

## Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Amersfoort houdende regels omtrent huisvesting Huisvestingsverordening Amersfoort 2018

De raad van de gemeente Amersfoort;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 november 2017 DIR/WW nr.5642200;

vindt het nodig dat er regels worden gesteld om te komen tot een goede en rechtvaardige verdeling van de beschikbare goedkope woonruimte in de gemeente Amersfoort

gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder a, 5, 7, 9 tot en met 14, 17, 20 en 35 van de Huisvestingswet 2014;

besluit vast te stellen de

Huisvestingsverordening Amersfoort 2018

### HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

#### Artikel 1 Begripsbepaling

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. aanbodmodel: verdelingsmodel waarbij beschikbare woonruimte met de daarbij geldende voorwaarden wordt aangeboden en waarbij de volgordebepaling van woningzoekenden plaats vindt aan de hand van inschrijfduur;
- b. corporaties; de toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet die verenigd zijn in het Samenwerkingsverband Wonen Eemvallei;
- c. economische binding: binding van een persoon aan de woningmarktregio of de gemeente Amersfoort, daarin gelegen dat die persoon met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in de woningmarktregio te vestigen. Onder een economische binding wordt verstaan:
  1. iemand heeft een contract van minimaal een halve werkweek (18 uur) met een duur van minstens een jaar bij een bedrijf in de woningmarktregio of vanuit een bedrijf tewerkgesteld in de woningmarktregio of
  2. iemand volgt een dagopleiding van minimaal 19 uur per week aan een in de woningmarktregio gevestigde instelling van onderwijs of
  3. Een zelfstandig ondernemer die in het bestaan voorziet en kan aantonen dat het bedrijf in de woningmarktregio is gevestigd;
- d. eigenaar: het daaromtrent bepaalde in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- e. etagewoning: portiekflat, galerijflat, maisonnette, bovenwoning, benedenwoning, seniorenflat en één-kamerwoning;
- f. inwoning: het bewonen van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- g. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- h. huishoudinkomen: het daaromtrent bepaalde in artikel 1 onder a van de wet;
- i. huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 8, eerste lid van de wet;
- j. huurprijs: het daaromtrent bepaalde in artikel 1, onder 2, onder a van de wet;
- k. huurtoeslaggrens: de rekenhuur zoals bedoeld in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag, dan wel de daarvoor in de plaats tredende overheidsregeling;
- l. ingezetene: degene die in de Basisregistratie Personen van de gemeente Amersfoort of één der andere gemeenten in de woningmarktregio is opgenomen en feitelijk hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- m. inschrijfduur: de periode dat een woningzoekende aaneensluitend is ingeschreven in het register van woningzoekenden;
- n. lotingsmodel: verdelingsmodel waarbij beschikbare woonruimte met de daarbij geldende voorwaarden wordt aangeboden en waarbij de volgordebepaling van woningzoekenden plaats vindt aan de hand van loting;
- o. nieuwbouwhuurwoning: een woning die nieuw is gebouwd en die door de woningzoekende als eerste gehuurd wordt;
- p. maatschappelijke binding: binding van een persoon aan de woningmarktregio en is daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich

in de woningmarktregio te vestigen. Een maatschappelijke binding wordt in ieder geval aangemen ten aanzien van:

1. een persoon die ten minste 1 jaar onafgebroken ingezetene is in de woningmarktregio of;
  2. een persoon die gedurende de voorafgaande twintig jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de woningmarktregio;
- q. mantelzorg: het bepaalde in artikel 1.1.1 onder 1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
- r. mantelzorgontvangers: degene die mantelzorg ontvangt;
- s. mantelzorgverleners: degene die mantelzorg verleent;
- t. 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;
- u. regionale binding: economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio;
- v. register van woningzoekenden: het inschrijfsysteem voor woningzoekenden van de corporaties;
- w. standplaats: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
- x. urgentiecommissie: de commissie die aan burgemeester en wethouders adviseert over urgentieverzoeken van woningzoekenden;
- y. urgentieverklaring: een door burgemeester en wethouders afgegeven verklaring inhoudende een toekenning in de urgentiecategorie 1, 2 of 3;
- z. verhuurder: corporaties en particuliere verhuurders die professioneel woonruimte verhuren;
- aa. woningzoekende: een huishouden dat zich wil vestigen in de woningmarktregio;
- bb. woningmarktregio: het grondgebied van de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg;
- cc. woonruimte: woonruimte met een eigen toegang die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woning;
- dd. wet: de Huisvestingswet.

## **Artikel 2 Beslistermijn**

1. Burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 8 binnen acht weken na de dag waarop de aanvraag ontvangen is.
2. Burgemeester en wethouders kunnen hun beslissing voor ten hoogste acht weken verdagen.
3. Indien burgemeester en wethouders niet binnen de genoemde termijnen in het eerste of twee lid beslissen, wordt de vergunning geacht te zijn verleend.

