening geregeld dat het college aan in de gemeente Bunschoten ingeschreven woningzoekenden een urgentie kan toekennen. De verordening regelt de procedure voor het indienen van een aanvraag, de behandeling van een aanvraag en de uiteindelijke beslissing.

Algemene uitgangspunten en randvoorwaarden

De eigen verantwoordelijkheid van de woningzoekende staat voorop. Deze bepaalt zelf of hij/zij al dan niet wil verhuizen en naar welke woonruimte/woonbuurt/gemeente door te reageren op aanbiedingen op WoningnetEemvallei

Om aan de grote vraag te kunnen voldoen moeten zoveel mogelijk woningen in het nieuwe woningstelsel beschikbaar te komen voor alle woningzoekenden. Dit systeem werkt goed en rechtvaardig als er zo weinig mogelijk uitzonderingen worden gemaakt. De wetgever heeft bepaald dat als een gemeente in een verordening urgentie regelt dit in ieder geval geldt voor de categorieën mantelzorgers en personen die vanwege huiselijk geweld de gezamenlijke woning hebben moeten verlaten. Nu de wettelijke urgentie voor vergunninghouders (statushouders) komt te vervallen, wordt deze categorie door de raad geschaard onder automatische urgentie op basis van dwingend beleidsmatige redenen. Ze behouden daarmee dezelfde status als voorheen wettelijk was geregeld.

Daarnaast wordt een beperkt aantal woningzoekenden voorrang gegeven door hem/haar urgent te verklaren.

Voor het toekennen van urgentie is een aantal criteria vastgelegd in deze verordening. Het hoofduitgangspunt is dat een urgentieverklaring alleen wordt toegekend indien sprake is van een noodsituatie op het gebied van het wonen, die het noodzakelijk maakt dat direct dan wel op korte termijn (binnen zes maanden), maar uiterlijk binnen 12 maanden een (andere) woonruimte beschikbaar komt.

Verder worden de volgende algemene uitgangspunten en randvoorwaarden gehanteerd:

1. Er wordt alleen een urgentie verleend, indien er sprake is van een woonnoodsituatie of duidelijk aantoonbaar is dat deze op korte termijn dreigt te ontstaan (acuut);
2. De individuele situatie van de aanvrager is uitgangspunt voor de beoordeling van de urgentieaanvraag;
3. De **eigen verantwoordelijkheid** van de aanvrager voor het oplossen van de woningnoodsituatie staat voorop.

Ter verduidelijking wordt in bijlage 1 de 'procedure aanvragen medische en sociale urgentie' toegelicht en wordt in bijlage 2 de uitwerking van een aantal criteria voor toekenning van een sociale indicatie uiteengezet. In bijlage 3 tenslotte wordt uitleg gegeven aan het financiële criterium, de vermogenstoets.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1. Begripsbepalingen

Bij de definitie van mantelzorg in de verordening is aangesloten bij de definitie in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, die luidt:

– mantelzorg: hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de verordening 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, terwijl het tweede lid de uitzondering daarop benoemt.

Artikel 3.1 Vergunning

De wet bepaalt dat, ook wanneer alleen de urgentie wordt geregeld, een vergunningplicht geldt. Om ongewenste regedruk te voorkomen geldt deze vergunningplicht:

1. alleen voor woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens in bezit van corporaties en
2. alleen in die gevallen dat met toepassing van urgentie een woning wordt toegewezen.

Artikel 3.2 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de wet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de verordening regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning. De onder a genoemde gegevens met betrekking tot leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, verblijfstitel zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de wet.

In artikel 18 van de wet zijn intrekingsgronden voor de huisvestingsvergunning opgenomen. Zo kan de vergunning worden ingetrokken als de vergunninghouder de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen (zie het derde lid, onder d) of als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens (zie het tweede lid), waarvan deze wist of moest vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren. Deze intrekingsgronden gelden rechtstreeks op grond van de wet en zijn in de verordening niet herhaald.

Artikel 4.1 Toekenning urgentie

Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs. Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de verordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met aard, grootte of prijs 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 2 van de verordening) aangewezen categorieën woningzoekenden.

De wet biedt de mogelijkheid een urgentieregeling op te stellen, ook wanneer geen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte (artikel 12 van de wet). Ook zonder schaarste kan er immers behoefte bestaan om sommige woningzoekenden met voorrang te kunnen huisvesten. In de urgentieverordening kan overeenkomstig artikel 12 van de wet bepaald worden dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte -welke niet dezelfde hoeven te zijn als aangewezen in artikel 3 van de verordening- bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte noodzakelijk is.

