



## Huisvestingsverordening 2018 gemeente Scherpenzeel

### HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

#### Artikel 1 Begripsbepalingen

In de verordening wordt verstaan onder:

1. Aanbodmodel: woonruimteverdeelsysteem waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden door middel van het adverteermedium Huiswaarts.nu aan woningzoekenden op basis van inschrijftijd (uitzondering hierop zijn de herstructureringskandidaten, hierbij is de woonduur bepalend);
2. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Scherpenzeel;
3. Bewoning: met bestemming tot bewoning wordt bedoeld dat men daar permanent woont en daar zijn hoofdverblijf heeft, zoals bedoeld in de Wet Basisregistratie Personen (Wet BRP);
4. Directe bemiddeling: mogelijkheid om bij urgentie woonruimte niet aan te bieden door middel van het woonruimteverdeelsysteem omdat de woning bij uitstek geschikt is voor een specifiek persoon;
5. Economische binding: de binding van een persoon aan de gemeente Scherpenzeel of de Regio FoodValley, 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 Scherpenzeel of de Regio FoodValley is gevestigd, of;
  - een dagopleiding volgt aan een in de gemeente Scherpenzeel of de Regio FoodValley gevestigde onderwijsinstelling;
6. Gemeente Scherpenzeel: het grondgebied van de gemeente Scherpenzeel;
7. Herstructurerings-kandidaat: zittende huurder van een toegelaten instelling wiens woning wordt gesloopt of ingrijpend gerenoveerd. De betreffende toegelaten instelling besluit of iemand voor voorrang op basis van herstructurering in aanmerking komt en draagt zorg voor registratie van de betreffende woningzoekende als herstructureringskandidaat;
8. Huishouden: een alleenstaande persoon, ouder dan 18 jaar, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren en waarvan tenminste één persoon de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt;
9. Huisvestings-vergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de Wet;
10. Huiswaarts.nu: website waar woningzoekenden zich kunnen inschrijven voor het verkrijgen van woonruimte met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens;
11. Huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
12. Huurliberalisatiegrens: het bedrag dat wordt genoemd in artikel 13, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag;
13. Ingezetene: degene die in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Scherpenzeel is opgenomen en het feitelijk hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
14. Inkomen: de gezamenlijke toetsingsinkomens, zoals dit wordt verwoord in de MG-circulaire die jaarlijks door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt gepubliceerd.



15. Inschrijftijd: tijd tussen datum waarop een woningzoekende geregistreerd staat (de registratiedatum) in een register van toegelaten instellingen (Huiswaarts.nu) in de regio en het moment waarop deze woningzoekende reageert op een woning;
16. Lotingmodel woonruimteverdeelsysteem waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden door middel van een advertentie-medium, de toewijzing plaatsvindt via een geautomatiseerde loting, en het inschrijfnummer van de woningzoekende bij Huiswaarts.nu, als lotnummer geldt;
17. Maatschappelijke binding: de binding van een persoon aan de gemeente Scherpenzeel of de Regio FoodValley daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen. Een maatschappelijke binding wordt in elk geval aangenomen ten aanzien van personen die de afgelopen 6 jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar ingezetene zijn geweest van de gemeente Scherpenzeel of de Regio FoodValley;
18. Mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
19. MG-Circulaire: circulaire van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties waarin jaarlijks de parameters voor huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels, inkomensafhankelijke huurverhoging en de liberalisatiegrens worden verwoord;
20. Onzelfstandige woonruimte: kamerverhuur, een woonruimte, 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;
21. Optiemodel: woonruimteverdeelsysteem waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden aan woningzoekenden die hebben aangegeven in aanmerking te willen komen voor woonruimte van een bepaalde groep woningen en waarbij de toewijzing plaatsvindt aan de hand van de inschrijftijd bij Huiswaarts.nu voor de betreffende groep woningen;
22. OGHGZ-Doelgroep: Sociaal kwetsbare personen, zonder zelfstandige huisvesting, waarvan door of namens de centrumgemeente is vastgesteld dat de gemeente Scherpenzeel de gemeente van herkomst is.
23. Regio FoodValley: het grondgebied van de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen.
24. Toegelaten instelling: een instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet;
25. Urgentiecommissie: commissie die als taak heeft, namens het college, het nemen van besluiten op grond van hoofdstuk 5 van deze verordening;
26. Vergunninghouder: vreemdeling die in Nederland asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000;
27. Verordening: de Huisvestingsverordening 2018 gemeente Scherpenzeel;
28. Wet: de Huisvestingswet 2014;
29. Woningzoekende: perso(en) op zoek naar (andere) zelfstandige woonruimte en die zijn ingeschreven in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 5 van deze verordening;
30. 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;
31. Woonruimte: het daaromtrent in artikel 1, lid 1i van de Wet bepaalde.
32. Zelfstandige woonruimte: dit is een woning met een eigen toegang. In de woning moeten in elk geval aanwezig zijn: een eigen woon(slaap)kamer, een eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel en een eigen toilet met waterspoeling.