## **HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE PARAGRAAF 1 WERKINGSGBIED**

### **Artikel 3 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte**

1. Het is verboden om zonder huisvestingsvergunning van burgemeester en wethouders woonruimte in eigendom van corporaties of van eigenaren die meer dan één woonruimte verhuren, met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens, voor bewoning in gebruik te nemen of te geven.
2. Het is verboden zonder huisvestingsvergunning van burgemeester en wethouders een standplaats in gebruik te nemen of te geven.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op:
  - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
  - b. onzelfstandige woonruimten;
  - c. bedrijfswoningen;
  - d. woonwagens.

### **Artikel 4 Toelatingscriteria**

Om toegelaten te worden tot de in artikel 3 genoemde woonruimten gelden de volgende voorwaarden:

- a. tenminste één van de leden van het huishouden is achttien jaar of ouder;
- b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of worden op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of
- c. zijn vreemdeling en verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, a t/m e en l van de Vreemdelingenwet 2000.

### **Artikel 5 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning**

Onverminderd het bepaalde in artikel 4 komen voor een huisvestingsvergunning in ieder geval in aanmerking:

- a. woningzoekenden met een inkomen zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid onder g van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, dan wel een andere regeling op grond van de Woningwet.
- b. woningzoekenden die voldoen aan artikel 12, 13, 14 en 15.

## **PARAGRAAF 2 INSCHRIJVING WONINGZOEKENDEN**

### **Artikel 6 Inschrijfsysteem van woningzoekenden**

1. Corporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een centraal register van woningzoekenden.
2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving en uitschrijving.
4. In dit register worden op hun verzoek als woningzoekenden ingeschreven:
  - a. de huishoudens die een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 18 bezitten;
  - b. de huishoudens die voldoen aan de toelatingseisen ingevolge artikel 4.

### **Artikel 7 Bekendmaking aanbod van woonruimte**

1. Het aanbod van de in artikel 3 aangewezen woonruimte wordt in ieder geval bekendgemaakt door publicatie op een kosteloos toegankelijke gemeenschappelijk digitaal platform.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
  - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
  - b. de inkomensgrens als bedoeld in artikel 5;
  - c. het label als bedoeld in artikel 12;
  - d. de geldigheid van een urgentieverklaring;
  - e. de methode van woningaanbieding.

## **PARAGRAAF 3 PROCEDURE AANVRAAG HUISVESTINGSVERGUNNING**

### **Artikel 8 Aanvragen van een huisvestingsvergunning**

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

### **Artikel 9 Vruchteloze aanbieding**

1. Als de woonruimte door de verhuurder twee keer vruchteloos is aangeboden overeenkomstig artikel 7, kan de huisvestingsvergunning worden verleend aan een andere woningzoekenden dan die ingevolge artikel 5, 12, 13, 14 of 15 voor die woonruimte in aanmerking komen.
2. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekende, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

### **Artikel 10 Intrekking huisvestingsvergunning**

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- a. de vergunninghouder de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de gestelde termijn in gebruik heeft genomen;

- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. indien zich gronden voordoen zoals genoemd in artikel 18 van de Wet.

#### PARAGRAAF 4 AANBIEDING EN RANGORDE

##### Artikel 11 Methodes voor woningaanbieding

1. Woonruimte wordt aangeboden door middel van het aanbodmodel of het lotingsmodel.
2. Voor specifieke doelgroepen kunnen corporaties en burgemeester en wethouders in afwijking van het eerste lid, woonruimte direct bemiddelen.

##### Artikel 12 Labeling bij woningaanbieding

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

Woningtype	Aangewezen doelgroep
Seniorenserviceflats (incl. huismeester en recreatiezaal)	55-plussers
Seniorenwoningen	55-plussers
Aangepaste woningen	kandidaten die op grond van de WMO of een urgentieverklaring een aangepaste woning behoeven
Jongerenwoning	Jongeren tot 23 jaar
(On)zelfstandige woonruimte gesubsidieerd door de subsidie jongeren- en studentenhuisvesting	Jongeren en/of studenten
Aanleunwoningen en/of (on)zelfstandige zorgwoningen	Woningzoekenden met een zorgindicatie
Woongroepenwoningen	Kandidaten wachtlijst van de woongroep
Atelierwoningen	Personen met ambachtelijk/kunstzinnig beroep
5- of meerkamerwoningen	Huishoudens van 6 of meer personen

3. Wanneer zich geen kandidaten uit de aangewezen doelgroep als bedoeld in het tweede lid melden, kan de woonruimte aan andere doelgroepen aangeboden worden.
4. In afwijking van het tweede lid kan er bij aanbieding van woningen in serviceflats voor senioren en bij aanleunwoningen worden afgeweken van de rangorde als bedoeld in artikel 13 en 14 en 15 indien zich een huishouden meldt dat op dat moment in hetzelfde complex een woning huurt.
5. Voor de gevallen waarin dit artikel niet voorziet, stellen verhuurders nadere labeling op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

##### Artikel 13 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

1. Van de in artikel 3 aangewezen categorieën woonruimte kan ten hoogste 50% van het aanbod met voorrang worden aangeboden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio.
2. Van de in het eerste lid bedoelde aanbod kan ten hoogste de helft met voorrang worden aangeboden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Amersfoort.

