

Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Ouder-Amstel 2020

1 Inleiding en algemene bepalingen

1.1 Inleiding

In deze beleidsregels wordt beschreven hoe het college van burgemeester en wethouders de in de Huisvestingsverordening Ouder-Amstel 2020 opgenomen regels uitvoert. Deze beleidsregels geven een nadere uitwerking van de verordening op het gebied van woonruimteverdeling. De wettelijke grondslag voor het vaststellen van beleidsregels is neergelegd in artikel 4:81, lid 1, van de Algemene wet bestuursrecht.

1.2 Relatie met Huisvestingsverordening

Als de inhoud van de beleidsregels onverhoopt strijdig is met de verordening of de Huisvestingswet 2014, prevaleren de bepalingen van de verordening of de Huisvestingswet 2014.

1.3 Definities

In deze beleidsregels worden dezelfde begrippen gehanteerd als in de Huisvestingsverordening Ouder-Amstel 2020. In aanvulling daarop wordt in deze beleidsregel verstaan onder:

- Awb: Algemene wet bestuursrecht;
- regio: de woningmarktregio, zoals gedefinieerd in artikel 1 van de Huisvestingsverordening Ouder-Amstel 2020;
- urgentiegronden: de urgentiecategorieën bedoeld in artikel 2.6.6 tot en met 2.6.8a van de verordening;
- verordening: Huisvestingsverordening Ouder-Amstel 2020.

2 Extra inschrijfduur

Vanwege de krapte op de woningmarkt leidt extra inschrijfduur voor de ene doelgroep tot directe benadeling tot de andere doelgroep. Bovendien zal extra inschrijfduur leiden tot een extra administratieve last. Om bepaalde doelgroepen te helpen aan een woning wordt nieuw beleid ontwikkeld én bestaat de mogelijkheid van labelen en urgentie.

3 Passendheidscriteria

Artikel 2.4.4 van de verordening bevat een tabel waarin categorieën woonruimte worden gelabeld ten behoeve van bepaalde categorieën woningzoekenden. Vanwege het feit dat de vraag naar sociale huurwoningen groter is dan het aanbod waardoor verdringing van huishoudens met specifieke woonwensen kan optreden, worden bepaalde woningen met voorrang toegewezen aan bepaalde doelgroepen. Niet alle woningen die geschikt zijn voor bepaalde doelgroepen worden gelabeld. Het labelen van woningen levert namelijk ook in zekere mate een beperking op van de toegankelijkheid van de sociale huurwoningmarkt.

Voor huishoudens met minderjarige kinderen zijn, voor zover het de voorkeursvolgorde betreft, de volgende regels van belang:

- Bij de bijzondere volgordebepaling kunnen zwangere woningzoekenden het verwachte, nog ongeboren kind niet meetellen.
- Kinderen tellen alleen mee als ze beschreven staan in de BRP op het adres van de ouder(s) of voogd(es), daar ook daadwerkelijk wonen en niet onttrokken zijn aan het ouderlijk gezag. Ook pleegkinderen jonger dan 18 jaar tellen mee, mits de pleegzorg relatie door formele documenten aangetoond kan worden. Kinderen die tijdelijk het ouderlijk huis hebben verlaten als gevolg van bijvoorbeeld verpleging of detentie worden tot het huishouden gerekend.
- Bij scheiding of relatiebreuk telt als de scheiding in het BRP is verwerkt. Kinderen tellen na scheiding mee in het huishouden als de kandidaat de volledige zorg of de helft (50%) van de zorgtaken toegewezen heeft gekregen, dan wel 'co-ouderschap' is vastgesteld.
- Als sprake was van een formeel huwelijk of geregistreerd partnerschap, moet dagelijks zorg voor de kinderen of co-ouderschap aangetoond worden door (het ouderschapsplan in-) het echtscheidingsvonnis van de rechter,
- In geval van ongeregistreerd partnerschap, moet co-ouderschap of dagelijkse zorg voor de kinderen aangetoond worden met een ouderschapsplan dat is bekrachtigd door een notaris, of een ouderschapsplan waarvan de handtekeningen bij de gemeente zijn gelegaliseerd.
- Bij verdere onduidelijkheden over het gezag over kinderen van een woningzoekende, kan de kandidaat gevraagd worden om een uittreksel uit het Gezagsregister van de rechtbank te tonen.

3.1 Label woning: jongeren en senioren

In de Prestatieafspraken Wonen Ouder-Amstel tussen gemeente en Eigen Haard wordt bepaald hoeveel woningen voor senioren en jongeren worden gelabeld.