## HOOFDSTUK 2 DE VERGUNNINGPLICHTIGE VOORRAAD

### Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

De volgende categorieën goedkope woonruimte, met uitzondering van standplaatsen voor woonwagens, mogen enkel voor bewoning in gebruik worden gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:

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

### Artikel 3 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

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

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

### Artikel 4 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Het college kan de vergunningverlening voor de vergunningplichtige huurvoorraad mandateren aan de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen op basis van de Samenwerkingsovereenkomst woonruimteverdeling van 29 december 1999.

## HOOFDSTUK 3 WOONRUIMTEVERDELING

### Artikel 5 Inschrijfsysteem van woningzoekenden

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

### Artikel 6 Aanbod van huurwoningen

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

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

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

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

1. Woningen met kwalitatief en/of kwantitatief aanzienlijke WMO-voorzieningen, met een hogere waarde dan € 15.000,- en woningen die rolstoeltoe- en doorgankelijk zijn, worden niet eerder opnieuw verhuurd dan nadat de toegelaten instelling het vrijkomen van de woning heeft gemeld bij de gemeente en de gemeente heeft verklaard er geen bezwaar tegen te hebben dat de woning via de gebruikelijk wijze (via het digitale platform 'Huiswaarts.nu) opnieuw aangeboden wordt voor verhuur;
2. In potentie kan woonruimte die voldoet aan het bepaalde in lid 1 in aanmerking komen voor directe bemiddeling (artikel 36, lid 2 en 3);
3. De reactietermijn voor de gemeente voor de in lid 1 genoemde woningen is maximaal 6 maanden.

### Artikel 9 Verhuisintentie

1. De gemeente en de toegelaten instelling spannen zich in om – voor zover rechtens mogelijk – de verhuur van de woningen genoemd in artikel 8, lid 1 te verbinden aan het daadwerkelijk gebruik door personen met een desbetreffende WMO-indicatie;



2. Toegelaten instelling en gemeente zullen zich pas op lid 1 van dit artikel beroepen als een nieuwe bewoner met indicatie voor de woning beschikbaar is en de zittende huurder passend vervangende woonruimte kan worden aangeboden.

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

Eengezinswoningen met minimaal vier slaapkamers kunnen met voorrang worden verhuurd aan huishoudens van tenminste vijf personen.

#### **Artikel 11 Woonzorginstellingen - woongroepen**

1. De in de bijlage van deze verordening gevoegde lijst van instellingen en woongroepen zijn niet verplicht vrijgekomen woonruimte aan te bieden via het digitale platform 'Huiswaarts.nu';
2. Tussentijdse mutaties op de lijst in de bijlage vallen tijdelijk onder artikel 17 "Experimentbepaling"
3. Voor (toekomstige) huurders gelden de bepalingen zoals die zijn verwoord in artikel 3 van deze verordening.

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

1. Herstructureringskandidaten uit Scherpenzeel, dat wil zeggen mensen die vanwege sloop of ingrijpende renovatie (tijdelijk) hun woning moeten verlaten, krijgen voorrang binnen de gemeente Scherpenzeel;
2. De voorrangsverklaring is alleen van toepassing op de legale hoofdbewoner(s) van het pand;
3. Indien nodig kan er directe bemiddeling plaatsvinden door de toegelaten instelling;
4. Indien in de periode van directe bemiddeling woningen onterecht zijn geweigerd dan wel de kandidaat geen medewerking verleent aan het tijdig verhuizen, is de toegelaten instelling gerechtigd een ontruimingsprocedure op te starten.

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

Van de in artikel 2 aangewezen woonruimte kan maximaal 50% van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan Regio FoodValley (artikel 1, lid 23) of de gemeente Woudenberg.

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

1. Van de in het vorige artikel aangewezen woonruimte kan maximaal 50% van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan Scherpenzeel.
2. De voorrangscriteria kunnen niet meer van toepassing worden verklaard als de wettelijke percentages zijn bereikt.

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

1. Voor het verkrijgen van huurwoningen komen achtereenvolgens onderstaande categorieën in aanmerking:
  1. Wettelijke urgenties (artikel 19);
  2. Lokale urgenties (artikel 24);
  3. Herstructureringskandidaten (artikel 12);
  4. Voorrang bij woonruimte van bepaalde omvang, mits aangegeven op huiswaarts.nu (artikel 10)
  5. Lokale voorrang (artikel 14);
  6. Regionale voorrang (artikel 13);
  7. Overige.
2. Voor woningtoewijzingen (ongeacht voorrangsbepalingen) geldt dat de woningzoekende een passend inkomen moet hebben als genoemd in artikelen 3 en 7.
3. Indien meerdere personen uit dezelfde categorie op een woning reageren dan heeft de persoon met de langste inschrijftijd of een eerder afgegeven urgentie het eerste recht.
4. Uitzonderingen op lid 3 zijn de kandidaten die voorrang hebben op basis van herstructurering. Bij deze kandidaten is de woonduur leidend.
5. Uitzonderingen op lid 3 zijn vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Wet, zij worden in principe direct bemiddeld.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 1 komen herstructureringskandidaten (artikel 12) als eerste in aanmerking voor de nieuwbouwwoningen binnen het betreffende gebied van herstructurering.