De bepalingen in dit artikel zijn een uitwerking van artikel 13 van de wet, waarin is bepaald dat burgemeester en wethouders beslissen over de indeling van woningzoekenden in de urgentie-categorieën. Hierbij is expliciet bepaald dat burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid mandaat kunnen verlenen (artikel 13 lid 1 van de wet)

In het vierde lid van dit artikel is, in aansluiting op de urgentieregels van deze verordening, een rangorde voor toewijzing van woonruimte gegeven voor de gevallen waarin er meer dan één gegadigde is voor een bepaalde woonruimte.

Urgentie is uitsluitend bedoeld voor ingezetenen (met uitzondering van de in artikel 12 van de wet aangewezen woningzoekenden). Om deze reden is lid 5 van dit artikel opgenomen.

In het achtste lid van dit artikel is bepaald dat, als de urgentiekandidaat zich actief en breed heeft opgesteld conform artikel 4.4 en dit niet geleid heeft tot woningtoewijzing binnen de urgentietermijn, het college kan besluiten de urgentieverklaring te verlengen tot de eerstvolgende passende en geschikte woonruimte. Het college zal dat alleen kunnen doen als er geen aantoonbare passende of geschikte woonruimte binnen de urgentietermijn voorhanden is geweest. Passend wil daarbij zeggen dat een woning past bij de grootte en het inkomen van het huishouden.

Artikel 4.2 Aanvragen van een urgentieverklaring

Bij aanvragen op zowel sociale als medische gronden kan het college nader advies opvragen bij derden. Om de woningzoekende te activeren eerst zelf woonruimte te zoeken, moet deze bovendien minimaal één maand als woningzoekende ingeschreven staan (derde lid).

De woningzoekende heeft in principe een eigen verantwoordelijkheid als het gaat om het vinden van andere woonruimte. In veel gevallen kan er binnen een redelijke termijn worden voorzien in de woningbehoefte, maar het is aan de woningzoekende zelf om te reageren op het woningaanbod. In de praktijk komt het nogal eens voor dat een woningzoekende denkt in aanmerking te komen voor een voorrangsverklaring, maar nog niet eens heeft gereageerd op geadverteerde woningen. Zelfs staat de betreffende persoon in een aantal gevallen nog niet eens ingeschreven als woningzoekende. Het is in de laatstbedoelde gevallen geen uitzondering dat zo iemand zich laat registreren als woningzoekende en dezelfde avond bij de Woonruimtecommissie ter vergadering verschijnt om voorrang aan te vragen.

Er zijn altijd gevallen denkbaar dat het hanteren van deze minimale inschrijvingsduur onredelijk zou zijn. Op grond van artikel 5.1 (hardheidsclausule) kan dan ook in voorkomende gevallen van dit derde lid worden afgeweken.

Tenslotte kan er niet meerdere malen op dezelfde gronden urgentie worden aangevraagd.

Artikel 4.3 Criteria voor urgentieverlening

In dit artikel zijn de criteria vastgelegd volgens welke de urgent woningzoekenden worden ingedeeld in urgentiecategorieën. Personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven en woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen, behoren in ieder geval tot de urgente woningzoekenden (artikel 12, derde lid, van de wet). Deze groepen kunnen dus niet van indeling in een urgentiecategorie worden uitgesloten. Dit geldt voor alle gemeenten, dat wil zeggen dat een woningzoekende die valt onder deze verplichte urgentiecategorieën in elke gemeente met urgentie moet worden behandeld. Bij mantelzorgers is er voor gekozen aanvullende voorwaarden ten aanzien van de mantelzorg te stellen, aangezien niet iedere mantelzorgverlener of -ontvanger onder urgent behoefte te vallen. Vergunninghouders krijgen vanwege dwingend beleidsmatige redenen in de gemeente Bunschoten dezelfde status als urgente woningzoekende.

Voorts is bepaald dat de gemeenteraad in de verordening stelt op welke gronden urgentie kan worden aangevraagd. Voor een advies als bedoeld in het tweede lid, kunnen burgemeester en wethouders bij een verzoek om een medische indicatie een medisch adviseur aanwijzen die de Woonruimtecommissie adviseert, met inachtneming van de vermogenstoets in bijlage 3 bij deze verordening. De Woonruimtecommissie kan ook bij aanvragen op sociale gronden, bedoeld in lid 3 nader advies inwinnen bij een onafhankelijk orgaan. De procedure van de aanvragen conform het tweede en derde lid is beschreven in bijlage 1, behorend bij deze verordening.

