

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Wageningen houdende regels omtrent huisvesting (Huisvestingsverordening Wageningen 2021)

De raad van de gemeente Wageningen, heeft gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Wageningen en gelet op de artikelen 4 (eerste lid, sub a en b), 5, 7, 9 tot en met 14, 17 en 20 van de Huisvestingswet 2014;

Besluit: vast te stellen de Huisvestingsverordening Wageningen 2021

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

Aanbodmodel: woonruimteverdeelsysteem waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden doormiddel van het advertentiemedium Huiswaarts.nu aan woningzoekenden op basis van inschrijftijd;

Bloedverwanten: 1ste graad: (adoptie)ouders, (adoptie)kinderen. 2e graad: grootouders, kleinkinderen, broers en zussen.

Beheerdersbelang: het belang van de woningcorporatie in het beheren van haar woningvoorraad;

B&W: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wageningen;

Bewoning: met bestemming tot bewoning wordt bedoeld dat men daar permanent woont en daar zijn hoofdverblijf heeft, zoals bedoeld in de Wet Basisregistratie Personen (Wet BRP);

Directe bemiddeling: mogelijkheid om bij urgentie woonruimte niet aan te bieden door middel van het woonruimte verdeelsysteem omdat de woning bij uitstek geschikt is voor een specifiek persoon. De woning wordt niet geadverteerd maar aangeboden aan de urgente.

Gemeente Wageningen: het grondgebied van de gemeente Wageningen;

Herstructureringskandidaat: huurder die vanwege sloop of ingrijpende renovatie (tijdelijk) de woning moet verlaten;

Huishouden: een alleenstaande, ouder dan 18 jaar, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren en waarvan tenminste één persoon de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt;

Huiswaarts.nu: website waar woningzoekenden voor de regio Foodvalley zich kunnen inschrijven voor het verkrijgen van woonruimte met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens;

Huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;

Huurliberalisatiegrens: het bedrag dat wordt genoemd in artikel 13, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag;

Ingezetene: degene die in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Wageningen is opgenomen en het feitelijk hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;

Inkomen: de gezamenlijke toetsingsinkomens, zoals dit wordt verwoord in de MG-circulaire die jaarlijks door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties wordt gepubliceerd;

Inschrijftijd: tijd tussen datum waarop een woningzoekende geregistreerd staat (de registratiedatum) in een register van woningcorporaties (Huiswaarts.nu) in de regio en het moment waarop deze woningzoekende reageert op een woning;

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

Lotingmodel: model waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden door middel van een advertentie-medium, de toewijzing plaatsvindt via een geautomatiseerde loting, en het inschrijfnummer van de woningzoekende bij Huiswaarts.nu, als lotnummer geldt;

Maatschappelijke binding: de verbinding van een persoon aan Wageningen. Een maatschappelijke binding wordt in elk geval aangenomen van een persoon die: het afgelopen jaar ten minste 1 jaar onafgebroken in Wageningen heeft gewoond; of voorafgaande 10 jaar tenminste 6 jaar onafgebroken in Wageningen heeft gewoond; zijn/haar verband met de samenleving van Wageningen aantoonbaar kan maken. Hierdoor blijkt dat huisvesting in deze gemeente als vanzelfsprekend kan worden aangenomen.

Mantelzorg:
hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.

MG-Circulaire: Circulaire van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties waarin jaarlijks de parameters voor huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels, inkomensafhankelijke huurverhoging en de liberalisatiegrens worden verwoord.

Standplaats: een kavel die is bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, van andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

Vergunninghouder:
de begrippen vergunninghouder en statushouder betekenen hetzelfde. Het zijn erkende vluchtelingen die een (tijdelijke) verblijfsvergunning in Nederland krijgen.

Wet: de Huisvestingswet 2014;

Wmo: Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;

Woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in Woningwet die werkzaam is in de gemeente Wageningen.

Woningmarktregio: de Regio Foodvalley, het grondgebied van de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen.

Woningzoekende: perso(en) op zoek naar (andere) zelfstandige woonruimte en die zijn ingeschreven in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 5 van deze verordening;

Woonruimte: het daaromtrent in artikel 1, lid 1, sub j van de wet bepaalde.

Woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats, in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend;

Woonruimteverdeelsysteem: systematiek die bepaalt welke volgorde wordt gehanteerd voor woningzoekenden die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt voor een aangeboden woonruimte en die voor de huur van die woonruimte in aanmerking komen;

Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;

Zoekprofiel:
zoekopdracht naar een woning, die de gemeente verstrekt aan de corporatie na het positief beoordelen van een urgentieaanvraag.

HOOFDSTUK 2. Woonruimteverdeling

Artikel 2. Toegelaten instellingen

Deze huisvestingsverordening is van toepassing op alle woningcorporaties in de gemeente Wageningen die binnen de gemeentegrenzen werkzaam zijn. Uitzondering hierop zijn de categoriale instellingen zoals woon/zorg instellingen en studentenhuisvesting van Idealis.