#### **Artikel 16 Vruchteloze aanbieding**

In overeenstemming met artikel 17 van de Wet wordt in afwijking van het in artikel 15 bepaalde de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede en derde lid van artikel 15 weergegeven procedure gedurende 1 week vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 3 voor die woonruimte in aanmerking komen.



### **Artikel 17 Experimentbepaling**

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 uitvoeren van experimenten of het passend huisvesten (bemiddelen) van bijzondere doelgroepen;
3. In de tijdelijke ontheffing, zoals genoemd in lid 1 van dit artikel, worden heldere voorwaarden gesteld aan het experiment met betrekking tot de aard, inhoud, toepassingsgebied, looptijd, rapportage en evaluatie.

### **Artikel 18 Bijzondere bemiddeling**

De woningen in Woonservicezone Weijdelaer worden niet in het woonruimte-verdeelsysteem opgenomen. Gezien de bijzondere bestemming van de woonservicezone.

## **HOOFDSTUK 4 WETTELIJKE URGENTIE**

### **Artikel 19 Urgentiecategorieën**

In aansluiting op het bepaalde in artikel 12, lid 3 van de Wet zijn er twee verplichte urgentiecategorieën:

1. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld;
2. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.

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

1. Woningzoekenden die verblijven in een tijdelijke opvangvoorziening, omdat zij vanwege geweld of problemen van relationele aard hun woonruimte hebben moeten verlaten, kunnen in aanmerking komen voor urgentie.
2. De aanvraag voor een urgentie gaat in ieder geval vergezeld van een gefundeerd advies van de regionale aanbieder van dergelijke opvang waarom huisvesting in Scherpenzeel noodzakelijk is.

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

1. Woningzoekenden die als ontvanger / verlener van mantelzorg, als bedoeld in art. 1, lid. 18, dringend woonruimte nodig hebben, kunnen in aanmerking komen voor urgentie indien een gefundeerd WMO-advies daartoe aanleiding geeft, ook als deze woningzoekenden niet aan de wettelijke toelatingseisen van de regio voldoen;
2. De vervangende huisvesting moet een wezenlijke bijdrage leveren aan de taakverlichting van de mantelzorgverlener;
3. Met betrekking tot lid 1 en/of 2 wordt een uitspraak gevraagd van de in artikel 23 en 29 genoemde urgentiecommissie.

### **Artikel 22 Directe bemiddeling**

Woonruimte voor de urgentiecategorieën als bedoeld in artikel 19 wordt in principe direct bemiddeld.

## **HOOFDSTUK 5 LOKALE URGENTIE**

### **Artikel 23 Aanvraag**

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

Vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Wet worden in principe direct bemiddeld, zonder tussenkomst van een urgentiecommissie.

### **Artikel 24 Urgentiecategorieën**

Naast de twee wettelijk verplichte urgentiecategorieën, zoals omschreven in hoofdstuk 4, kent de gemeente Scherpenzeel de volgende lokale urgentiecategorieën:

1. Vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Wet;
2. Sociale urgentie;
3. Financiële urgentie;
4. Medische urgentie;
5. Echtscheiding / verbreken samenwoning.

### **Artikel 25 Afbakening**

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

- a. een aanvrager van urgentie op grond van artikel 24 moet voorafgaand aan de aanvraag tenminste één jaar aaneengesloten ingezetene zijn en ingeschreven staan in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Scherpenzeel;
- b. de aanvrager heeft de Nederlandse nationaliteit of beschikt over een geldige verblijfstitel;
- c. de aanvrager beschikt over legale zelfstandige woonruimte binnen de gemeente Scherpenzeel;
- d. de criteria onder a, b en c van dit artikel gelden niet voor vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Wet;
- e. de criteria onder a en c van dit artikel gelden niet voor de aanvrager die behoort tot de OGGZ-doelgroep. De aanvrager behoort tot de OGGZ-doelgroep als de centrumgemeente heeft vastgesteld of doen vaststellen dat de gemeente Scherpenzeel de gemeente van herkomst is.

### **Artikel 26 Leges**

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een urgentie op grond van artikel 24 kunnen leges worden geheven.

### **Artikel 27 Bewijsstukken**

1. De aanvraag voor een urgentie wordt ingediend bij de urgentiecommissie en gaat in ieder geval vergezeld van de volgende bewijsstukken met betrekking tot:
  - a. het aantal woningen waar via Huiswaarts.nu op is gereageerd;
  - b. overige inspanningen om zelf in woonruimte te voorzien;
  - c. het belastbare jaarinkomen en het vermogen in het jaar voorafgaand aan de aanvraag;
  - d. huurovereenkomst of koopovereenkomst;
2. Bij echtscheiding, verbreking samenwoning, of geregistreerd partnerschap worden bewijsstukken overlegd met betrekking tot:
  - a. relevante stukken over de echt- en boedelscheiding, alimentatie en gezag over kinderen;
  - b. bewijs waaruit blijkt dat de aanvrager geen aanspraak kan maken op de voorheen gezamenlijk bewoonde woning.
3. Het aanvragen bij de urgentiecommissie en het overleggen van bewijsstukken zoals vermeld in lid 1 geldt niet voor vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Wet.