3.2 Label woning: medische beperkingen

Voor personen met een medische beperkingen worden woningen gelabeld waarvan de fysieke kenmerken goed aansluiten bij de behoeften van deze mensen. Woningen die op deze wijze worden gelabeld kunnen enkel worden verhuurd aan huishoudens die voldoen aan de hiervoor gestelde criteria. Niet alle woningen die geschikt zijn voor mensen die verminderd zelfredzaam zijn, worden gelabeld. De huidige praktijk geeft geen aanleiding om ook andere woningen dan aanleunwoningen en seniorencomplexen te labelen. Woningen die zijn gelabeld voor personen met een medische beperking kunnen enkel worden verhuurd aan huishoudens met een medische indicatie. Bij de beoordeling of potentiële bewoners in aanmerking komen voor deze woningen, worden onderstaande overwegingen in de beoordeling meegenomen:

- leeftijd (ouder dan 70 jaar of bij toegenomen kwetsbaarheid door verlies van werk, partner, fysieke gezondheid, alcoholproblematiek of een combinatie daarvan);
- mobiliteit (beperkingen, traplopen, gezichtsvermogen);
- gezondheid in relatie tot huidige woning;
- sociale contacten en dagbesteding (behoefte aan); en
- mantelzorg (belastbaarheid van).

4 Bindingscriteria

De Huisvestingswet 2014 bepaalt dat 50% van de verhuringen op basis van regionale binding kan worden verhuurd, een deel daarvan kan op basis van lokale binding worden verhuurd.

Doelgroepen naar binding

| VOORRANG | Doelgroepen met binding (50%) |
|----------|---|
| | <i>Regionaal</i> |
| | Stadsvernieuwingsurgenten |
| | Uitstroom uit instellingen |
| | Sociaal medische urgenten (excl. Hardheidsclausule) |
| | Regionale urgenten |
| | |
| | <i>Lokaal</i> |
| | Jongeren tot 28 jaar |
| | Nieuwbouw aan eigen ingezetenen |
| | Van groot naar Beter |
| | Maatwerkregeling |
| | Eigen ingezetenen |
| | |
| | Doelgroepen zonder binding (50%) |
| | <i>(Wettelijke) urgenties</i> |
| | Vergunninghouders |
| | Overige urgenten |
| REGULIER | Reguliere verhuur |
| | Doorstromers |
| | Starters |

5 Urgentie

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe het college van burgemeester en wethouders de aanvraag toetsen aan de in artikel 2.6.5 van de verordening opgenomen algemene weigeringsgronden. Een aanvraag wordt getoetst aan de algemene weigeringsgronden. Doet zich tenminste één weigeringsgrond voor, dan wordt de aangevraagde urgentie geweigerd. Let op: niet alle algemene weigeringsgronden zijn van toepassing op alle urgentiegronden.

5.2 Werkwijze

Voor de gemeente Ouder-Amstel wordt voor het behandelen van een aanvraag voor het verlenen van urgentieverklaringen de volgende werkwijze aangehouden:

1. Gesprek tussen behandelaar en aanvrager
 - De behandelaar bespreekt de vraag van de aanvrager, zodat deze geheel helder en volledig is.
 - De behandelaar legt uit wat de mogelijkheden zijn en wat de kans is op het verlenen van een urgentieverklaring.
2. Verslag
 - De behandelaar stelt een verslag op van het gesprek. Hierin is ook een uitleg opgenomen over de procedure en een verwachte uitkomst van de aanvraag tot urgentie. In het verslag wordt duidelijk opgenomen dat eender welk advies wordt gegeven, er altijd een aanvraag gedaan kan worden. Dit verslag wordt gedeeld met de aanvrager.
3. Aanvraag
 - a) de aanvraag wordt getoetst op volledigheid, zie artikel 2.6.2 van de verordening;
 - b) is de aanvraag volledig, dan wordt de aanvraag inhoudelijk getoetst aan de voor die aanvraag geldende algemene weigeringsgronden genoemd in artikel 2.6.5 van de verordening;
 - c) doet geen van de weigeringsgronden zich voor, dan wordt beoordeeld of één van de urgentiegronden genoemd in artikel 2.6.6 tot en met 2.6.8 van de verordening van toepassing is;
 - d) is inderdaad één van de urgentiegronden van toepassing, dan wordt het zoekprofiel en de inhoud van de urgentieverklaring opgesteld en afgegeven, zie artikel 2.6.3 en 2.6.4. van de verordening.

Opmerking bij stap 3a:

Een aanvraag is onvolledig als er onvoldoende gegevens bij de aanvraag ingediend zijn om haar te kunnen beoordelen. Dat is in ieder geval zo, als de aanvraag niet voldoet aan het in artikel 2.6.2, lid 3, van de verordening bepaalde.