##### Artikel 14 Rangorde woningzoekenden bij toewijzing en verlening huisvestingsvergunning bij het aanbodmodel

1. De rangorde van woningzoekenden bij het aanbodmodel is in geval van:
  - a. Woonruimte die met voorrang wordt aangeboden aan woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio:
    1. Woningzoekende met een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 18, die voldoet aan artikel 12;
    2. Woningzoekende met de langste inschrijfduur die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 eerste lid, die voldoet aan artikel 12;

3. Overige woningzoekenden op volgorde van de langste inschrijfduur, die voldoen aan artikel 12.
  - b. Woonruimte die met voorrang wordt aangeboden aan woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio en daarbinnen met voorrang aan woningzoekenden met binding aan de gemeente Amersfoort:
    1. Woningzoekende met een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 18, die voldoet aan artikel 12;
    2. Woningzoekende met de langste inschrijfduur die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente Amersfoort, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 tweede lid, die voldoet aan artikel 12;
    3. Woningzoekende met de langste inschrijfduur die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 eerste lid, die voldoet aan artikel 12;
    4. Overige woningzoekenden op volgorde van de langste inschrijfduur die voldoen aan artikel 12.
  - c. Woonruimte die wordt aangeboden zonder voorrangsbepaling met betrekking tot economische of maatschappelijke binding:
    1. Woningzoekende met een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 18, die voldoet aan artikel 12;
    2. Overige woningzoekenden op volgorde van de langste inschrijfduur die voldoen aan artikel 12.
2. Indien een woningzoekende de aangeboden woonruimte niet accepteert, wordt de woonruimte aangeboden aan de eerstvolgende woningzoekende op de lijst, die voldoet aan artikel 12.

#### **Artikel 15 Rangorde woningzoekenden bij toewijzing en verlening huisvestingsvergunning bij loting**

1. De rangorde van woningzoekenden bij het lotingsmodel is in geval van:
  - a. Woonruimte die met voorrang wordt aangeboden aan woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio:
    1. Woningzoekende die als eerste gegadigde is geloot en die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 eerste lid, die voldoet aan artikel 12.
    2. Overige eerstvolgende woningzoekenden op de lotinglijst die voldoen aan artikel 12.
  - b. Woonruimte die met voorrang wordt aangeboden aan woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio en daarbinnen met voorrang aan woningzoekenden met binding aan de gemeente Amersfoort:
    1. Woningzoekende die als eerste gegadigde is geloot en die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente Amersfoort, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 tweede lid, die voldoet aan artikel 12.
    2. Woningzoekende die als eerste gegadigde is geloot en die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 eerste lid, die voldoet aan artikel 12.
    3. Overige eerstvolgende woningzoekenden op de lotinglijst die voldoen aan artikel 12.
  - c. Woonruimte die wordt aangeboden zonder voorrangsbepaling met betrekking tot economische of maatschappelijke binding:
    2. De eerstvolgende woningzoekenden op de lotinglijst die voldoen aan artikel 12.
1. Indien een woningzoekende de aangeboden woonruimte niet accepteert, wordt de woonruimte aangeboden aan de eerstvolgende woningzoekende op de lotingslijst, die voldoet aan artikel 12.

#### **Artikel 16 Rangorde woningzoekenden met een urgentieverklaring**

Woningzoekenden die beschikken over een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 18 worden ten opzichte van elkaar als volgt gerangschikt:

- a. woningzoekenden met een urgentieverklaring categorie 1, op volgorde van de oudste datering van de urgentieverklaring;
- b. woningzoekenden met een urgentieverklaring categorie 2 of 3 op volgorde van de oudste datering van de urgentieverklaring;

- c. bij gelijke datering binnen categorie 1 en 2 op volgorde van de inschrijfduur;
- d. bij gelijke datering binnen categorie 3 op volgorde van lengte huurcontract.

