

## Huisvestingsverordening Eemnes 2019

De raad van de gemeente Eemnes;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 mei 2019;  
gelet op de Huisvestingswet 2014;  
overwegende dat in de gemeente Eemnes en in de regio Amersfoort al sinds een groot aantal jaren sprake is van schaarste zoals onderbouwd in de toelichting op deze verordening;  
besluit vast te stellen de Huisvestingsverordening Eemnes 2019.

### HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

#### Artikel 1 Begripsbepalingen

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. corporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet die verenigd zijn in het Samenwerkingsverband Wonen Eemvallei, de SWEV;
- c. directe bemiddeling: het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbod- of lotingmodel te huur is aangeboden;
- d. economische binding: binding van een persoon aan de woningmarktregio of de gemeente Eemnes, daarin gelegen dat die persoon met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in de woningmarktregio of de gemeente Eemnes te vestigen. Onder een economische binding wordt verstaan:
  1. Het duurzaam (ten minste 19 uur per week voor de duur van minstens een jaar) verrichten van arbeid binnen of vanuit een gemeente in de woningmarktregio of de gemeente Eemnes;
  2. Het duurzaam (minimaal 19 uur per week voor de duur van minstens een jaar) volgen van een dagopleiding in de woningmarktregio of de gemeente Eemnes;
  3. een zelfstandig ondernemer die in het bestaan voorziet en kan aantonen dat het bedrijf in de woningmarktregio of de gemeente Eemnes is gevestigd. Er dient een duurzame relatie te zijn tussen de werkzaamheden en het betrokken gebied.
- e. etagewoning: portiekflat, galerijflat, maisonnettes, bovenwoningen, benedenwoningen, seniorenflat en één-kamerwoningen;
- f. inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- g. huishouden: een alleenstaande die een huishouden voert, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- h. huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet;
- i. huurprijs: het daaromtrent bepaalde in artikel 1, tweede lid, onder a van de wet;
- j. huurtoeslaggrens: de rekenuur zoals bedoeld in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag, dan wel de daarvoor in de plaats tredende overheidsregeling;
- k. ingezetene: degene die in de Basisregistratie Personen van de gemeente Eemnes of één der andere gemeenten in de woningmarktregio is opgenomen en daar feitelijk hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- l. inschrijfduur: de periode dat een woningzoekende aaneensluitend is ingeschreven in het register van woningzoekenden;
- m. lotingmodel: verdelingsmodel waarbij beschikbare woonruimte met daarbij geldende voorwaarden wordt aangeboden en waarbij de volgordebepaling van woningzoekenden plaats vindt aan de hand van loting;
- n. nieuwbouwwoning: een woning die nieuw is gebouwd en die door de woningzoekende als eerste gehuurd wordt;
- o. maatschappelijke binding: binding van een persoon aan de woningmarktregio of de gemeente Eemnes, daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in de woningmarktregio of de gemeente Eemnes te vestigen. Een maatschappelijke binding wordt in ieder geval aangenomen ten aanzien van:
  1. een persoon die blijkend uit de gegevens van de Basisregistratie Personen ten minste 1 jaar onafgebroken ingezetene is in de woningmarktregio of de gemeente Eemnes, of



2. een persoon die blijkend uit de gegevens van de Basisregistratie Personen gedurende de voorafgaande twintig jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de woningmarktregio of de gemeente Eemnes, of
  3. een persoon die blijkend uit de gegevens van de Basisregistratie Personen gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste vier jaren onafgebroken ingezetene van de gemeente Eemnes is geweest en vanwege het volgen van een voltijdse studie of opleiding de gemeente Eemnes heeft verlaten.
- p. mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- q. mantelzorgontvanger: degene die mantelzorg ontvangt;
- r. mantelzorgverlener: degene die mantelzorg verleent;
- s. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- t. regionale binding: economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio;
- u. register van woningzoekenden: het inschrijfsysteem voor woningzoekenden van corporaties;
- v. standplaats: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
- w. taakstelling: aantal in opvangcentra of op gemeentelijke opvangplaatsen verkerende vergunninghouders in wier huisvesting per gemeente per kalenderhalfjaar dient te worden voorzien;
- x. urgentiecommissie: de onafhankelijke commissie die aan burgemeester en wethouders adviseert over urgentieverzoeken van woningzoekenden;
- y. urgentieverklaring: een door burgemeester en wethouders afgegeven verklaring inhoudende een toekenning van de urgentie;
- z. vergunninghouder: (statushouder) vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning 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;
- aa. verhuurders: corporaties en particuliere verhuurders die professioneel woonruimte verhuren;
- ab. wet: Huisvestingswet 2014;
- ac. woningzoekende: een huishouden dat zich wil vestigen in de woningmarktregio en die in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 6 is ingeschreven;
- ad. woningmarktregio: het grondgebied van de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leuden, Nijkerk, Soest en Woudenberg;
- ae. zelfstandige 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.

## 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 tweede lid beslissen, wordt de vergunning geacht te zijn verleend.

## HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE PARAGRAAF 1 WERKINGSGBIED

### Artikel 3 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Woonruimten in eigendom van corporaties of van eigenaren die meer dan één woonruimte verhuren met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend.
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 en woonruimten gebruikt voor inwoning;
  - c. bedrijfswoningen.

#### **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 zijn vreemdeling en hebben rechtmatig verblijf in Nederland als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l van de Vreemdelingenwet 2000.

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

Onverminderd het bepaalde in artikel 4, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking woningzoekenden:

- a. 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. 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 uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden.
2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving en uitschrijving.
4. In dit inschrijfsysteem worden op hun verzoek als woningzoekenden ingeschreven:
  - a. de huishoudens die een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 19 bezitten;
  - b. de huishoudens die voldoen aan de toelatingscriteria 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 toegankelijk gemeenschappelijk digitaal platform, tenzij de woning wordt gebruikt voor directe bemiddeling zoals bedoeld in deze verordening.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
  - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte met vermelding van woningtype;
  - 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 Aanvraag en inhoud 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 inschrijfsysteem 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 houder van de vergunning 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.
  5. Een huisvestingsvergunning is persoonsgebonden.

#### Artikel 9 Vruchteloze aanbieding

1. Als de woonruimte door de verhuurder gedurende vier weken vruchteloos is aangeboden overeenkomstig artikel 7, kan de huisvestingsvergunning worden verleend aan een andere woningzoekende dan die ingevolge artikel 5, 12, 13, 14 of 15 voor die woonruimte in aanmerking komt.
2. De verhuurder moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn ten minste tweemaal overeenkomstig artikel 7 hebben aangeboden.
3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 7.
4. Als de verhuurder aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden, 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 houder van de vergunning 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 houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. indien zich overige 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 lotingmodel.
2. In afwijking van het eerste lid, kan de woonruimte via directe bemiddeling worden aangeboden aan vergunninghouders en overige woningzoekenden met een urgentieverklaring.

#### Artikel 12 Labeling bij woningaanbieding

1. Woonruimte kan bij aanbieding overeenkomstig de tabel worden gelabeld voor aangewezen doelgroepen.
- 2.

Woningtype	Aangewezen doelgroep
Seniorenserviceflats	55+ers en/of 65+ers
Woningen met specifieke voorzieningen (bijv. rolstoeltoegankelijk)	55+ers en/of 65+ers en mensen die zijn aangewezen op specifieke voorzieningen
Aanleunwoningen en/of zorgwoningen	Woningzoekenden met een zorgindicatie
Woonruimten gesubsidieerd door de subsidie jongeren- en studentenhuysvesting	Jongeren tot 23 jaar
Jongerenwoningen tot de huurtoeslaggrens tot de leeftijd 23 jaar	Jongeren tot 23 jaar
Jongerenwoningen tot een bepaalde grens	Woningzoekenden tot een bepaalde leeftijd
Woongroepwoningen	Kandidaten wachtlijst van de woongroep
Atelierwoningen	Personen met ambachtelijk/kunstzinnig beroep
4-of meerkamerwoningen	Huishoudens van ten minste 3 personen
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 woningzoekenden die op grond van deze verordening voor de woonruimte in aanmerking komen 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 woningzoekende meldt dat hij/zij op dat moment in hetzelfde complex een woning huurt.
5. Voor de gevallen waarin dit artikel niet voorziet, zijn burgemeester en wethouders bevoegd om op voorstel van de verhuurder nadere labeling op te stellen 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 Eemnes.

#### **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 19, 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 voldoet 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 Eemnes:
    1. Woningzoekende met een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 19, die voldoet aan artikel 12;
    2. Woningzoekende met de langste inschrijfduur die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente Eemnes, 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 tweede lid, die voldoet aan artikel 12;
    4. Overige woningzoekenden op volgorde van de langste inschrijfduur, die voldoet 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 19, 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 de woningzoekenden bij het lotingmodel 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 Eemnes:
    1. Woningzoekende die als eerste gegadigde is geloot en die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente Eemnes, 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 binding:
    1. Eerstvolgende woningzoekende op de lotinglijst, die voldoet aan artikel 12.
2. 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 19 worden ten opzichte van elkaar gerangschikt op volgorde van de oudste datering van de urgentieverklaring.

### **Artikel 17 Eerste toewijzing van nieuwbouw**

Voor de eerste toewijzing van nieuwbouwwoningen komen woningzoekenden in aanmerking op grond van nader door burgemeester en wethouders te bepalen criteria. Burgemeester en wethouders peilen de meningen en gevoelens van de commissie Ruimte, voordat ze deze criteria vaststellen.

## **PARAGRAAF 5 URGENTIE**

### **Artikel 18 Procedure en beoordeling 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 urgentiecategorie.
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 laten adviseren door een onafhankelijke 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. Dat de urgentieverklaring alleen geldig is voor het woningaanbod in de gemeente Eemnes;
  - d. Indien van toepassing de vermelding dat via directe bemiddeling een passende woning wordt gezocht.
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.