Artikel 3. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

De in Wageningen werkzame toegelaten instellingen dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden. Zij stellen regels op over de wijze van (betaling voor) inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.

Artikel 4. inschrijving

Er zal bij inschrijving inschrijfgeld en een bedrag voor jaarlijkse verlenging ervan door de toegelaten instelling in rekening worden gebracht bij de woningzoekende. Als inschrijfdatum wordt de datum gehanteerd waarop men heeft betaald.

Artikel 5. Aanbod van huurwoningen

Woonruimten die voor verhuur beschikbaar komen, worden door de toegelaten instelling aan woningzoekenden aangeboden door middel van een aanbodmodel en een lotingmodel via www.Huiswaarts.nu.

Artikel 6. Aanbod van woonwagens met standplaats

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoonwagen met standplaats dient men:

- Tenminste 18 jaar oud te zijn;
- Ingeschreven te staan in het belangstellingsregister.

Het aanmeldingsformulier voor het belangstellingsregister is gepubliceerd op de website van de Woningstichting: www.dewoningstichting.nl

Vrijkomende woonwagens en woonwagenstandplaatsen worden toegewezen aan de hand van de volgende voorrangregels en volgorde:

1. Jongeren van 18 tot 30 jaar die bij hun ouder(s) in de woonwagen op de betreffende woonwagenlocatie in Wageningen wonen;
2. Eerste- en tweedegraads bloedverwanten van de zittende huurder(s) die ten tijde van het beschikbaar komen van de standplaats al ten minste zes jaar op de betreffende woonwagenlocatie woont;
3. Voormalige bewoner die ten tijde van het beschikbaar komen van de standplaats niet (meer) op de betreffende woonwagenlocatie verblijft, echter daar in het verleden wel tenminste 6 jaren aaneengesloten heeft gewoond;
4. Belangstellenden voor een woonwagenstandplaats met binding aan Wageningen;
5. Overige belangstellenden voor een woonwagenstandplaats.

Bij gelijke geschiktheid vindt toewijzing in eerste instantie plaats op basis van datum van inschrijving. Is de datum van inschrijving gelijk dan vindt toewijzing op basis van loting plaats.

Een uitzondering hierop kan gemaakt worden wanneer er maatwerk nodig is. Er kan dan gebruik gemaakt worden van artikel 13 uit deze huisvestingsverordening: het beheerdersbelang.

Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde prijs

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

Artikel 8. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde omvang

Eengezinswoningen met 3 slaapkamers of meer kunnen met voorrang worden verhuurd aan huishoudens van 1 of 2 ouders/verzorgers met kind(eren).

Artikel 9. Voorrang op basis van herstructurering

Herstructureringskandidaten uit Wageningen, krijgen voorrang binnen de gemeente Wageningen; De voorrangsverklaring is alleen van toepassing op de legale hoofdbewoner(s) van het pand; Indien nodig kan er directe bemiddeling plaatsvinden door de toegelaten instelling.

Artikel 10. Regionale voorrang bij maatschappelijke binding

Van de in artikel 5 aangewezen woonruimte kan maximaal 50% van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan de Regio Foodvalley. De regels voor voorrang zijn terug te lezen op de website van de Woningstichting: www.dewoningstichting.nl

Artikel 11. Lokale voorrang bij maatschappelijke binding

Van de in het artikel 10 aangewezen woonruimte kan maximaal 50% van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan Wageningen. De regels voor voorrang zijn terug te lezen op de website van de Woningstichting: www.dewoningstichting.nl

Artikel 12. Experimentbepaling

1. B&W kan, indien de toegelaten instelling daarom verzoekt, tijdelijk ontheffing verlenen van de toewijzingscriteria in deze verordening voor een beperkt deel van de woningvoorraad;
2. De in het vorige lid genoemde afwijkmogelijkheid kan worden toegepast voor het uitvoeren van experimenten of het passend huisvesten (bemiddelen) van specifieke doelgroepen;
3. In de tijdelijke ontheffing, zoals genoemd in lid 1 van dit artikel, worden heldere voorwaarden gesteld aan het experiment met betrekking tot de aard, inhoud, toepassingsgebied, looptijd, rapportage en evaluatie.

Artikel 13. Beheerdersbelang

In principe geldt het beheerdersbelang primair voor de woningcorporatie. Ook andere instanties, inclusief B&W, kunnen in het belang van de wijk/ openbare orde en veiligheid/ leefbaarheid de woningcorporatie vragen om gebruik te maken van het beheerdersbelang.

Door toepassing te geven aan het beheerdersbelang kan een huurder met voorrang verhuizen of kan een verhuurcontract worden geweigerd.

Voorwaarde bij de toepassing van het beheerdersbelang is:

- het is niet mogelijk gebleken om de aanleiding, zoals onveiligheid en overlast, op een ander wijze adequaat te bestrijden.