## **PARAGRAAF 5 URGENTIE**

### **Artikel 17 Procedure urgentieverklaring**

1. Een woningzoekende kan bij burgemeester en wethouders een verzoek indienen om een urgentieverklaring.
2. Het verzoek om een urgentieverklaring gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens:
  - a. naam, contactgegevens, leeftijd;
  - b. omvang van het huishouden van de verzoeker;
  - c. aanduiding en motivering urgentie categorie;
3. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de bepaling van de mate van urgentie aanvullende bewijsstukken opvragen.
4. Bij de beoordeling van het verzoek om een urgentieverklaring kunnen burgemeester en wethouders zich bij de urgentiedoelgroepen als bedoeld in artikel 18, vijfde lid onder a en 18, zesde lid laten adviseren door de urgentiecommissie.
5. Er kan slechts eenmaal op basis van dezelfde feiten en omstandigheden een urgentieverklaring worden aangevraagd.
6. Een urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
  - a. de naam en contactgegevens van de woningzoekende;
  - b. de datum van afgifte van de urgentieverklaring,
  - c. de urgentie categorie waarin de woningzoekende is ingedeeld;
  - d. dat de urgentieverklaring alleen geldig is voor het woningaanbod in de gemeente Amersfoort voor woningen aangeboden via het aanbodmodel als bedoeld in artikel 14;
  - e. voor zover sprake is van een toekenning in urgentie categorie 1, dat burgemeester en wethouders kunnen bemiddelen.
7. Bij de beoordeling van een verzoek om een urgentieverklaring worden de volgende elementen meegewogen:
  - a. Er is sprake van een dusdanige noodsituatie van de woningzoekende dat – in afwijking van de reguliere wachttijd- een snellere oplossing van het huisvestingsprobleem noodzakelijk is;
  - b. Zelfredzaamheid: de mogelijkheden en kansen die de woningzoekenden hebben om zelf in hun huisvesting te voorzien;
  - c. Verwijtbaarheid: de woningzoekende treft geen blaam voor de ontstane situatie;
  - d. Bij de beoordeling of er naar het oordeel van burgemeester en wethouders een andere mogelijkheid bestaat om het woonruimteprobleem op te lossen worden ook het inkomen en het vermogen van de woningzoekende betrokken.
8. Een urgentieverklaring kan alleen gelden voor etagewoningen, tenzij een ander woningtype is geïndiceerd. Urgentieverklaringen voor huishoudens bestaand uit 6 personen of meer en voor de doelgroep als bedoeld in artikel 18, tweede lid onder g gelden voor alle woningtypes.
9. Een urgentieverklaring geldt niet voor nieuwbouwhuurwoningen, tenzij een nieuwbouwwoning is geïndiceerd. Urgentieverklaringen voor de doelgroep als bedoeld in artikel 18, tweede lid onder g en artikel 18, vijfde lid onder b kunnen ook gelden voor nieuwbouwwoningen.
10. Woningcorporaties kunnen in bijzondere gevallen woonruimte uitsluiten voor urgentiekandidaten, bijvoorbeeld in geval van leefbaarheidsproblematiek of populariteit van de woning.

### **Artikel 18 Doelgroepen van urgentie**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een urgentieverklaring verstrekken wegens
  - a. dwingend beleidsmatige redenen;
  - b. sociale indicatie;
  - c. medische indicatie.
2. Onder dwingend beleidsmatige redenen vallen de volgende doelgroepen:
  - a. cliënten van (hulpverlenings)organisaties waaronder opvang voor o.a. huishoudens die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of huiselijk geweld;
  - b. vergunninghouders die op basis van de taakstelling gehuisvest dienen te worden zoals bedoeld in artikel 28 van de wet;
  - c. mantelzorgontvangers;
  - d. mantelzorgverleners;

- e. functionarissen die vanwege gemeentelijk veiligheids- of openbare orde beleid hun standplaats hebben in de woningmarktregio;
  - f. situaties van gedwongen verkopen ten behoeve van de ontwikkeling van toekomstige inbreidings- en uitbreidingsgebieden
  - g. bewoners uit te saneren stedelijke vernieuwingsgebieden zoals beschreven in het Sociaal Statuut;
  - h. zij die een dure huurwoning of een koopwoning verlaten om een goedkopere huurwoning te betrekken, waarbij als voorwaarde geldt dat het huishoudensinkomen te laag is om de huur of hypotheek van de huidige woning te betalen, blijkende uit een woonkostentoeslag die wordt verstrekt door de gemeente Amersfoort;
  - i. cliënten die te maken hebben met meervoudige problematiek voor wie in het kader van een ViA-traject urgentie wordt aangevraagd door de betrokken maatschappelijke organisatie.
3. De onder het eerste lid, onder b en c genoemde doelgroepen en de onder het tweede lid, onder e t/m i genoemde doelgroepen dienen een economische of maatschappelijke binding te hebben aan de gemeente Amersfoort. Deze eis kan niet worden gesteld aan doelgroepen genoemd onder het tweede lid onder a t/m d.
  4. Urgentieverklaringen bestemd voor de doelgroep genoemd onder het tweede lid onder a, worden conform een besluit van burgemeester en wethouders in een contingent verstrekt aan de desbetreffende hulpverleningsorganisaties voor de door hen voorgedragen kandidaten.
  5. Van een medische indicatie is sprake in de volgende gevallen:
    - a. indien, op advies van een door burgemeester en wethouders in te schakelen onafhankelijk medisch adviesorgaan, is vastgesteld dat – in afwijking van de reguliere wachttijd een snellere oplossing van het huisvestingsprobleem uit medisch oogpunt noodzakelijk is, waarbij een relatie dient te bestaan tussen de medische problematiek en de huidige woon situatie, en er naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen andere mogelijkheid bestaat om het woonruimteprobleem op te lossen.
    - b. indien in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning verhuizing wordt aanbevolen in verband met moeilijkheden bij het normale gebruik van de woning, vanwege aantoonbare beperkingen op grond van ziekte of gebrek, kan urgentie worden verleend, mits verhuizen naar oordeel van burgemeester en wethouders spoedeisend is en de goedkoopst adequate voorziening is.
  6. Van een sociale indicatie is sprake indien op advies van de urgentiecommissie door burgemeester en wethouders is vastgesteld dat een urgentieverklaring uit sociaal oogpunt noodzakelijk is. Hieronder worden de volgende situaties gerekend:
    - a. Echtscheiding met een of meer inwonend(e) minderjarige kind(eren) waarbij zonder urgentie het minderjarige kind/ de minderjarige kinderen dakloos worden;
    - b. Woningzoekenden die zich bevinden in een onaanvaardbare situatie waarbij het gaat om ernstige, levensbedreigende problemen in relatie tot de huidige woning.
  7. Urgentie op grond van zesde lid onder a is alleen mogelijk als voldaan is aan de volgende voorwaarden:
    - a. er is een rechterlijke (eind-)beschikking waarin is bepaald dat het huwelijk is ontbonden;
    - b. die beschikking is in het register van de burgerlijke stand ingeschreven;
    - c. uit het huwelijk komen één of meer kinderen voort, die ten tijde van de inschrijving (ad b) minderjarig zijn en de ouder die de urgentieverklaring aanvraagt oefent (mede) ouderlijk gezag uit over het minderjarige kind/ de minderjarige kinderen. Ook minderjarige kinderen die uit een eerder huwelijk of eerdere samenleving voortkomen, worden meegerekend;
    - d. het minderjarige kind/ de minderjarige kinderen heeft/hebben het hoofdverblijf bij de ouder die de urgentie aanvraagt.
    - e. een minderjarig kind heeft het hoofdverblijf bij de woningzoekende ouder als uit het ouderschapsplan blijkt dat het kind gemiddeld, gezien over een kalenderjaar, minimaal drie dagen in de week bij die ouder woont;
    - f. de ouder die de urgentie aanvraagt alsmede de 2e ouder die geen urgentie aanvraagt, heeft niet de mogelijkheid om in de echtelijke woning te blijven wonen en kan niet over andere zelfstandige woonruimte beschikken;
    - g. het verzoek om urgentie wordt ingediend binnen 6 maanden nadat de rechterlijke (eind)beschikking waarin is bepaald dat het huwelijk is ontbonden, in het register van de burgerlijke stand is ingeschreven en
    - h. er bestaat naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen andere mogelijkheid om het woonruimteprobleem op te lossen.
  8. Voor gevallen van “samenleving” worden vermelde criteria, voor zover mogelijk, analoog toegepast indien:

- a. aantoonbaar is dat er sprake is geweest van samenleving voor de minimale duur van 1 jaar;
  - b. aantoonbaar is dat de samenleving is beëindigd;
  - c. aantoonbaar is dat het minderjarige kind/ de minderjarige kinderen het hoofdverblijf heeft/hebben bij de ouder die de urgentie aanvraagt;
  - d. In de situatie als bedoeld onder a moet naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zijn aangetoond dat de samenleving minstens een jaar heeft geduurd, de samenleving is beëindigd én dat het minderjarige kind/ de minderjarige kinderen het hoofdverblijf heeft/hebben bij de ouder die de urgentie aanvraagt. Dit kan bij afwezigheid van een ouder­schapsplan worden aangetoond met een notariële akte of een ander door een onafhankelijke partij opgesteld en door beide partijen ondertekend document.
  - e. De beëindiging van de samenleving kan bijvoorbeeld worden aangetoond met een notariële akte, ondersteund door ander bewijs waaruit de beëindiging blijkt. Hierbij kan gedacht worden aan een uittreksel uit de Basisregistratie Personen, bankafschriften, gegevens van de belastingdienst en andere officiële instanties en bewijs van beëindiging van gezamenlijke rekeningen en andere overeenkomsten.
9. Urgentie in situaties bedoeld in het zesde lid onder b is alleen mogelijk indien:
- a. met politierapporten kan worden aangetoond dat er sprake is geweest van zeer ernstige, direct tegen het leven gerichte mishandeling, terwijl er gegronde vrees is voor herhaling. Hierbij dient een relatie te bestaan tussen de problematiek en de huidige woonsituatie. Daarnaast moet een andere woning binnen dezelfde gemeente kunnen bijdragen aan een oplossing van de huidige levensbedreigende woonsituatie.
  - b. Indien een woningzoekende dringend behoefte heeft aan andere woonruimte in geval van dakloosheid door plotselinge overmacht. Onder dakloosheid door plotselinge overmacht wordt verstaan dakloosheid:  
als gevolg van het onbewoonbaar raken van de woning door een calamiteit waardoor de woning ernstig beschadigd is,  
- als gevolg van financiële ontwrichting, waardoor voor minderjarige kinderen dakloosheid dreigt.