Een onvolledige aanvraag kan buiten behandeling gelaten worden als de aanvrager de gelegenheid heeft gekregen om de aanvraag aan te vullen, maar hiervan geen of onvoldoende gebruik heeft gemaakt, zie artikel 4:5 van de Awb. Die gelegenheid moet de aanvrager schriftelijk geboden worden. Daarbij wordt de aanvrager vermeld binnen welke redelijke termijn hij of zij de aanvraag moet aanvullen. Wat een redelijke termijn is, hangt af van de tijd die het de aanvrager naar verwachting mag kosten om de aanvraag aan te vullen. In het algemeen zal een termijn van 2 weken redelijk zijn.

Opmerking bij stap 3b en 3c:

Is één van de algemene weigeringsgronden van toepassing, of is geen van de urgentiegronden van toepassing, dan wordt de aangevraagde urgentie geweigerd. Dit moet schriftelijk gebeuren. Een weigering is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Awb. Een weigeringsbesluit moet uitleggen waarom de urgentie geweigerd wordt. In zo'n uitleg, een motivering, wordt aan de hand van het dossier van de aanvrager aangegeven waarom - en aan welke - door de verordening gestelde en in beleidsregels uitgewerkte eisen hij of zij niet voldoet. Tegen een weigeringsbesluit kan de aanvrager bezwaar maken.

5.3 Zoekprofiel

Het zoekprofiel bevat het qua ligging, grootte, en aard meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is voor het oplossen van het huisvestingsprobleem.

Een urgentieverklaring geeft een zéér beperkte keus uit het woningaanbod. Er kan niet worden gekozen voor een bepaald soort woning of een specifieke dorpskern of buurt. Een urgentie wordt in beginsel afgegeven voor een appartement met uitzondering van nieuwbouwappartementen.

5.4 Uitwerking algemene weigeringsgronden

Hieronder wordt eerst cursief de in de verordening opgenomen algemene weigeringsgrond geciteerd. Daarna wordt de uitwerking weergegeven.

a. leeftijd en verblijfsstatus

Het huishouden van aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden voor wat betreft leeftijd en verblijfsstatus.

b. geen urgent huisvestingsprobleem

Er is sprake van een urgent huisvestingsprobleem als aanvrager dakloos is of zeer binnenkort dakloos zal worden. Met dakloosheid wordt gelijkgesteld de situatie waarin het huishouden van aanvrager naar

het oordeel van burgemeester en wethouders als gevolg van een probleem met de huisvesting redelijkerwijs geen gebruik meer geacht wordt te kunnen maken van de tot dan toe bewoonde woning.

In de volgende gevallen is in ieder geval op zichzelf staand geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem:

- de huidige woning verkeert in slechte staat;
- het huishouden van aanvrager is te klein of te groot behuist;
- de aanvrager is als gevolg van medische klachten niet meer in staat om de huidige woning of de daarbij behorende tuin zelf te onderhouden;
- de aanvrager wil of moet vanwege zijn werk naar de regio verhuizen;
- de aanvrager woont op dit moment bij een ander huishouden in;
- de aanvrager gaat scheiden of is gescheiden maar woont nog met de (ex-) partner één woning, tenzij er sprake is van een levensontwrichtende situatie;
- de aanvrager wordt uit detentie vrijgelaten;
- de aanvrager bewoont thans woonruimte op grond van een tijdelijke huurovereenkomst, welke binnenkort afloopt of bewoont woonruimte op grond van een inmiddels afgelopen tijdelijke huurovereenkomst.

c. het probleem kon redelijkerwijs worden voorkomen of kan op een andere wijze worden opgelost

Hiervan is in ieder geval sprake als:

- de aanvrager er niet alles wat redelijkerwijs tot zijn mogelijkheden behoort aan heeft gedaan om het huisvestingsprobleem te voorkomen of op te lossen;
- de aanvrager in de periode dat aannemelijk werd dat hij een huisvestingsprobleem zou gaan krijgen, tot een jaar voorafgaand aan zijn aanvraag, een, ook voor zijn huidige situatie, passende regulier aangeboden woning heeft geweigerd;
- in de twee jaar direct voorafgaand aan zijn aanvraag een urgentie heeft gekregen voor hetzelfde huisvestingsprobleem als dat nu aan zijn aanvraag ten grondslag ligt, en deze is verzilverd;
- de aanvrager heeft gelet op zijn inkomen of vermogen de middelen om zelf in een oplossing voor het huisvestingsprobleem te voorzien. Inkomen en vermogen moet worden aangetoond door middel van het meest recent te verkrijgen inkomensverklaring van de Belastingdienst (op dit moment het IBRI- formulier);
- aanvrager in de periode dat aannemelijk werd dat hij een huisvestingsprobleem zou gaan krijgen niet zo vaak als mogelijk op via het reguliere aanbod van corporaties aangeboden voor hem passende woonruimte heeft gereageerd. De zinsnede "zo vaak als mogelijk" in de vorige zin moet gelezen worden als "tenminste twee maal per week, voor zover er tenminste twee keer per week voor hem passende woonruimte werd aangeboden";
- aanvrager, gelet op de aard en ernst van het huisvestingsprobleem, binnen een redelijke termijn zelf, gelet op zijn inschrijfduur als woningzoekende, geacht wordt een woning te kunnen vinden.