### **Artikel 28 Algemene bepalingen over urgenties**

Bij de behandeling van de aanvraag moet vastgesteld worden dat:

- a. de aanvrager zich bevindt in een acute woonnoodsituatie waarin het noodzakelijk is om binnen een half jaar te verhuizen;
- b. deze acute woonnoodsituatie:
  - heeft aantoonbare gevolgen voor het functioneren van de aanvrager en de toewijzing van een (andere) woning in de gemeente Scherpenzeel levert een substantiële bijdrage aan de oplossing van het probleem;
  - is niet door de aanvrager op eigen kracht of binnen zes maanden op te lossen;
  - is ontstaan binnen de gemeente Scherpenzeel en buiten de schuld van de aanvrager;
- c. de aanvrager kan aantonen dat een maximale eigen inspanning is geleverd om zelf een passende woning te vinden;
- d. de criteria onder a, b en c gelden niet voor vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Wet. Op basis van de Rijkstaakstelling gelden voor deze groep urgenten afwijkende regels

### **Artikel 29 Behandeling aanvraag urgenties**

Er is een urgentiecommissie die, namens het college, als taak het nemen van besluiten heeft op grond van hoofdstuk 5 van deze verordening.

Vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Wet worden in principe direct bemiddeld, zonder tussenkomst van een urgentiecommissie.

### **Artikel 30 Aanvullende bepalingen met betrekking tot sociale urgentie**

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

1. ten gevolge van ernstige psychische en/of sociale problematiek ernstige hinder en/of schade, belemmering of verslechtering ondervindt in de huidige woonsituatie;
2. dringend woonruimte nodig heeft vanwege uitstroom uit een van gemeentewege erkend opvang-, BW- of hulp- en dienstverleningsinstelling in de gemeente. Voor deze urgentiecategorie geldt dat:





- a. in afwijking van het bepaalde in artikel 25 lid a de woningzoekende tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling, blijkens de inschrijving in de basisadministratie, woonachtig was in de gemeente Scherpenzeel;
- b. in afwijking van het bepaalde in artikel 25 lid c een woningzoekende niet over legale zelfstandige woonruimte beschikt binnen de gemeente Scherpenzeel;
- c. het bepaalde in artikel 34 lid 2 onder a, d, g en q niet van toepassing is;
- d. woonruimte voor deze urgentiecategorie direct wordt bemiddeld.

### **Artikel 31 Aanvullende bepalingen met betrekking tot financiële urgentie**

Er is sprake van een financiële urgentie in het geval een woningzoekende aantoonbaar buiten de eigen schuld door acute en onvoorziene omstandigheden te maken heeft met een grote inkomensachteruitgang waardoor de huidige zelfstandige woonruimte niet langer betaalbaar is.

### **Artikel 32 Aanvullende bepalingen met betrekking tot medische urgentie**

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

### **Artikel 33 Aanvullende bepalingen met betrekking tot urgentie wegens echtscheiding**

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

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

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

### **Artikel 34 Weigeringsgronden urgentie**

1. Er wordt geen urgentie verleend indien op basis van leeftijd, gezinssituatie of woonsituatie te voorzien was dat een nieuwe woning noodzakelijk zou worden en er geen sprake is van een onverwacht optredende noodsituatie. De beoordeling wordt afgestemd op het individuele geval.
2. Er wordt geen urgentie verleend wanneer de huisvestingsproblematiek primair veroorzaakt wordt door:
  - a. (dreigende) dakloosheid door eigen toedoen / woningontzuiming;
  - b. terugkeer naar gemeente en/of familie na echtscheiding elders;
  - c. terugkeer of komst naar de gemeente op medische gronden, tenzij alleen een woning in de gemeente Scherpenzeel als enige oplossing overblijft. De noodzaak moet worden aangetoond door de aanvrager;
  - d. inwoning/kamerbewoning;
  - e. zwangerschap/gezinsuitbreiding;
  - f. burenruzie/hinder/overlast;
  - g. huurschuld of schadevordering woningstichting;
  - h. gezins- of familieproblematiek;
  - i. gezinshereniging;
  - j. maatschappelijke binding;
  - k. remigratie
  - l. onregelmatige werktijden / reisafstand werk / economische binding;
  - m. vrijwillige verlaten van een woning;
  - n. lange wachttijd reguliere toewijzing n.a.v. reacties via Huiswaarts.nu;
  - o. tijdelijk huurcontract;
  - p. terugkeer van detentie;

- q. illegale bewoning, bijvoorbeeld op een recreatiepark.
3. Een combinatie van factoren zoals genoemd in het tweede lid, kan wel aanleiding zijn voor een urgentie. In geval van een combinatie van factoren kan urgentie worden toegekend indien de gevolgen van de huidige woonsituatie dermate ernstig zijn dat voortzetten niet van de aanvrager gevergd kan worden.
4. Het tweede lid onder a, b, g en h blijven buiten beschouwing indien de aanvrager behoort tot de OGGZ-doelgroep.