#### **Artikel 19 Urgentiecategorieën**

1. Woningzoekenden die urgentie aanvragen, worden ingedeeld in drie urgentiecategorieën.
  - a. categorie 1 betreft urgentieverklaringen verstrekt voor de duur van 3 maanden voor verhuizingen die dringend noodzakelijk zijn;
  - b. categorie 2 betreft urgentieverklaringen verstrekt voor de duur van 6 maanden voor verhuizingen die noodzakelijk zijn;
  - c. categorie 3 betreft urgentieverklaringen verstrekt voor de duur van 6 maanden, met de mogelijkheid van verlenging voor de duur van 6 maanden voor verhuizingen die vanwege herstructureringsbeleid of vanwege situaties van gedwongen verkoop ten behoeve van de ontwikkeling van toekomstige inbreidings- en uitbreidingsgebieden noodzakelijk zijn.
2. De periode genoemd in het eerste lid onder a t/m c vangt aan op de datum van afgifte van de urgentieverklaring.
3. Onder de urgentiecategorie 1 vallen in ieder geval woningzoekenden genoemd onder b, e en i van artikel 18 tweede lid.
4. Onder urgentiecategorie 2 vallen in ieder geval woningzoekenden genoemd onder a en h van artikel 18 tweede lid.
5. Onder de urgentiecategorie 3 vallen in ieder geval woningzoekenden genoemd onder f en g van artikel 18, tweede lid.
6. In voorkomende gevallen kan voor woningzoekenden aan wie een urgentieverklaring is verstrekt, overeenkomstig artikel 11, tweede lid, worden bemiddeld bij het vinden van passende woonruimte.
7. Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere gevallen een andere urgentiecategorie indiceren.

#### **Artikel 20 Overige bepalingen urgentieverlening**

1. De door burgemeester en wethouders verstrekte urgentieverklaringen zijn alleen geldig voor het in de gemeente Amersfoort beschikbare woningaanbod en kunnen een zoekprofiel bevatten.
2. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag van urgentie is de aanvrager een vergoeding verschuldigd.

#### **Artikel 21 Vervallen, intrekken, wijzigen of verlengen van de urgentieverklaring**

1. De urgentieverklaring vervalt na het verstrijken van de geldigheidsduur.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring intrekken indien:
  - a. de woningzoekende niet langer valt onder de genoemde doelgroepen in artikel 18;



- b. het huishouden niet meer in de omstandigheden verkeert op basis waarvan de verklaring is verleend;
  - c. de woningzoekende bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
  - d. de woningzoekende daar om verzoekt;
  - e. indien de feitelijke omstandigheden niet overeenstemmen met de beschrijving van die omstandigheden in de Gemeentelijke Basisregistratie Personen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de geldigheidsduur van de verklaring verlengen indien:
    - a. geen woonruimte beschikbaar is geweest gedurende de periode waarvoor de urgentieverklaring is verleend;
    - b. in bijzondere gevallen.
  4. Burgemeester en wethouders kunnen al dan niet op verzoek van de woningzoekende de urgentie-categorie wijzigen, als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.
  5. Als de woningzoekende in een andere urgentie-categorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe beschikking verstrekt.

## **PARAGRAAF 6 AFWIJKENDE BEPALINGEN VOOR BIJZONDERE WOONVORMEN**

### **Artikel 22 Werkingsgebied**

Deze paragraaf is van toepassing op de in de gemeente Amersfoort gerealiseerde en nog te realiseren standplaatsen van woonwagens.

### **Artikel 23 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning**

1. Onverminderd artikel 4 wordt een huisvestingsvergunning verleend als de woningzoekende voor een standplaats voldoet aan artikel 26, eerste lid.
2. Artikel 5 onder a is niet van toepassing.

### **Artikel 24 Inschrijving voor een standplaats**

Woningzoekenden voor een standplaats kunnen zich inschrijven in het register voor woningzoekenden als bedoeld in artikel 6.

### **Artikel 25 Aanbod van standplaatsen**

Standplaatsen worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 7 aangeboden.

### **Artikel 26 Rangorde toewijzing standplaatsen**

1. De toewijzing van standplaatsen vindt uitsluitend plaats aan de hand van inschrijfduur.
2. De artikelen 17 t/m 21 zijn niet van toepassing.

## **HOOFDSTUK 3 VERDERE BEPALINGEN**

### **Artikel 27 Experimenten**

De gemeenteraad is bevoegd, op voorstel van burgemeester en wethouders, voor een bepaalde periode af te wijken van (onderdelen van) deze verordening ten behoeve van experimenten in het belang van de volkshuisvesting, mits niet in strijd met de wet.

### **Artikel 28 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.

### **Artikel 29 Bestuurlijke boete.**

1. Overtreding van het verbod bedoeld in de artikel 8 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De boete voor overtreding van artikel 8, eerste lid van de wet bedraagt voor de eerste overtreding € 350 en voor herhaalde overtreding binnen 3 jaar € 1000.
3. De boete voor overtreding van artikel 8 tweede lid van de wet bedraagt voor de eerste overtreding € 3000 en voor herhaalde overtreding binnen 3 jaar € 4500.

### **Artikel 30 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 en het in de Huisvestingsverordening bepaalde.

### **Artikel 31 Overleg bij wijziging**

1. Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van deze verordening plegen burgemeester en wethouders overleg overeenkomstig artikel 6 van de wet, met de in de gemeente Amersfoort werkzame toegelaten instellingen, met woonconsumentenorganisaties en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties die binnen de gemeente Amersfoort op het gebied van de woonruimteverdeling werkzaam zijn.
2. Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van deze verordening stemmen burgemeester en wethouders deze af met burgemeester en wethouders van de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio waarin de gemeente Amersfoort is gelegen.