Urgentie wordt in principe pas verleend na een positieve indicatie en na een vermogenstoets. Uitgangspunt is dat eerst eigen middelen worden ingezet, alvorens urgentie wordt verstrekt. Dat kan zijn door het huren op de particuliere woningmarkt of het kopen van een andere woning, hetzij het aanpassen van de bestaande woning. Op deze wijze wordt de druk op de huurwoningmarkt verlicht.

Voor het verkrijgen van een urgentie op sociale gronden ex artikel 4.3 lid 3B (onaanvaardbare situaties) van deze verordening worden de criteria toegepast volgens bijlage 2 en 3, behorend bij deze verordening.

Bijlagen 1, 2 en 3 van deze verordening zijn niet van toepassing op de doelgroepen op grond van wetgeving of dwingend beleidsmatige redenen volgens het eerste lid van dit artikel

Artikel 4.4 Actieve en brede opstelling urgentiekandidaten

Om hun urgentiestatus te behouden dienen urgenten zich breed en actief op te stellen.

Woningzoekenden met een urgentieverklaring die zelf reageren op vrijkomende woningen krijgen voorrang op de overige woningzoekenden en komen zo versneld aan de beurt. Zij moeten zich hierbij actief en flexibel ofwel breed opstellen. De vraag is echter: wat is een actieve opstelling en wat is een brede opstelling?

Een brede opstelling wil zeggen dat de urgentiekandidaat reageert op alle woningen die voldoen aan de gestelde criteria in de urgentieverklaring ten aanzien van het woningtype, het aantal personen en de huurprijs. In principe speelt locatievoorkeur daarbij geen rol. Het gaat immers om de versnelde oplossing van een woonprobleem en dus niet om bevordering van de wooncarrière. Er zijn echter situaties denkbaar dat het vanuit sociaal oogpunt niet redelijk is van de urgentiekandidaat te verlangen dat deze reageert op een bepaalde, in principe passende, woning die echter op een voor hem ongewenste locatie is gesitueerd. Denkbaar is bijvoorbeeld de situatie voor ouderen dat zij niet naar een woning in een complex of buurt verhuizen waar alleen jongeren wonen. De Woonruimte-commissie dient dergelijke, mogelijk relevante informatie over een passende woning binnen een passende woonomgeving (wijk of complex) mee te wegen in de advisering aan het college. De urgentieverklaring kan, indien van toepassing, dan aangeven welke wijken of complexen in ieder geval als passend worden beschouwd.

Ten aanzien van de actieve opstelling: dit ligt in het verlengde van een brede opstelling. Men moet altijd actief reageren op passend woningaanbod.

Artikel 4.5 Intrekking en het vervallen

Lid 1 van dit artikel onder e sluit aan bij artikel 4.4: bij het achterwege blijven van een brede en actieve opstelling kunnen burgemeester en wethouders de urgentieverklaring intrekken.

Artikel 5.2 Mandatering

Conform artikel 13, lid 1, van de wet, zijn burgemeester en wethouders bevoegd de uitvoering van de bevoegdheden, zoals aangegeven in de hoofdstukken 3 en 4 van deze verordening, i.e. het verstrekken van huisvestingsvergunningen en urgentieverklaringen, te mandateren aan de partijen die met de uitvoering van de woonruimteverdeling belast zijn.

Artikel 6.5 Wijziging bijlagen

De drie bijlagen bij de verordening: de procedure voor het aanvragen van een medische of sociale indicatie (bijlage 1), de uitwerking van de criteria voor het toekennen van een sociale indicatie (bijlage 2) en de vermogenstoets (bijlage 3) zijn uitvoeringsgericht. Dit is de reden waarom burgemeester en wethouders de bevoegdheid moeten hebben om deze te wijzigen op grond van praktijkervaringen.

Bijlage 1: Procedure aanvragen medische en sociale indicatie

Algemeen

De 'Regeling commissies van advies aan het college 2011' omvat ook de regels op hoofdlijnen met betrekking tot de Woonruimtecommissie. In de praktijk adviseert de Woonruimtecommissie het college van burgemeester en wethouders over aanvragen om urgentie op medische of sociale gronden of een combinatie daarvan (artikel 4.3, lid 2 en 3 van de verordening). De Woonruimtecommissie vergadert maandelijks in het gemeentehuis en houdt daar ook spreekuur. Onderstaande richtlijnen beogen de aanvragen om urgentie van de meest voorkomende urgenties te stroomlijnen, zodat er een voor alle betrokken partijen eenduidige procedure (inclusief termijnen van orde) ontstaat.