#### **Artikel 35 Inkomen en vermogen**

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

#### **Artikel 36 Procedure toewijzing woningen en eisen woonprofiel**

1. Bij urgentieverlening stelt de urgentiecommissie een 'zoekprofiel woonruimte' vast. Dit zoekprofiel woonruimte is de minimaal passende woning met de kortste wachttijden;
2. Bij de vaststelling van een medische urgentie dient duidelijk naar voren te komen waaraan de toe te wijzen woning in verband met de medische urgentie moet voldoen. Medisch urgenten krijgen zo snel mogelijk, in ieder geval binnen 6 maanden na bekendmaking van het besluit een passende woning aangeboden. Dit is de eerst beschikbare passende woning;
3. Indien binnen 6 maanden geen woning is toegewezen die aan de eisen voldoet, of wanneer na 3 maanden al voorzienbaar is dat dit niet zal lukken, vindt overleg plaats tussen de toegelaten instelling, de aanvrager en de urgentiecommissie om te komen tot een voorlopige oplossing dan wel dat gekozen wordt voor uitstel;
4. Bij de overige urgenties wordt door de urgentiecommissie een zoekprofiel toegewezen conform de normale uitgangspunten voor de passendheid van woningen;
5. Waar sprake is van een mogelijke combinatie van urgentieredenen wordt altijd een afweging ten aanzien van het te omschrijven zoekprofiel gemaakt.

#### **Artikel 37 Intrekken of vervallen urgentie**

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

### **HOOFDSTUK 6 OVERIGE BEPALINGEN**

#### **Artikel 38 Hardheidsclausule**

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

### **HOOFDSTUK 7 SLOTBEPALINGEN**

#### **Artikel 39 Overgangsrecht**

Besluiten, genomen krachtens de Huisvestingsverordening 2015 gemeente Scherpenzeel, die gold vóór de inwerkingtreding van deze verordening, en waarvoor deze verordening overeenkomstige besluiten kent, gelden als besluiten genomen krachtens deze verordening.

#### **Artikel 40 Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze verordening treedt in werking op de achtste dag na bekendmaking en vervalt op 1 juli 2019.
2. Bij inwerkingtreding van de voorliggende Huisvestingsverordening 2018 gemeente Scherpenzeel wordt de Huisvestingsverordening 2015 gemeente Scherpenzeel zoals vastgesteld d.d. 1 juli 2015 ingetrokken.
3. Deze verordening kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening 2018 gemeente Scherpenzeel.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 15 februari 2018.*





*H.FB. van Steden  
Griffier (wnd.)*

*C.A.A. van Rhee- Oud Ammerveld  
Voorzitter*

## **ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING**

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

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

#### **Artikel 1. Begripsbepalingen**

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

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

#### **Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte**

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de Wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. In het eerste lid is aangegeven tot welke huurprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is en dat deze vergunningsplicht alleen van toepassing is op woningen van toegelaten instellingen. Hiermee wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich met name voordoet.

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

De gemeente Scherpenzeel heeft de keuze gemaakt om woonruimten in eigendom van particuliere verhuurders (niet zijnde toegelaten instellingen) zonder vergunningplicht te verhuren. Deze keuze is gemaakt omdat er redenen kunnen zijn (b.v. echtscheiding of verandering van baan) dat personen die met spoed in aanmerking willen komen voor woonruimte, niet voldoen aan de urgentiecriteria, op basis van inschrijftijd geruime tijd moeten wachten om in aanmerking te komen voor een huurwoning onder de huurprijsgrens en mogelijk een (iets) te hoog inkomen hebben.

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

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

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

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

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

Opgemerkt wordt dat de in dit artikel genoemde MG-circulaire op het grootste gedeelte van de woningtoewijzingen van toepassing is. De huidige rijkswetgeving beoogt hiermee dat 80% van de woningen moet worden toegewezen aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag (i.c. huishoudens met een inkomen dat lager is dan € 36.798, prijspeil 2018). Tot en met 2020 mag 10% van de woningen worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tussen de € 36.798 en € 41.056 (prijspeil 2018). De laatste 10% mag de corporatie vrij toewijzen waarbij de regels uit de huisvestingsverordening in acht moeten worden genomen.

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

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

Aanvullend aan de bepalingen in de Wet eist de gemeente Scherpenzeel dat iemand, om in aanmerking te komen voor woonruimte, meerderjarig moet zijn. Hiermee wordt aangesloten bij de in het verleden gemaakte keuzes in dezen.

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

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

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

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

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

### HOOFDSTUK 3. Woonruimteverdeling

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

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

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

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

**Artikel 6. Aanbod van huurwoningen**

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

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

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

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

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

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

Deze bepaling heeft de gemeente Scherpenzeel overgenomen uit de "Samenwerkingsovereenkomst Inzake Woonvoorzieningen Wet maatschappelijke ondersteuning" (WMO2015) die de gemeente Scherpenzeel en de toegelaten instelling hebben gesloten. Met het in werking treden van de Huisvestingwet 2014 is het voor de gemeente niet toegestaan om afspraken te maken in convenanten of in andere overeenkomsten over de toewijzing van woningen. De gemeente Scherpenzeel heeft deze bepaling opgenomen om efficiënt gebruik te kunnen maken van de beschikbaar financiële middelen in het kader van de WMO 2015 (of wet- en regelgeving die hiervoor in de plaats komt). Hierbij is door de gemeente Scherpenzeel een grens gesteld van € 15.000,-. Desbetreffende woonruimte wordt voor een periode van maximaal 6 maanden niet aangeboden via het aanbodmodel op het digitale platform Huiswaarts.nu. Indien er zich binnen genoemde periode een inwoner meldt met een indicatie voor een dergelijke woningaanpassing kan deze door middel van directe bemiddeling worden toegewezen. Als genoemde periode is verstreken wordt de woning aangeboden via het digitale platform 'Huiswaarts.nu'.