### **Artikel 32 Mandaat**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van hun bevoegdheden krachtens hoofdstuk 2 te mandateren aan corporaties en eigenaren van particuliere huurwoningen.

## **HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN**

### **Artikel 33 Overgangsregeling**

1. De inschrijfduur van woningzoekenden die op het moment van inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2014 waren ingeschreven in het register van de gemeente Amersfoort, is bij de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2014 met drie jaar verhoogd voor wat betreft woningen in de gemeente Amersfoort;
2. Burgemeester en wethouders hebben besloten dat de termijn waarvoor de verhoging geldt, voor onbepaalde tijd is verlengd.

### **Artikel 34 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als "Huisvestingsverordening Amersfoort 2018".

### **Artikel 35 Inwerkingtreding**

1. Deze verordening treedt in werking op de achtste dag na die van bekendmaking op officiële bekendmakingen.nl.
2. Op het tijdstip genoemd in het eerste lid wordt de Huisvestingsverordening Amersfoort 2015 ingetrokken.
3. De intrekking van de Huisvestingsverordening Amersfoort 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 om 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 huisvestingsverordening 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.

*Vastgesteld in de openbare vergadering van 6 maart 2018.*

*de griffier,*

*de voorzitter,*

## ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

### Definities (artikel 1)

In dit artikel zijn begrippen beschreven zoals die zijn opgenomen in de huisvestingsverordening 2018.

### Werkingsgebied (artikel 3 t/m 5) en voorrang voor economisch en maatschappelijk gebonden aan regio en Amersfoort

De verordening heeft betrekking op alle zelfstandige huurwoningen onder de huurtoeslaggrens, alsmede op standplaatsen voor woonwagens. Koopwoningen mogen niet meer onder een verordening vallen. Met de huisvestingsvergunning wordt geregeld dat huurwoningen onder de huurtoeslaggrens terecht komen bij doelgroepen met een inkomen onder de voor woningcorporaties geldende inkomensgrens van € 36.798,- (prijsspeil 2018). Verder moeten woningzoekenden Nederlander zijn of beschikken over een geldige verblijfstitel.

Daarnaast is het met de verordening mogelijk om voor ten hoogste 50% van het woningaanbod voorrang te geven aan woningzoekenden met een economisch of maatschappelijk binding aan de woningmarktregio. Deze regio omvat de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg. Bij ten hoogste de helft van dit woningaanbod kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijk binding aan Amersfoort. De bindingseisen zijn geen toelatingscriterium voor de huisvestingsvergunning maar een rangordecriterium.

### Inschrijving en bekendmaking aanbod (artikel 6 en 7)

De corporaties zijn verantwoordelijk voor het inschrijfsysteem. Iedereen kan zich inschrijven. De corporaties leggen bepaalde gegevens vast en verstrekken een inschrijfbewijs. Verder is bepaald dat het woningaanbod kosteloos digitaal moeten worden bekend gemaakt. De corporaties maken voor inschrijving en bekendmaking gebruik van het systeem van Woningnet.

### Procedurebepalingen aanvraag huisvestingsvergunning en vruchteloze aanbidding (artikel 8, 9 en 10)

In artikel 8 is bepaald hoe de aanvraag van de huisvestingsvergunning moet plaatsvinden. Artikel 9 bevat de vruchteloze aanbiddingsprocedure, waarbij na twee keer vruchteloos adverteren de woning kan worden toegewezen waarbij van de doelgroepbepaling (artikel 5) en van de rangordebepalingen (artikel 12, 13, 14 of 15) kan worden afgeweken. Artikel 10 geeft aan wanneer een huisvestingsvergunning kan worden ingetrokken.

### Aanbidding en rangorde (artikel 11 t/m 16)

Geregeld is dat woonruimte op drie manieren kan worden aangeboden. Via het aanbodmodel, via loting en via directe bemiddeling. Directe bemiddeling kan zowel door burgemeester en wethouders als door de woningcorporaties worden toegepast. Directe bemiddeling vindt plaats voor door burgemeester en wethouders benoemde bijzondere doelgroepen. Daarnaast zijn in het lokaal convenant woonruimteverdeling met de woningcorporaties aanvullende afspraken gemaakt, dat de corporaties aan burgemeester en wethouders rapporteren over de mate en aard van de situaties waarin bemiddeling heeft plaatsgevonden en dat door de woningcorporaties maximaal 2% van het vrijkomende woningaanbod per corporatie mag worden bemiddeld.

Voorts zijn in artikel 11 t/m 16 rangorderegels geformuleerd waarmee de volgorde van de woningzoekenden wordt bepaald. Er is een rangorde per verdelingsmodel gegeven.

Urgent woningzoekenden gaan uitsluitend bij woningen via het aanbodmodel voor op andere woningzoekenden. Bij het aanbodmodel is de inschrijfduur van een woningzoekende bepalend voor de volgorde. Bij het lotingsmodel geldt de eerst gelote gegadigde.