Medische indicatie (art. 4.3, lid 2)

Woningzoekenden kunnen een aanvraag voor een medische indicatie tot verhuizing indienen bij het Zorgloket. Het Zorgloket stuurt de aanvraag door naar het gecontracteerde onafhankelijk medisch adviesorgaan. In 2015 is dat Trompetter en Van Eeden, Huis ter Heide. De procedure:

- a. De woningzoekende meldt zich bij het Zorgloket van de gemeente. Hierbij moet de gemeente op voorhand inschatten dat de reden van de aanvraag waarschijnlijk is terug te voeren op ergonomische beperkingen;
- b. Na indiening krijgt de aanvrager een oproep voor het geneeskundig onderzoek;
- c. Het onderzoek vindt plaats;
- d. Na het onderzoek krijgt de gemeente de resultaten van het onderzoek. Een kopie hiervan gaat naar de secretaris van de Woonruimtecommissie, i.c. de medewerker volkshuisvesting. De stappen a. tot en met d. duren maximaal 6 weken;
- e. In de periode waarin de stappen a. tot en met d. worden doorlopen overlegt de aanvrager aan de secretaris van de Woonruimtecommissie diens financiële gegevens voor de vermogenstoets (zie bijlage 3);
- f. De aanvrager dient de aanvraag te komen toelichten in de eerstvolgende vergadering van de Woonruimtecommissie. De Woonruimtecommissie heeft op deze wijze de gelegenheid om rekening te houden met eventuele persoonlijke omstandigheden bij het bepalen van wat een 'passende of geschikte' woning is voor de aanvrager;
- g. De Woonruimtecommissie formuleert een advies aan het college van burgemeester en wethouders omtrent de aanvraag;
- h. Binnen 2 weken na de vergadering van de Woonruimtecommissie beslist het college van burgemeester en wethouders over de aanvraag;
- i. Binnen 2 weken na zijn besluit stuurt het college van burgemeester en wethouders de aanvrager de beschikking op grond van de artikelen 4.1, 4.2 en 4.3 van de verordening. Dit is de in de verordening genoemde urgentieverklaring, ofwel de afwijzing van de aanvraag;
- j. De beschikking is een beschikking in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De aanvrager kan hiertegen binnen 6 weken na de dag van verzending van de beschikking een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders;
- k. Voor een aanvraag tot urgentie op medische gronden die betrekking heeft op de Wet maatschappelijke ondersteuning, zijn geen legeskosten verschuldigd.

Sociale indicatie (art. 4.3, lid 3)

- a. De aanvrager of diens vertegenwoordiger verschijnt ter vergadering van de Woonruimtecommissie tijdens het maandelijks spreekuur en licht de sociale problematiek toe aan de commissieleden;
- b. Afhankelijk van de geschetste problematiek:
 1. adviseert de voorzitter van de Woonruimtecommissie de aanvrager tijdens het spreekuur om de aanvraag voor een urgentie niet voort te zetten wanneer op voorhand duidelijk is dat de aanvraag tot een afwijzing zou leiden;
 2. dient de aanvrager de aanvraag in bij de Woonruimtecommissie;
 3. wordt de aanvrager gevraagd diens financiële gegevens te overleggen aan de secretaris van de Woonruimtecommissie;
- c. In principe vormt de Woonruimtecommissie zich een oordeel over de geschetste problematiek tijdens dezelfde vergadering dat de aanvrager de aanvraag heeft ingediend;
- d. Indien de Woonruimtecommissie behoefte heeft aan meer informatie wacht zij met het opstellen van een advies. Zij kan hiertoe aanvullende informatie opvragen bij derden (zie artikel 4.2, lid 2) of aanvullende schriftelijke verklaringen of bewijzen verlangen van de aanvrager;
- e. In de periode waarin de stappen a. tot en met d. worden doorlopen overlegt de aanvrager aan de secretaris van de Woonruimtecommissie diens financiële gegevens voor de vermogenstoets (zie bijlage 3);
- f. Afhankelijk van de behoefte aan aanvullende informatie:
 1. formuleert de Woonruimtecommissie zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen 8 weken nadat de aanvrager de aanvraag voor een urgentie heeft ingediend, haar advies aan het