d. gebruik maken van een voorliggende voorziening

Een voorliggende voorziening is een voorziening die gelet op haar aard en doel, wordt geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende toereikend en passend te zijn.

e. verwijtbaar doen of nalaten

Hiervan is in ieder geval sprake:

- bij woninguitzetting wegens huurschuld of overlast, veroorzaakt door één of meerdere leden van het huishouden van aanvrager. Eventueel kan in het kader van een "laatste kans" toch besloten worden tot verlening van een urgentie aan het desbetreffende huishouden. Van deze uitzondering kan alleen sprake zijn als de urgentie substantieel bijdraagt aan het op orde krijgen van het leven van de aanvrager;
- als aanvrager naar de gemeente Ouder-Amstel is verhuisd, zonder eerst te zorgen voor adequate woonruimte voor hem en zijn huishouden.

f. (andere) zelfstandige woonruimte geen oplossing

Voor sommige woningzoekenden zal verhuizing naar (andere) zelfstandige woonruimte geen adequate oplossing bieden voor het huisvestingsprobleem. Het gaat dan onder andere in het bijzonder om mensen met een complexe zorgvraag. In een dergelijk geval zal geen urgentie verleend worden. Zie overigens ook de relatie met de onder d. genoemde weigeringsgrond: vaak zal in dergelijke gevallen een voorliggende voorziening, bijvoorbeeld: de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) of de Wet langdurige zorg (Wlz) een meer adequate oplossing kunnen bieden.

g. eerder verleende urgentieverklaring is ingetrokken

Het betreft hier intrekking in verband met verwijtbaar handelen van de zijde van de woningzoekende, wegens een onjuiste of onvolledige aanvraag of wegens het weigeren van passende woonruimte. Van deze weigeringsgrond kan op grond van de hardheidsclausule worden afgeweken.

h. niet in staat om te voorzien in de kosten

Een woningzoekende die niet tenminste in zijn bestaan kan voorzien lost zijn huisvestingsprobleem niet op door verhuizing naar een zelfstandige woonruimte. Inkomen en vermogen moet worden aangetoond door middel van het meest recent te verkrijgen inkomensverklaring van de Belastingdienst (op dit moment het IBRI- formulier).

i. niet tenminste twee jaar woonachtig in Ouder-Amstel

De woonplaats zoals vermeld in de Basisregistratie (BRP) is hierbij in beginsel leidend. Aanvrager wordt geacht verantwoordelijk te zijn voor de juistheid van zijn inschrijving in de BRP.

j. de DAEB-norm wordt overschreden

De definitie van de DAEB-norm is opgenomen in artikel 1 van de verordening. Inkomen en vermogen moet worden aangetoond door middel van het meest recent te verkrijgen inkomensverklaring van de Belastingdienst (op dit moment het IBRI- formulier).

2. niet gewoond in een zelfstandige en voor permanente bewoning bestemde woonruimte

Woont een aanvrager van een urgentieverklaring gedurende de periode van twee jaar direct voorafgaand aan de aanvraag niet in een zelfstandige en volgens het bestemmingsplan voor permanente bewoning geschikte woning, dan kan de urgentieverklaring geweigerd worden.

Van deze weigeringsgrond is in ieder geval sprake als:

- het huisvestingsprobleem het gevolg is van het bewonen van onzelfstandige woonruimte, ongeschikt voor het huishouden van aanvrager; of,
- of het huisvestingsprobleem het gevolg is van het bewonen van niet voor bewoning geschikte gebouwen of bouwwerken; of,
- het huisvestingsprobleem het gevolg is van het bewonen van gebouwen die ingevolge de Wet ruimtelijke ordening niet bewoond mogen worden.

Deze weigeringsgrond heeft tot doel te voorkomen dat woningzoekenden kiezen voor bewoning van daarvoor niet geschikte objecten, daardoor een huisvestingsprobleem krijgen en vervolgens via een urgentie voorrang op de woningmarkt kunnen krijgen. Daarmee is deze weigeringsgrond verwant aan de onder e. genoemde weigeringsgrond (verwijtbaarheid).