**Artikel 9. Verhuisintentie**

In het verlengde van artikel 8 is deze bepaling opgenomen. Hierbij moet gedacht worden aan situaties waarbij de geïndiceerde persoon is overleden of is verhuisd naar een verpleeghuis en de niet geïndiceerde partner/echtgenoot/ouder(s) in de aangepaste woning achterblijft (de in deze regel genoemde voorbeelden zijn niet limitatief). Gezien de inbreuk die een dergelijke bepaling kan opleveren voor het woongenot van de huurder(s) zal deze bepaling uitsluitend worden ingezet als er sprake is van 'dringend eigen gebruik' door de gemeente Scherpenzeel. De huurder die op grond van deze bepaling de woning moet verlaten, krijgt in overleg met de toegelaten instelling via directe bemiddeling een woning aangeboden en komt in aanmerking voor een wettelijke vergoeding.

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

Een toegelaten instelling kan bij woonruimte met minimaal vier slaapkamers de aanvullende eis opnemen dat huishoudens van tenminste vijf personen voorrang krijgen.

**Artikel 11. Woonzorginstellingen – woongroepen**

De toegelaten instelling Woonstede heeft met zorginstellingen privaatrechtelijke afspraken gemaakt over de verhuur van hun vastgoed. Desbetreffende instellingen hanteren over het algemeen hun eigen wachtlijsten waarbij de hoogte van de zorgvraag veelal rangordecriterium is. Dit houdt mede verband met de kwetsbaarheid van de doelgroep. Het is niet wenselijk dat de Huisvestingsverordening die afspraken doorkruist. Om die reden is er in de bijlage bij deze verordening een overzicht opgenomen van woonruimte die niet aangeboden wordt via het digitale platform Huiswaarts.nu.

Indien zorginstellingen dat wensen (b.v. bij langdurige leegstand), kan woonruimte aangeboden worden via het digitale platform 'Huiswaarts.nu' waarbij gebruik kan worden gemaakt van volgordecriteria. Aanvullende criteria zijn niet toegestaan.

De lijst wordt jaarlijks in overleg met de toegelaten instelling in Scherpenzeel geactualiseerd en ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad.

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

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

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

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

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

Deze voorrangsregel kan er bijvoorbeeld toe leiden dat als er meer dan één gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte.

Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de verordening genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de Wet). Dit impliceert dat 50% van de woningen bij het aanbieden van de woonruimte 'gelabeld' kan worden voor het stellen van bindingseisen. Maximaal 25% van die 50% is beschikbaar voor personen met regionale binding. Het labelen van een woning geschiedt bij de aanbidding.

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

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

Deze voorrangsregel kan er bijvoorbeeld toe leiden dat als er meer dan één gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte.

Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de verordening genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de Wet). Dit impliceert dat 50% van de woningen bij het aanbieden van de woonruimte 'gelabeld' kan worden voor het stellen van bindingseisen. Maximaal 25% van die 50% is beschikbaar voor personen met lokale binding aan Scherpenzeel. Het labelen van een woning geschiedt bij de aanbidding.

Lokale binding moet gespecificeerd worden. Als er geen gegadigden zijn uit Scherpenzeel, vervallen de voorrangscriteria. Het voorrangscriterium regionale binding vervangt niet automatisch die van lokale binding als die laatste niet succesvol is.

**Artikel 15. Rangorde woningzoekenden**

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

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

en 7. Het inkomen is altijd leidend, tenzij het hier een situatie betreft als genoemd in de toelichting van artikel 3 (waar gesproken wordt over de rijksregels waaraan een toegelaten instelling is gehouden).

Daarnaast wordt opgemerkt dat de voorrangsbepalingen alleen gehanteerd kunnen worden als deze kenbaar zijn gemaakt bij aanbieding van de woning op het digitale platform 'Huiswaarts.nu'. Uitzondering hierop is het criterium 'herstructurering'. Er kunnen meerdere voorrangsbepalingen tegelijkertijd gehanteerd worden, waarbij de in dit artikel gekozen volgorde in principe leidend is.

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

Lokale binding moet gespecificeerd worden. Als er geen gegadigden zijn uit Scherpenzeel, vervallen de voorrangscriteria. Het voorrangscriterium regionale binding vervangt niet automatisch die van lokale binding als die laatste niet succesvol is.

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

#### **Artikel 16. Vruchteloze aanbieding**

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

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

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

#### **Artikel 18. Bijzondere bemiddeling**

Dit artikel is opgenomen om te voldoen aan de door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders Woonvisie Scherpenzeel 2013-2020.