- college van burgemeester en wethouders (wel aanvullende informatie noodzakelijk voor opstellen advies).
2. formuleert de Woonruimtecommissie zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen 2 weken nadat de aanvrager de aanvraag heeft ingediend, haar advies aan het college van burgemeester en wethouders (geen aanvullende informatie noodzakelijk voor opstellen advies);
- g. Binnen 2 weken na het opstellen van het advies door de Woonruimtecommissie beslist het college van burgemeester en wethouders over de aanvraag;
 - h. Binnen 2 weken na zijn besluit stuurt het college van burgemeester en wethouders de aanvrager de beschikking op grond van de artikelen 4.1, 4.2 en 4.3 van de verordening. Dit is de in de verordening genoemde urgentieverklaring, ofwel de afwijzing van de aanvraag;
 - h. De beschikking is een beschikking in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De aanvrager kan hiertegen binnen 6 weken na de dag van verzending van de beschikking een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders;
 - i. Voor een aanvraag tot urgentie op sociale gronden zijn legeskosten verschuldigd.

Bijlage 2: Uitwerking criteria voor toekenning voorrang op sociale gronden

Ter verduidelijking wordt hieronder een aantal voorbeelden gegeven van omstandigheden, waarbij de aanvrager in het algemeen NIET in aanmerking komt voor een urgentie.

1. Als de woonnoodsituatie geheel of ten dele te wijten is aan de aanvrager zelf;
2. Na verbreking van een samenlevingsvorm, zoals echtscheiding of samenleving, zonder dat er zorg is voor minderjarige kinderen;
3. Inwoning. Bijvoorbeeld het inwonen, ook als gezin, bij ouders, op kamers of een niet zelfstandige etage;
4. Bij hinder van de burens (bijv. aantoonbare geluidsoverlast);
5. Bij burenruzie;
6. Bij moeilijke thuissituaties, of generatieconflicten (ouders-kinderen);
7. Bij gezinsvorming (zwangerschap);
8. Bij gezinshereniging;
9. Bij het werken in onregelmatige diensten en het wonen in een luidruchtige omgeving, waardoor het slapen wordt bemoeilijkt;
10. Bij vrijwillige verkoop van de eigen woning, of in geval van kind, bij vrijwillige verkoop door ouders;
11. De aanvrager het huis te groot (of te klein) vindt of de tuin te bewerkelijk vindt;
12. De aanvrager in een andere wijk wil wonen vanwege familiehelp, niet zijnde mantelzorg;
13. De aanvrager dicht bij winkels, bus, ziekenhuis o.i.d. wil wonen;
14. De aanvrager problemen heeft in algemene zin met flatbewoning;
15. Bij terugkeer vanuit het buitenland;
16. De aanvrager reeds gedurende een lange periode op andere woonruimte wacht;
17. De aanvrager heimwee heeft;
18. Wanneer men wil gaan samenwonen of trouwen.

Algemeen

De verordening omschrijft in artikel 4.3 lid 3 wanneer sprake is van sociale indicatie: *'indien is vastgesteld dat, in afwijking van de reguliere methode, een snellere oplossing van het huisvestingsprobleem vanuit sociaal oogpunt noodzakelijk is'*. Deze omschrijving is zodanig breed en voor velerlei uitleg vatbaar gebleken in de praktijk dat het wenselijk is om hier enige uitwerking aan te geven. De voorwaarden voor het verkrijgen van urgentie wegens echtscheiding/beëindiging samenleving (ook een sociale indicatie) worden hier niet nogmaals vermeld, deze staan beschreven in de verordening (artikel 4.3 lid 3A). Onderstaande opsomming van criteria is niet limitatief. Maatwerk blijft in voorkomende gevallen mogelijk. Daarnaast is bijlage 3 van toepassing.

Basisvoorwaarden

Hiervoor wordt allereerst verwezen naar de artikelen 4.4 (actieve en brede opstelling urgentiekandidaten en 4.5 (intrekking en het vervallen) van de verordening met de bijbehorende toelichting. Verder is een indicatie niet bedoeld om 'wooncarrière' te maken.

Toets vooraf (door de Woonruimtecommissie i.o.m. Het Gooi)

1. Eigen mogelijkheden op de woningmarkt

Het is van belang om het woonruimteverdeling systeem niet onnodig te verstoren door het gemakkelijk verstrekken van urgentieverklaringen. Immers, het hebben van voldoende vrijkomende woningen is een hiervan onafhankelijke factor, maar tegelijk wel een belangrijke voorwaarde om het urgentiesysteem te kunnen uitvoeren. Er moet dus zeer zorgvuldig met het afgeven van urgentie worden omgesprongen. In elk geval is uitgangspunt dat de aanvrager niet kan worden geacht binnen de gewenste korte termijn zelfstandig in zijn woningbehoefte te voorzien.