5.5 Wettelijk verplichte urgentiegronden

In artikel 2.6.6 van de verordening zijn de urgentiegronden opgenomen, die in de wet staan voorgescreven.

a. slachtoffers huiselijk geweld

Dit betreft mensen die als gevolg van aangetoond huiselijk geweld rechtstreeks vanuit de woonsituatie waar het geweld plaatsvond, zijn gevlucht en in één van de erkende instellingen voor mishandelde mannen of vrouwen verblijven (zoals de Blijfgroep). Het college van burgemeester en wethouders zal hierbij een maatwerkbeoordeling maken.

De onderstaande overwegingen worden in de beoordeling meegenomen:

- in hoeverre sprake is van binding met de gemeente Ouder-Amstel, dan wel de regio;
- in hoeverre aangifte bij de Politie is gedaan; en
- in hoeverre een terugkeer naar de vorige situatie mogelijk is.

b. ontvangers of verleners van mantelzorg

Het verlenen of ontvangen van mantelzorg kan tot gevolg hebben dat er een urgent huisvestingsprobleem ontstaat. Het college zal hierbij vrijwel altijd een maatwerkbeoordeling maken.

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van de volgende overwegingen een urgentieverklaring toekennen:

- a. er is sprake van mantelzorg;
- b. er is een directe en aanwijsbare relatie met de gemeente, dat wil zeggen dat het netwerk van de verlener en/of ontvanger van mantelzorg zich in en rondom Ouder-Amstel bevindt;
- c. degene die wordt verzorgd, heeft een diagnoseverklaring van de behandelend arts;
- d. een door de gemeente aangewezen organisatie inventariseert de problematiek en wensen rondom mantelzorg en wonen. Deze onafhankelijke partij levert een onderbouwd advies aan het college

van burgemeester en wethouders. In het gesprek beoordeelt de aangewezen organisatie de situatie aan de hand van:

- de aard, frequentie, voorspelbaarheid en duur van de zorg en daaraan gerelateerde optimale afstand tussen zorgvrager en mantelzorger;
- de benodigde kwaliteit en bereidheid van de mantelzorger om de benodigde zorg te geven;
- het risico dat de zorgvrager loopt als mantelzorger niet tijdig aanwezig is;
- de mate waarin het zorg verlenen in de huidige situatie beslag legt op het leven van de mantelzorger;
- de wensen van mantelzorger en zorgvrager; en
- de mate waarin zij eigen oplossingen hebben gezocht.

De oplossing moet in verhouding staan tot het probleem. Bij een tijdelijke situatie (korter dan een jaar) hoort een tijdelijke oplossing. Maatwerk, creatief denken en flexibele oplossingen zijn dan aan de orde. Bij een langdurige of voortschrijdende situatie (langer dan een jaar) moet er naar een meer permanente oplossing voor de woonsituatie worden gezocht.

5.6 Uitstroom-urgentie

Artikel 2.6.7 bevat een urgentiegrond voor situaties waarin een woningzoekende als gevolg van zijn aanstaande uitstroom uit een instelling voor maatschappelijke opvang, uit een psychiatrische instelling of uit een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling gehuisvest moet worden in zelfstandige woonruimte.

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van de volgende overwegingen een urgentieverklaring toekennen aan personen die woonachtig zijn in een instelling gevestigd in Ouder-Amstel:

- a. de instelling aannemelijk heeft gemaakt dat de behandeling is afgerond en dat zelfstandig wonen voor de persoon in kwestie daadwerkelijk mogelijk is, gelet op zijn behandelachtergrond;
- b. er een directe en aanwijsbare relatie is met de gemeente, dat wil zeggen dat het netwerk van de cliënt zich in en rondom Ouder-Amstel bevindt;
- c. De aanvrager is in voldoende mate zelfredzaam. Dat kan eventueel ook betekenen dat aanvrager de begeleiding krijgt die nodig is om de zelfredzaamheid te bevorderen en eventuele overlast voor anderen te voorkomen. Als sprake is van begeleiding, moet aanvrager verklaren dat hij daarmee instemt;
- d. het risico op terugval in oud probleemgedrag te groot wordt geacht door de instelling wanneer de cliënt geen passende huisvesting heeft, dan wel dat terugkeer in het ouderlijk huis geen optie is.