### Urgentie (artikel 17 t/m 21)

Hier is opgenomen aan wie een urgentieverklaring kan worden verstrekt. Er is onderscheid gemaakt in drie urgentie categorieën. Urgentie categorie 1 omvat woningzoekenden die binnen 3 maanden moeten verhuizen (dringend noodzakelijk). Hieronder vallen in ieder geval de vergunninghouders waarvoor een gemeentelijke taakstelling geldt, functionarissen die vanwege gemeentelijk veiligheids- of openbare orde beleid hun standplaats hebben in de woningmarktregio en cliënten die te maken hebben met meervoudige problematiek voor wie in het kader van een ViA traject urgentie wordt aangevraagd door de betrokken maatschappelijke organisatie.

Urgentie categorie 2 omvat woningzoekenden die binnen 6 maanden moeten verhuizen (noodzakelijk). In deze categorie vallen in ieder geval cliënten van (hulpverlenings-)organisaties waaronder opvang voor o.a. huishoudens die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of huiselijk geweld waarvoor door burgemeester en wethouders een contingent is verstrekt aan de betreffende organisaties voor de door hen voorgedragen kandidaten en bewoners die een dure huurwoning of een koopwoning verlaten om een goedkopere huurwoning te betrekken, waarbij als voorwaarde geldt dat het huishoudensinkomen te laag is om de huur of hypotheek van de huidige woning te betalen, blijvende uit een woonkostentoeslag die wordt verstrekt door de gemeente Amersfoort.

Urgentie categorie 3 omvat woningzoekenden die binnen 6 maanden moeten verhuizen, met de mogelijkheid de geldigheidsduur van de urgentieverklaring met 6 maanden te verlengen. In deze categorie

vallen in ieder geval situaties van gedwongen verkopen ten behoeve van de ontwikkeling van toekomstige inbreidings- en uitbreidingsgebieden en bewoners uit te saneren stedelijke vernieuwingsgebieden zoals beschreven in het Sociaal Statuut.

Bij de overige doelgroepen zal een afweging moeten worden gemaakt of zij een categorie 1 of 2 urgentieverklaring krijgen.

Urgentiecategorie 1 gaat voor op 2 en 3. Binnen de categorieën geldt de datum van afgifte van de urgentieverklaring. Bij gelijke datum wordt de rangorde in categorie 2 gemaakt aan de hand van de inschrijfduur en in categorie 3 aan de hand van de duur van het huurcontract.

#### **Financiële ontwrichting (artikel 18)**

Met financiële ontwrichting wordt de situatie bedoeld waarbij:

- Er voor ingezetenen van de gemeente Amersfoort sprake is van een ernstig inkomensverlies,
- Het inkomensverlies buiten de eigen schuld is ontstaan,
- Het inkomensverlies niet voorzienbaar was,
- Door het inkomensverlies aantoonbaar de woonlasten niet meer betaald kunnen worden,
- Er geen andere oplossing mogelijk is, waaronder mede wordt verstaan een financiële oplossing.

#### **Standplaatsen (artikel 22 t/m 26)**

In deze artikelen is de procedure voor het toewijzen van standplaatsen opgenomen.

#### **Experimenten (artikel 27)**

In de verordening is een experimenteerartikel opgenomen. Dit geeft de mogelijkheid om tijdelijk af te wijken van de verordening.

#### **Hardheidsclausule (artikel 28)**

De hardheidsclausule maakt het voor burgemeester en wethouders mogelijk om in het voordeel van de aanvrager af te wijken van de verordening in gevallen waar de verordening naar hun oordeel tot bijzondere hardheid leidt.

#### **Bestuurlijke boete (artikel 29)**

In deze artikelen is geregeld wie de verordening kunnen handhaven en wat de boete is bij overtreden van de verordening.

#### **Restbepaling (artikel 30)**

In dit artikel is bepaald dat in gevallen waarin de Huisvestingsverordening geen uitsluitel geeft, zij zullen beslissen. Daarbij laten ze zich alleen leiden door overwegingen uit de verordening en ten behoeve van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

#### **Overleg bij wijziging (artikel 31)**

In dit artikel wordt bepaald dat burgemeester en wethouder bij het voorbereiden van vaststelling of wijziging van deze verordening overleg plegen met de relevante partijen en deze afstemmen met andere gemeenten uit de woningmarktregio.

#### **Mandaat (artikel 32)**

In dit artikel is bepaald dat burgemeester en wethouders de uitoefening van bepaalde bevoegdheden kunnen mandateren aan corporaties en eigenaren van particuliere huurwoningen.

#### **Overgangsregeling (artikel 33)**

Bij de inwerkingtreding van regionale woonruimteverdeling is een overgangsregeling vastgesteld, in principe voor de duur van 3 jaar. Deze overgangsregeling is tegelijk met de Huisvestingsverordening 2014 in werking getreden. In 2017 is de regeling voor onbepaalde tijd verlengd en zo opgenomen in de verordening.

#### **Citeertitel (artikel 34)**

Deze verordening wordt genoemd "Huisvestingsverordening Amersfoort 2018"

#### **Inwerkingtreding (artikel 35)**

In dit artikel is opgenomen wanneer de verordening in werking treedt.