2. Huidige woonsituatie

Van belang bij de beoordeling van de noodsituatie zijn de omstandigheden waarin de aanvrager verkeert. Waar woont hij/zij nu? Is de huidige woonsituatie al dan niet voldoende om de woonproblemen op te vangen?

3. Omgevingsfactoren

Dit kunnen allerlei aspecten zijn, zoals contacten met burens, sociaal werk, woonomgeving en veiligheid van de woonsituatie.

4. Hulpverleningsverwijzing

Er zijn situaties denkbaar dat het raadzaam is om de deskundigheid van hulpverlenende instanties in te roepen. Zij hebben soms een jarenlange ervaring met de aanvrager. Bij dit aspect gaat het ook om de weerbaarheid van de persoon. Uitdrukkelijk is het niet de bedoeling om zonder meer mee te gaan met het hulpverlenersadvies. Zeker in geval de aanvrager al bekend was bij de hulpverleningsinstantie is het sociaal rapport niet 100% objectief. Expliciet geldt hierbij dat de indicatie-beoordeling gericht moet zijn op woon-problemen en aangeeft dat andere, zelfstandige woonruimte een voorwaarde is om problemen (helpen) op te lossen.

5. Is de situatie zelf gecreëerd?

Indien de woonsituatie waarin de aanvrager zich bevindt geheel of ten dele het gevolg is van door de aanvrager gemaakte keuzen, waarbij deze had kunnen voorzien dat daardoor een problematische situatie zou kunnen ontstaan, zal in principe geen urgentieverklaring worden verstrekt. Is de situatie zelf gecreëerd met het doel een urgentieverklaring te verkrijgen, dan wordt deze in geen geval verstrekt.

Uitwerking criteria

Hieronder wordt voor een aantal situaties aangegeven in hoeverre het college van burgemeester en wethouders (op advies van de Woonruimtecommissie) een sociale indicatie zal vaststellen, resulterend in een urgentieverklaring. De opsomming is bedoeld als handreiking bij de beoordeling, en dus niet uitputtend. Het college behoudt zich het recht voor om in zeer bijzondere situaties af te wijken van deze criteria.

Dakloosheid

Indien door brand, instorting, ontploffing etc. de woning onbewoonbaar is geworden, wordt een hoge sociale indicatie toegekend (< 6 maanden). Dakloosheid ten gevolge van situaties welke aan het begin van deze bijlage worden genoemd (voorbeelden 1 tot en met 18) leiden niet tot een urgentieverklaring.

Mishandeling

Indien er sprake is van ontwijking van het huishouden door mishandeling door de (ex-)partner van de andere (ex-)partner of van (een) inwonend kind(eren) vanaf 18 jaar en er duidelijk geen mogelijkheden zijn tot opvang elders, wordt een hoge sociale indicatie toegekend. Voorwaarde is dat er een verklaring van een medicus is vereist en er schriftelijke aangifte bij de politie is gedaan, waarvan bewijzen kunnen worden overlegd.

Huuropzegging van de woning door de verhuurder wegens dringend eigen gebruik

Belangrijk is in dit geval of men als huurder onder de Wet op de Huurbescherming valt. Deze Wet beschermt huurders van zelfstandige woonruimte. Een huuropzegging is dan slechts geldig wanneer deze bekrachtigd is door de kantonrechter of wanneer de huurder aangeeft met de huuropzegging akkoord te gaan.

De deelnemende verhuurder verlangt van de aanvrager dat deze alle middelen benut om de huurwoning te behouden. Men mag dus niet akkoord gaan met de huuropzegging door een andere verhuurder. Pas indien de rechter, na afweging van de belangen van beide partijen, de eis van de verhuurder heeft toegekend en dit middels een vonnis aangetoond kan worden, kan aan de aanvrager een urgentie toegekend worden. Er geldt dan een hoge sociale indicatie.

Anders ligt dit voor huurders van een zgn. dienstwoning. Hiervoor geldt geen huurbescherming. Of er al dan niet sprake is van een dienstwoning blijkt uit het huurcontract of anders bij inspectie uit het feit dat de woning geen eigen opgang heeft en men dus alleen via het bedrijf de woning kan betreden. In dit geval wordt in principe bij (aangetoonde) gedwongen beëindiging van het dienstverband een hoge sociale indicatie vastgesteld, als het dienstverband door de rechter ontbonden is en er geen verwijtbaar gedrag aan ten grondslag ligt.