Voorafgaand aan het toekennen van een urgentieverklaring wordt in samenspraak met de woningcorporatie, de behandelende instelling en de gemeente onderzocht of een proefperiode wenselijk wordt geacht. Bij een proefperiode zal het huurcontract op naam van de behandelende instelling komen te staan en kan er tevens tijdelijke begeleiding voor de cliënt worden ingezet vanuit de behandelende instelling en/of de gemeente. Na afloop van de proefperiode moet er in samenspraak met de eerder genoemde partijen worden vastgesteld of de proefperiode wordt omgezet in een vast huurcontract voor de cliënt.

5.7 De regionale urgentiegronden

In artikel 2.6.8 van de verordening zijn de overige regionaal geldende urgentiegronden opgenomen.

a. calamiteitenurgentie

Burgemeester en wethouders kunnen gelet op artikel 2.6.8, eerste lid, aanhef en onder a van de verordening urgentie toekennen aan huishoudens in Ouder-Amstel die in een acute noodsituatie verkeren. Calamiteiten zijn plotselinge gebeurtenissen waar de aanvrager geen invloed op kon uitoefenen en die tot een acuut woonprobleem leiden zoals brand, ernstige waterschade, explosie of acuut ernstige funderingsgebreken. Hiervan is sprake indien:

- a. De ongeschiktheid voor bewoning wordt vastgesteld door of in opdracht van, een daartoe bevoegde ambtenaar die belast is met het toezicht op de naleving van onder meer de bij de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Woningwet en de bestemmingsplannen vastgestelde wet- en regelgeving (hierna: "toezichthouder").
- b. Het herstel van de woning duurt volgens de toezichthouder langer dan vier maanden.
- c. Alleen de, volgens inschrijving in de BRP legaal wonende, hoofdbewoner komt in aanmerking van urgentie. De bij de hoofdbewoner inwonende leden van het huishouden hebben geen recht op een zelfstandige woning, aangezien zij met de hoofdbewoner mee kunnen verhuizen.

De in artikel 2.6.5 van de verordening genoemde algemene weigeringsgronden zijn van toepassing, met uitzondering van de in artikel 2.6.5, eerste lid onder j, van de verordening genoemde inkomensnorm. Voor deze urgentiegrond geldt dientengevolge geen inkomenseis.

b. sociale-medische urgentie

woningzoekenden die als gevolg van een medische of sociale reden dringend woonruimte nodig hebben (en niet uitstromen uit een hulpverleningsinstelling).

c. SV-urgentie

Burgemeester en wethouders kunnen complexen aanwijzen waarvan de bewoners in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied waarin de complexen zijn gelegen, redelijkerwijs binnen twee jaar niet meer in hun huidige woonruimte kunnen blijven wonen.

d. Tijdelijk contract

Vergunninghouders die voor een periode van vijf jaar zijn gehuisvest en bij afloop van hun huurovereenkomst niet op eigen kracht een andere woonruimte kunnen vinden.

5.8 Sociaal-medische urgentie

Om in aanmerking te kunnen komen voor een urgentieverklaring om medische en/of sociale redenen zoals bedoeld in artikel 2.6.8, lid 1, aanhef en onder b en artikel 2.6.8a van de verordening, moet in ieder geval aan de volgende voorwaarden zijn voldaan:

- a. Van een levensontwrichting situatie is sprake wanneer de aanvrager (of een van de leden van het huishouden), in samenhang met ernstige woonproblemen, niet meer in staat is zelfstandig te functioneren. Een nieuwe zelfstandige woning is in dat geval een substantieel deel van de oplossing;
- b. de aanvrager dient zelf zijn levensontwrichtende woonsituatie aan te tonen en te zorgen voor bewijsmateriaal;
- c. de aanvrager is financieel in staat om een zelfstandig huishouden te voeren. Voor de eventueel aanwezige schulden heeft de aanvrager een zodanige sanering geregeld dat een financieel zelfstandig huishouden mogelijk is;
- d. de aanvrager is in staat om zelfstandig te kunnen wonen.

Onder medische redenen waarom iemand dringend woonruimte nodig heeft wordt een woonsituatie verstaan die om medische redenen levensontwrichtend is voor één of meer leden van het huishouden. In ieder geval wordt geen urgentieverklaring verleend:

- a. het huishouden in staat is het dringende woonprobleem zelf op te lossen;
- b. als er sprake is van (psychische) problemen als gevolg van de slechte inwoonsituatie, echtscheiding of te klein wonen;
- c. als de belanghebbende deze aanvraagt vanwege een lichamelijke aandoening en/of een psychische stoornis, tenzij kan worden aangetoond dat de betreffende aandoening en/of stoornis chronisch is en overwegend gerelateerd is aan de woonsituatie, dan wel dat de behandeling van de aandoening/stoornis in hoge mate ongunstig wordt beïnvloed door de woonsituatie. Dat laatste moet blijken uit een schrijven van professionele medische, psychiatrische of sociale hulpverleners, waarin de betreffende aandoening of stoornis wordt benoemd, die een relatie heeft met het woonprobleem van betrokkene.