### Artikel 19 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. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten. De woningzoekende toont dit aan door middel van een verklaring van de instelling dat de woningzoekende daar daadwerkelijk verblijft;
  - b. vergunninghouders die op basis van de voor de gemeente geldende taakstelling gehuisvest dienen te worden als bedoeld in artikel 28 van de wet;
  - c. mantelzorgverleners;
  - d. mantelzorgontvangers;
  - 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 stadsvernieuwingsgebieden;
  - h. financiële problemen waardoor de huidige lasten niet meer kunnen worden opgebracht. Hierdoor is het onmogelijk om in de woning te blijven wonen. De aanvrager dient aan te tonen dat er geen andere oplossingen –zoals bijvoorbeeld huurtoeslag of een woonkostentoeslag- van de gemeente mogelijk zijn.
3. De in het eerste lid, onder b en c genoemde doelgroepen en de in het tweede lid, onder e t/m h genoemde doelgroepen dienen een economische of maatschappelijke binding te hebben aan de gemeente Eemnes. Deze eis kan niet worden gesteld aan doelgroepen genoemd onder het tweede lid onder a t/m d.
4. 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 woonsituatie, 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 2015 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.
5. 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. Relatieverbreking in de vorm van een echtscheiding, met een of meer inwonend(e) minderjarige kind(eren) , of het ontbinden van een geregistreerd partnerschap met een of meer inwonend(e) minderjarige kind(eren);
  - b. Woningzoekenden die zich bevinden in een onaanvaardbare situatie waarbij het gaat om ernstige, levensbedreigende problemen in relatie tot de huidige woning;
  - c. Woningzoekenden die verkeren in een woonsituatie waarin de belangen van hun minderjarige kinderen als gevolg van de woonsituatie in ernstige mate worden geschaad dan wel in ernstige mate dreigen te worden geschaad.
6. Urgentie op grond van het vijfde 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 of het geregistreerd partnerschap 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. In de situatie waarin meerdere minderjarige kinderen verdeeld over beide ouders hun hoofdverblijf is toegewezen op basis van een ouderschapsplan kunnen beide ouders urgentie aanvragen;
  - e. een minderjarig kind heeft het hoofdverblijf bij de woningzoekende ouder als uit het ouderschapsplan blijkt dat het kind gemiddeld, bezien over een kalenderjaar, minimaal drie dagen in de week bij die ouder woont;
  - f. de ouder/ouders die de urgentie aanvraagt/aanvragen heeft/hebben niet het recht of de mogelijkheid om in de echtelijke woning te blijven wonen en kan/kunnen 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;
  - h. er bestaat naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen andere mogelijkheid om het woonruimteprobleem op te lossen.
7. Voor gevallen van "samenleving" worden vermelde criteria, voor zover mogelijk, analoog toegepast indien:
- a. aantoonbaar is dat er sprake is geweest van een duurzame 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 in lid 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 gemeentelijke basisadministratie voor persoonsgegevens (GBA), bankafschriften, gegevens van de belastingdienst en andere officiële instanties en bewijs van beëindiging van gezamenlijke rekeningen en andere overeenkomsten.
8. 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.

#### **Artikel 20 Overige bepalingen urgentie**

1. De door burgemeester en wethouders verstrekte urgentieverklaringen zijn alleen geldig voor het in de gemeente Eemnes beschikbare woningaanbod en kunnen een zoekprofiel bevatten.
2. Een urgentieverklaring geldt niet voor nieuwbouwhuurwoningen, tenzij een nieuwbouwwoning is geïndiceerd. Urgentieverklaringen voor de doelgroep als bedoeld in artikel 19, vierde lid, onder b kunnen ook gelden voor nieuwbouwwoningen.
3. Een urgentieverklaring geldt voor alle passende woningtypen, met uitzondering van niet geïndiceerde nieuwbouwhuurwoningen.
4. Een verstrekte urgentieverklaring heeft een geldigheidsduur van 6 maanden.
5. 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 Basisregistratie Personen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de geldigheidsduur van de verklaring verlengen indien:
    - a. geen passende 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 urgentiecategorie wijzigen, als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.
  5. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe beschikking verstrekt.

## HOOFDSTUK 3 VERDERE BEPALINGEN

### Artikel 22 Experimenten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na goedkeuring door de gemeenteraad, om 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 23 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 24 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 25 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 26 Overgangsregeling

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

### Artikel 27 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als "Huisvestingsverordening Eemnes 2019".

### **Artikel 28 Inwerkingtreding**

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na die van bekendmaking.
2. Op het tijdstip genoemd in het eerste lid wordt de Huisvestingsverordening Eemnes 2015 ingetrokken.
3. Besluiten, genomen krachtens de Huisvestingsverordening Eemnes 2015, die golden op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening en waarvoor deze verordening overeenkomstige besluiten kent, gelden als besluiten genomen krachtens deze verordening.
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 1 juli 2019.*

*mw. A.H. de Graaff-Gerrits*

*griffier*

*dhr. R. van Benthem RA*

*voorzitter*