Ook bij de huur van een recreatiewoning e.d. geldt de Wet op de Huurbescherming niet. Dergelijke bewoning is in principe als tijdelijk bedoeld. Van de huurder wordt verondersteld dat men wist waar men in dat opzicht aan begon en er zal dan ook geen voorrang toegekend worden wanneer men de woning moet verlaten.

Bij tijdelijke verhuur in het kader van de Leegstandwet geldt de Wet op de Huurbescherming ook niet. Aanvrager is immers bekend met het tijdelijk karakter van het huurcontract en er zal dan ook geen voorrang toegekend worden wanneer men de woning moet verlaten.

Verkoop van de woning door de verhuurder

(Ver)koop breekt geen huur. Het huurcontract moet dan ook door de nieuwe eigenaar voortgezet worden. E.e.a. levert geen voorrang voor de zittende huurder op.

Ontwijking in financiële zin

Wanneer er sprake is van ontwijking van het huishouden in financiële zin, de aanvrager in principe geen schuld treft, er geen andere oplossingen op financieel gebied zijn en de aanvrager de woonlasten niet meer kan opbrengen, wordt een hoge sociale indicatie vastgesteld. De aanvrager moet deze situatie zelf aantonen met bewijsstukken bij de secretaris van de Woonruimtecommissie. Over het algemeen betreft het gevallen van onvoorziene, niet verwijtbare inkomensterugval (veelal arbeidsongeschiktheidsverklaring of faillissement door teruggang in de bedrijfstak). Echtscheidingen vallen hier niet onder; hiervoor biedt de regeling in artikel 4.3, lid 3A de mogelijkheid van urgentieverlening.

Te klein behuist zijn

Indien men reeds zelfstandig woont, wordt geen voorrang toegekend bij een kamertekort. Men heeft hierin een eigen verantwoordelijkheid. Over het algemeen is er voldoende woningaanbod, waarop men kan reageren om zo binnen een redelijke termijn andere woonruimte te vinden.

Bij verhuizing van de ouders naar een kleinere woning, wordt er vanuit gegaan dat de ouders de verantwoordelijkheid nemen voor onderdak van de inwonende kinderen en wordt er geen voorrang toegekend, tenzij men bijvoorbeeld aantoonbaar uit medische noodzaak naar een kleinere woning diende te verhuizen. Afhankelijk van de tijdsdruk wordt dan een beperkte (< 12 maanden) of hoge (< 6 maanden) sociale indicatie bepaald.

Burenoverlast

Het ervaren van overlast leidt in principe niet tot een urgentie. Ten eerste zou met het verhuizen van de gehinderde het overlastprobleem blijven bestaan en bovendien staan voor het oplossen van dit probleem andere mogelijkheden open. De verhuurder is bereid te bemiddelen wanneer het een huurwoning betreft. Desnoods kan de politie of uiteindelijk zelfs de rechter ingeschakeld worden. Mochten dergelijke interventies echter niet baten en tegelijkertijd duidelijk zijn dat het probleem niet op korte termijn opgelost kan worden, terwijl dit voor de (psychische) gezondheid van aanvrager wel noodzakelijk is, dan kan in zeer incidentele gevallen tot het toekennen van een sociale urgentie overgegaan. E.e.a. afhankelijk van de tijdsdruk. Daarbij moet ook duidelijk zijn dat er van de gehinderde geen inspanningen meer verwacht kunnen worden om het overlastprobleem aan te pakken. Tevens is dan een rapport vereist van een professionele maatschappelijke hulpverlener (niet de huisarts) waaruit de noodzaak tot verhuizing blijkt.

Verzoek zelfstandige woonruimte vanuit inwonings situatie

Alleen in uitzonderlijke omstandigheden kan urgentie worden toegekend. Deze omstandigheden moeten blijken uit sociaal onderzoek waarvan rapportage door een professionele maatschappelijke hulpverlener (niet de huisarts) een belangrijk deel uit maakt. Uit dit sociaal onderzoek moet blijken dat wat in eerste instantie meestal een relatie-/gezins-/of opvoedingsprobleem is, verworden is tot een huisvestingsprobleem, nadat alle andere mogelijkheden tot een oplossing aantoonbaar onderzocht zijn (o.a. de kamermarkt) en er van aanvrager geen verdere inspanningen meer verwacht kunnen en mogen worden en de situatie voor aanvrager en/of huisgenoten onhoudbaar is geworden. Afhankelijk van de ernst van de situatie en daarmee de tijdsdruk kan dan een sociale indicatie worden toegekend. Over het algemeen gaat het hier om ernstig en langdurig verstoorde gezinsrelaties in combinatie met bepaalde psychische of psychosomatische problematiek bij een van de betrokkenen. In geval van mishandeling, incest of dergelijke dat middels rapportage van de hulpverlener aannemelijk kan worden gemaakt, wordt een hoge sociale indicatie vastgesteld.