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

#### **Artikel 19. Urgentiecategorieën**

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

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

Dit artikel geldt voor personen die verblijven in een tijdelijke opvangvoorziening. Om in aanmerking te komen voor een urgentieverklaring dient de betrokkene gedurende een bepaalde tijd te zijn begeleid of behandeld door een in de regio werkzame hulp- en dienstverleningsinstelling.

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

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

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

Directe bemiddeling spreekt voor zich i.v.m. de wettelijke voorschriften.

In voorkomende gevallen is een kamer (onzelfstandige woonruimte) tevens een passende oplossing voor met name (alleenstaande) urgent woningzoekenden. Dit kan helpen om de extra druk op de woningmarkt te verlichten.

## HOOFDSTUK 5. Lokale urgentie

### **Artikel 23. Aanvraag**

De aanvraag wordt ingediend bij de gemeente Scherpenzeel of indien van toepassing bij de externe urgentiecommissie.

### **Artikel 24. Urgentiecategorieën**

Naast de twee wettelijke urgentiecategorieën heeft de gemeente Scherpenzeel vijf lokale urgentiecategorieën: vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Wet, sociale, medische, financiële en echtscheiding/verbreken samenwoning. Omdat urgenten hiermee een sterke positie krijgen op de woningmarkt wordt getracht het aantal urgentiebeschikkingen te beperken tot een minimum. Noodsituaties kunnen verschillend zijn in beleving, daarom zijn de noodsituaties beschreven in de Huisvestingsverordening.

Gemeenten krijgen op basis van hun grootte per jaar een taakstelling van het Rijk om een bepaald aantal vergunninghouders te huisvesten (artikel 60A e.v. van de Woningwet). Vergunninghouders mogen niet zelf beslissen waar ze gaan wonen. Op basis van een informatieprofiel van het Centraal Orgaan Asielzoekers zoekt de gemeente geschikte woonruimte. De gemeente moet in de huisvestingsverordening aangeven hoe zij zorgt voor de huisvesting van vergunninghouders. De gemeente heeft in deze een in de Wet vastgelegde zorgplicht.

### **Artikel 25. Afbakening**

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

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

Ingezetenen zijn personen die staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van Scherpenzeel en feitelijk hoofdverblijf hebben in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte.

Als er sprake is van twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren en waarvan tenminste één persoon de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt, dan kan er een aanvraag worden ingediend. Als één van de meerderjarige inwoners korter dan één jaar aaneengesloten ingezetene is, dan is dat geen belemmering.

Onder letter d is een uitzondering gemaakt voor de OGGZ-doelgroep, omdat deze personen doorgaans niet (meer) in het BRP van de gemeente Scherpenzeel staan ingeschreven, maar dakloos zijn of in crisisopvang verblijven. Om de urgentieregeling toegankelijk te maken voor deze personen is het vereiste van ingezetene en het hebben van woonruimte in Scherpenzeel buiten toepassing verklaard voor die personen. De aanvrager behoort pas tot de OGGZ-doelgroep als de centrumgemeente heeft vastgesteld of doen vaststellen dat de gemeente Scherpenzeel de gemeente van herkomst is.

Onder letter e is een uitzondering gemaakt voor vergunninghouders omdat deze groep nooit aan de onder letter a, b en c genoemde criteria zal kunnen voldoen.

### **Artikel 27. Bewijsstukken**

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

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

- aanvraag om echtscheiding via de advocaat;
- echtscheidingsbeschikking;
- echtscheidingsconvenant of indien er geen overeenstemming is, een eenzijdig echtscheidingsverzoek;
- bewijs van inschrijving echtscheiding of beëindiging samenleving uit het BRP;



- notariële akten van samenwoning / geregistreerd partnerschap en de verbreking hiervan of bij geen overeenstemming een eenzijdig verzoek hiertoe;
- relevante stukken over echt- en boedelscheiding, alimentatie en gezag over kinderen;
- ouderschapsplan
- bij niet geregistreerde samenwoning moet worden aangetoond dat sprake is van een gemeenschappelijke huishouding van tenminste één jaar d.m.v. inschrijving bij de BRP/Publiekszaken en dat sprake is van het verbreken van deze gemeenschappelijke huishouding. Dit is vastgelegd in een vaststellings-overeenkomst met daarin opgenomen: aanvangsdatum samenwonen, datum van relatiebeëindiging, regeling betreffende hoofdverblijfplaats van de kinderen of ouderschapsplan en bij een huurwoning, een officiële beschikking van de rechtbank m.b.t. het claimen van de woning.

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

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

#### **Artikel 28. Algemene bepalingen over urgenties**

Voordat inhoudelijke beoordeling van de aanvraag op grond van artikel 30 t/m 33 plaatsvindt, dient de belanghebbende te voldoen aan de algemene voorwaarden van artikel 25.

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

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

Vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Wet hoeven geen aanvraag bij de urgentiecommissie in te dienen en hoeven geen bewijsstukken te overleggen.

#### **Artikel 29. Behandeling aanvraag urgentie**

Voor het beoordelen van de mate van financiële, sociale en medische urgentie en urgentie op grond van echtscheiding wordt advies gevraagd bij een onafhankelijk vakkundig adviesorgaan. Het adviesorgaan adviseert over de toepasselijkheid van artikel 30, 31, 32, 33, 36 en indien gewenst over 21.