Ernstige medische beperkingen

Om op grond van artikel 2.6.8a lid 2 aanhef en onder a van de verordening in aanmerking te kunnen komen voor een urgentieverklaring, moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

1. de aanvrager of een van de gezinsleden is onder behandeling van een erkend medisch specialist in Nederland of onder behandeling van de huisarts in Nederland voor dit specifieke probleem;
2. bij psychische problemen is de aanvrager of een van de gezinsleden langer dan zes maanden onder behandeling van een GGZ-instelling of vrijgevestigde psychiater;
3. Als blijkt dat er medische problemen zijn, dan kan aan een arts van de (gemeentelijke) keuringsdienst of een andere door de gemeente aangewezen deskundige advies worden gevraagd. Om urgentie te verlenen moet er sprake zijn van een aan de woonsituatie gerelateerde onverantwoorde medische situatie die niet langer mag blijven voortbestaan.
4. Indien wordt overwogen vanwege een (chronische) psychische stoornis een urgentie af te geven kan aan de belanghebbende de voorwaarde worden opgelegd dat hij psychiatrische begeleiding aanvaardt en daarmee voorafgaand aan het afgeven van de urgentie schriftelijk akkoord gaat. Indien de belanghebbende weigert vooraf schriftelijk akkoord te gaan met de voorgestelde begeleiding, wordt geen urgentie afgegeven.

Dreigende dakloosheid met kinderen

Er wordt geen urgentieverklaring verleend vanwege het enkele feit dat het huwelijk of de samenwoningrelatie wordt ontbonden. De gemeente gaat er vanuit dat de woning waar men direct voorafgaand aan de verbroken samenwoning, echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap woonde, primair beschikbaar blijft voor de minderjarige kinderen. Er is dan geen urgentie nodig. Alleen

in uitzonderlijke situaties kan, met inachtneming van het hieronder beschrevene, ten behoeve van de minderjarige kinderen urgentie worden verstrekt.

Geen urgentieverklaring wordt verleend:

- a. in geval van co-ouderschap, wanneer de minderjarige kinderen over tenminste één woning kunnen beschikken;
- b. als op basis van een convenant of een ouderschapsplan de minderjarige kinderen "verdeeld" zijn over beide voormalige partners en minimaal één van de voormalige partners over woonruimte beschikt;
- c. wanneer de rechter in verband met een verzoek om echtscheiding of beëindiging van een geregistreerd partnerschap de aanvrager niet of nog niet heeft opgedragen de echtelijke of gemeenschappelijke woning onmiddellijk te verlaten;
- d. wanneer niet aangetoond kan worden dat het partnerschap (de duurzaam gemeenschappelijk gevoerde huishouding) is geëindigd;
- e. die wordt aangevraagd in verband met de zwangerschap van aanvrager of zijn of haar partner;
- f. aan de aanvrager die als medehuurder het huurrecht van de voormalige echtelijke of gezamenlijk gehuurde woning heeft kunnen opeisen, maar dit heeft nagelaten. De belanghebbende die zich als medehuurder heeft kunnen laten erkennen, maar dit heeft nagelaten, wordt voor de toepassing van dit beleid aangemerkt als medehuurder.

Uitzonderlijke situaties waarin tot verlening van een urgentieverklaring kan worden overgegaan:

- a. De situatie waarin de ouder met de dagelijkse zorg de huur of hypotheek niet kan opbrengen, waarbij is onderzocht of de ex-partner in de vorm van alimentatie kan bijdragen in de woonlasten.

Daarbij moet wel voldaan zijn aan de volgende voorwaarden:

- I. aangetoonde dagelijkse zorg over de kinderen die bij de betreffende ouder in de BRP staan geregistreerd;
- II. de samenwoning in de regio bestond minimaal twee jaar;
- III. de samenwoning is korter dan zes maanden geleden verbroken;
- IV. als er geen echtscheidingsvonnis is moet de verbroken relatie zijn aangetoond: de betreffende ouder is tenminste drie maanden weg van het samenwoonadres en met de minderjarige kinderen geregistreerd in de BRP op het feitelijk inwoonadres in de desbetreffende regiogemeente;
- V. als de woning is verkocht moet de eindafrekening met de eventuele restschuld of overwaarde worden getoond, zie hieronder "Schulden".