Bij noodgedwongen vertrek uit een complex voor begeleid zelfstandig wonen in verband met het bereiken van de meerderjarigheid wordt er vanuit gegaan dat aanvrager niet terug kan naar de ouder(s) en wordt afhankelijk van de tijdsdruk, die uit rapportage van de begeleidende instantie moet blijken, een sociale indicatie vastgesteld. Uiteraard moet aanvrager dan wel als zelfredzaam kunnen worden beschouwd.

Negatieve ervaringen in en associaties met de huidige woning

Met name wanneer er sprake is van pathologische rouw, waarbij de woning en/of woonomgeving aanvrager voortdurend confronteert met het verlies en dit blijkt uit rapportage van de hulpverlener (niet de huisarts) belemmerend werkt voor een goede rouwverwerking, kan overgegaan worden tot afgeven van een beperkte sociale urgentie.

Ontslag uit detentie

Op basis van de rapportage van de Reclassering kan hier eventueel een sociale indicatie vastgesteld worden. In feite moet hierin duidelijk gemaakt worden dat betrokkene al de nodige inspanningen voor resocialisatie verricht heeft en het verkrijgen van zelfstandige woonruimte een voorwaarde is voor een positieve afronding. Verwacht wordt dat betrokkene zich reeds bij aanvang van de detentie in heeft laten schrijven als woningzoekende. Inplaatsing kan bijzondere aandacht vereisen. De hoogte van de sociale indicatie is afhankelijk van de tijdsdruk.

Ontslag uit alcohol- of drugverslaving kliniek

Ook hier dient uit rapportage van de kliniek te blijken dat betrokkene de nodige inspanningen heeft verricht om tot een positief eindresultaat van de behandeling te komen en zelfstandige huisvesting de nog ontbrekende voorwaarde voor een nieuwe start is. Extra aandacht voor de inplaatsing is veelal wenselijk. Als voorwaarde kan gesteld worden dat er een (woon)begeleidingscontract wordt afgesloten met het CAD. De hoogte van de sociale indicatie is afhankelijk van de tijdsdruk.

Ontslag uit een psychiatrische kliniek of instelling voor beschermd wonen.

Rapportage van de instelling waarin zelfstandig wonen geïndiceerd wordt is ook hier een vereiste voor een sociale indicatie. Door de aanvrager gepleegde inspanningen t.b.v. een goed behandelingsresultaat

hebben hier in principe minder de nadruk dan bij ontslag uit detentie. Inplaatsing is ook hier een belangrijk aandachtspunt. De hoogte van de sociale indicatie is afhankelijk van de tijdsdruk.

Bijlage 3: Vermogenstoets

Bij de beoordeling door de Woonruimtecommissie of een woningzoekende voldoende eigen mogelijkheden op de woningmarkt heeft, worden, naast de mogelijkheden in de huursector, ook de mogelijkheden in de koopsector betrokken in de beoordeling. Hierbij worden o.a. het vermogen, de waarde van een eigen huis, inkomen uit arbeid of uit andere bron, bijvoorbeeld alimentatie, alsmede de mogelijkheden tot hypotheekverstrekking betrokken. Ook worden in relatie tot de financiële middelen de mogelijkheden tot woningaanpassing betrokken. Indien het vermogen op € 100.000,- of meer wordt of kan worden geschat, wordt de aanvrager in elk geval geacht zelfstandig in zijn woningbehoefte te kunnen voorzien. Deze toetsing wordt door de secretaris van de Woonruimtecommissie uitgevoerd.

De aanvrager dient dergelijke gegevens eveneens schriftelijk te (kunnen) overleggen aan de Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken op het moment dat een woning wordt toegewezen. Mocht dan blijken dat de eerder aan de gemeente verstrekte gegevens onjuist of onvolledig waren en op grond daarvan voorrang is verstrekt, dan kunnen deze aanleiding zijn tot het intrekken van de urgentieverklaring door de gemeente. Intrekking volgt in ieder geval bij overschrijding van de vermogensgrens.

De toets is van toepassing op alle vormen van urgenties genoemd in artikel 4.3, lid 2 en lid 3 van de verordening. Hantering van de vermogenstoets laat onverlet de mogelijkheid om artikel 5.1 van de verordening toe te passen (hardheidsclausule).