#### **Artikel 30. Aanvullende bepalingen met betrekking tot sociale urgentie**

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

Ten behoeve van sociale urgentie waarbij een woningzoekende dringend woonruimte nodig heeft vanwege uitstroom uit een opvang-, BW of hulp- en dienstverleningsinstelling in de gemeente Scherpenzeel, beoordeelt de (centrum)gemeente feiten en omstandigheden die betrekking hebben op onder meer het sociaal netwerk (familie en vrienden), het doorlopen traject, persoonlijke overwegingen en bekendheid bij zorginstellingen.

In artikel 34 worden redenen genoemd die op zichzelf onvoldoende reden zijn om urgentie te verlenen. Voor de doelgroep onder artikel 30 lid 2 kan een viertal redenen hiervan echter wel aanleiding zijn voor urgentie:

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

De algemene voorwaarde dat een woningzoekende eerst aantoonbaar zelf naar een passende woning heeft gezocht, blijft hierbij gelden.

#### **Artikel 31. Aanvullende bepalingen met betrekking tot de financiële urgentie**

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

**Artikel 32. Aanvullende bepalingen met betrekking tot de medische urgentie**

Centraal staat dat hier sprake is van een vastgestelde medische aandoening. Psychische- en/of psychiatrische aandoeningen kunnen ook leiden tot een medische urgentie. Dit wordt beoordeeld door het adviesorgaan.

**Artikel 33. Aanvullende bepalingen met betrekking tot urgentie ten gevolge echtscheiding**

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

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

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

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

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

**Artikel 34. Weigeringsgronden urgentie**

In dit artikel worden praktijksituaties gegeven waarvoor zondermeer geen urgentie wordt verleend. Een combinatie van factoren die hier genoemd worden, kan echter wel aanleiding zijn voor een urgentie. Het college kan hiervoor advies opvragen bij het adviesorgaan.

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

Dit laatste geldt ook voor de nieuwe sociale urgentiecategorie 'uitstroom uit een van gemeentewege erkende opvang-, BW- of hulp- en dienstverleningsinstelling'. Ondanks de verruiming van de urgentieregels worden aanvragen nog steeds zeer kritisch beoordeeld.

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

**Artikel 35. Inkomen en vermogen**

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

**Artikel 36. Procedure woningtoewijzing en eisen woonprofiel**

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

Omdat men als urgent woningzoekende wordt aangemerkt, moet de aanvrager de eerst beschikbaar komende passende woning aanvaarden. Met de woonwensen wordt, zo mogelijk, rekening gehouden.



Voor senioren (55+) geldt dat dringende psychosociale omstandigheden mee kunnen wegen bij de eisen die aan de toe te wijzen reguliere, senioren-, dan wel aanleunwoningen kunnen worden gesteld. Ook de woonomgeving, dorpskern of wijk, kan hierbij een rol spelen. Alleen voor 65+ kan in bijzondere gevallen een aanleunwoning worden geïndiceerd. Voor senioren van 55+ kan een indicatie voor een seniorenwoning of –appartement met een lift afgegeven worden. De medische en sociale adviseurs worden geacht goed op de hoogte te zijn van de gebruikelijke regels die gelden voor de passendheid van woningen en het beschikbare aanbod van woonruimte.

Toewijzing vindt plaats op basis van het zoekprofiel. Dat wil zeggen welke woning past, in verband met de urgentie, het beste bij de aanvrager. De commissie besluit over deze eisen. De eisen dienen daarom zodanig geformuleerd te worden dat dit voor alle betrokkenen probleemloos helder is. Urgent woningzoekenden kunnen vervolgens zelf reageren op woning uit het vastgestelde zoekprofiel. Dit is het minimaal passende woningaanbod met de kortste wachttijden.

#### **Artikel 37. Intrekken of vervallen van urgentie**

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

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

Een bezwaarschrift wordt mondeling behandeld in een zitting van de bezwaarschriftencommissie gemeente Scherpenzeel. Deze commissie geeft vervolgens een advies aan het college en die neemt vervolgens een beslissing.

### HOOFDSTUK 7. Slotbepalingen

#### **Artikel 40. Inwerkingtreding en citeertitel**

De Huisvestingswet 2014 schrijft voor dat een huisvestingsverordening een tijdelijk karakter heeft van maximaal 4 jaar, waarna opnieuw schaarste en verdringing moet worden aangetoond. Het onderzoek naar schaarste en verdringing is uitgevoerd in 2015. De Huisvestingsverordening 2018 gemeente Scherpenzeel, op basis van het onderzoek naar schaarste en verdringing Regio FoodValley, geldt daarom van rechtswege nog tot 1 juli 2019.



## **BIJLAGE BIJ HUISVESTINGSVERORDENING 2018 GEMEENTE SCHERPENZEEL**

Op basis van artikel 11 zijn de volgende instellingen en woongroepen niet verplicht om vrijgekomen woonruimte aan te bieden via het digitale platform "Huiswaarts.nu":

1. De woningen in woonservicezone Weijdelaer worden niet in het woonruimteverdeelsysteem opgenomen vanwege de bijzondere bestemming van de woonservicezone.