Geweld of bedreiging

Een levensbedreigende situatie door stelselmatig geweld of bedreiging maakt dat sprake kan zijn van een urgent huisvestingsprobleem waarvoor, als voldaan is aan de volgende voorwaarden, op grond van artikel 2.6.8, lid 1 aanhef en onder b een urgentieverklaring verleend kan worden:

- de aanvrager heeft zijn of haar woning als gevolg van een levensbedreigende situatie door stelselmatig geweld of bedreiging acuut moeten verlaten;
- van de aanvrager mag niet worden gevergd dat hij of zij naar de verlaten woning terugkeert of dat hij of zij deze opeist; en,
- de levensbedreigende situatie moet blijken uit een proces verbaal van de politie, zo mogelijk aangevuld door gegevens van justitie.

Indien sprake is van een levensbedreigende situatie door stelselmatig geweld of bedreiging door een **ander** dan een huisgenoot, moet daarnaast nog aan de volgende voorwaarde worden voldaan:

- Uit een verklaring van de politie blijkt dat de aanvrager om veiligheidsredenen niet langer in de huidige woning kan blijven wonen, ook niet na een opgelegd of eventueel op te leggen straatverbod, huisverbod of contactverbod.

Hoge woonlasten

Huishoudens kunnen in aanmerking komen voor een urgentie als een gezin met kind(eren) door overmacht niet meer in staat is om aan de hoge woonlasten te voldoen. Achtergrond is meestal daling van het huishoudinkomen door vertrek van de partner of verlies van inkomen uit arbeid. Aan de volgende voorwaarden moet in ieder geval worden voldaan om in aanmerking te kunnen komen voor een urgentieverklaring:

- Als de woonlasten te hoog zijn, moet dit zijn aangetoond (door middel van een beschikking) met door de gemeente verstrekte bijzondere bijstand voor woonlasten.
- Als het een koopwoning betreft moet deze zijn verkocht en moet de eventuele restschuld zijn aangetoond.

Als de aanvrager schulden heeft, moet in ieder geval aan de volgende voorwaarden zijn voldaan om in aanmerking te kunnen komen voor een urgentieverklaring:

- a. De schulden moeten zijn geregeld; dat wil zeggen dat een redelijkerwijs na te komen betalingsregeling met de schuldeisers is getroffen.
- b. Als aanvrager van de urgentieverklaring is gescheiden en de schulden zijn nog niet geregeld, moet een deel van de in het huwelijk gemaakte schulden zijn toebedeeld aan de ex-partner, en moet de aanvrager aantonen dat de schuldeisers hiermee akkoord gaan.
- c. Voor het verlenen van urgentie moet de aanvrager een financieel stabiele situatie hebben, bijvoorbeeld door het volgen van een intensief schuldhulptraject.
- d. Voorafgaand aan het afgeven van een urgentie kan aan de belanghebbende de voorwaarde worden opgelegd dat hij schriftelijk verklaart akkoord te gaan met financiële begeleiding, indien het opleggen van een dergelijke voorwaarde wenselijk is uit een oogpunt van goed huurderschap. Indien de belanghebbende weigert vooraf schriftelijk akkoord te gaan met de voorgestelde begeleiding, wordt geen urgentie afgegeven.
- e. Als het schuldhulpverleningstraject om welke reden dan ook wordt gestaakt, dan wordt de urgentie ingetrokken.
- f. Als de aanvrager mede hoofdelijk aansprakelijk is voor de hypotheek van een gemeenschappelijke woning, ziet de gemeente dit als een problematische schuld, ook als de ex-partner de woning krijgt. Als de ex-partner de hypotheeklasten niet betaalt, claimt de hypotheekverstrekker het bedrag bij de aanvrager. Er moet daarom worden aangetoond dat de hypotheek niet meer op naam staat van de aanvrager.
- g. Bij verkoop van de woning, wacht de gemeente op de eindafrekening van de hypotheekgever met de eventuele restschuld. Blijkt deze problematisch, dan moet de aanvrager hiervoor een regeling treffen zoals hierboven is beschreven.

6 Hardheidsclausule

In schrijnende situaties kan de hardheidsclausule uit de verordening worden toegepast.

7 Slotbepalingen

7.1 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als Beleidsregels woonruimteverdeling Ouder-Amstel 2020.

7.2 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking. Tegelijkertijd met de inwerkingtreding van deze beleidsregels, vervallen de Beleidsregels urgentie gemeente Ouder-Amstel 2016.

7.3 Overgangsrecht

Aanvragen voor urgentieverklaringen die zijn ingediend vóór 17 november 2020, worden behandeld volgens de beleidsregels die golden ten tijde van die aanvraag.

Aldus besloten in de vergadering van 17 november 2020.

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel

De secretaris

R.S.M. Heintjes

De burgemeester

J. Langenacker