Woningcorporaties rapporteren jaarlijks achteraf aan B&W over de wijze waarop zij invulling hebben gegeven aan dit artikel. Daarbij wordt in elk geval aangegeven om welke aantallen het in het betreffende jaar gaat met een korte aanduiding van de aard van de problematiek. B&W kunnen desgewenst nadere informatie vragen.

Hoofdstuk 3 Woonurgentieregeling**Artikel 14. Urgentieverklaring**

Indien een woningzoekende dringend behoefte heeft aan een (andere) woonruimte, kan hij/zij aan B&W verzoeken een urgentieverklaring te verlenen.

1. De urgentieverklaring houdt de erkenning in dat verhuizing van de woningzoekende binnen zes maanden dringend gewenst is. Binnen deze periode wordt aan de urgente woningzoekendewoonruimte aangeboden.
2. Mocht binnen deze periode geen passende ruimte beschikbaar komen, dan wordt dit tijdig gecommuniceerd met de urgente woningzoekende.
3. B&W kan de genoemde periode eenmalig met zes maanden verlengen.

Artikel 15. Aanvraag urgentieverklaring

1. De aanvraag voor een urgentieverklaring wordt ingediend bij B&W met gebruikmaking van een door B&W vastgesteld formulier.
2. In de aanvraag wordt door de woningzoekende de aard van de persoonlijke problematiek en de relatie met de huidige woonsituatie aangegeven.
3. B&W beslissen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
4. Bij de beoordeling van de gevraagde indeling in een urgentie categorie kunnen B&W zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie of deskundigen.
5. De beslistermijn kan eenmalig met ten hoogste vier weken worden verlengd.
6. Paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene Wet Bestuursrecht (positieve beschikking bij niet tijdig beslissen) is niet van toepassing.

Artikel 16. Voorrang bij urgentie

Voor voorrang in de toewijzing van woonruimte met urgentie komen in aanmerking:

1. Wettelijke verplichte urgentie categorieën
 - a. Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld;
 - b. Woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.
2. Lokale urgentie categorieën

- a. Sociale urgentie;
- b. Financiële urgentie;
- c. Medische urgentie;
- d. Echtscheiding/ verbreken samenwoning;
- e. Vergunninghouders.

Artikel 17. Mantelzorg

Criteria voor urgentieaanvraag op grond van Mantelzorg:

1. Woningzoekenden die als (ontvanger van) mantelzorg(er), in verband met mantelzorg als bedoeld in art. 1.1.1 van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), dringend woonruimte nodig hebben, kunnen in aanmerking komen voor urgentie indien de langdurige zorgsituatie hier aanleiding tot geeft; ook als deze niet aan de algemene toelatingseisen van de urgentieregeling voldoen;
2. De vervangende huisvesting moet een wezenlijke bijdrage leveren aan de taakverlichting van de mantelzorger;
3. De afstand tussen de mantelzorger en ontvanger is niet langer overbrugbaar doordat de frequentie van zorgmomenten frequent, nachtelijk en/of onplanbaar zijn;
4. Het betreft geen beroepsmatige zorg, maar zorg vanwege een persoonlijke band met de zorgbehoefte;
5. De zorg betreft niet de alledaagse gebruikelijke zorg voor, bijvoorbeeld de zorg voor een gezond kind;
6. De urgentieaanvraag wordt schriftelijk ondersteund door de behandelend medisch specialist.

Artikel 18. Algemene criteria lokale urgentiecategorieën

Om voor een woonurgentie in aanmerking te kunnen komen moet aan alle onderstaande criteria worden voldaan:

1. De aanvrager heeft het afgelopen jaar onafgebroken in Wageningen gewoond en staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) óf heeft de voorgaande 10 jaren tenminste 6 jaar onafgebroken in Wageningen gewoond.
2. De aanvrager is minimaal 18 jaar oud;
3. De aanvrager bezit de Nederlandse nationaliteit of wordt op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of is vreemdeling en verblijft rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, a tot en met e en i van de Vreemdelingenwet 2000;
4. De aanvrager heeft maatschappelijke of economische binding.
5. De aanvrager beschikt over zelfstandige woonruimte binnen Wageningen.
6. Vanuit onzelfstandige of niet- legale woonruimte kan geen aanvraag worden ingediend;
7. Er is sprake van een acute woonnoodsituatie: er moet een absolute noodzaak zijn om binnen een half jaar te verhuizen en het probleem kan niet op eigen kracht en/of binnen die periode worden opgelost. Er dient een directe relatie te bestaan tussen probleem en woonsituatie. De huidige woning is niet geschikt (te maken) om het probleem op te lossen.
8. De acute woonnoodsituatie moet zijn ontstaan binnen Wageningen.
9. De acute woonnoodsituatie moet buiten de schuld van de betrokkene zijn ontstaan en deze kan hier niet verantwoordelijk voor worden gehouden. Verder was de betrokkene niet in staat daarop te anticiperen.
10. De woningzoekende heeft aantoonbaar eerst zelf naar een oplossing van zijn probleem gezocht, alvorens een urgentie aan te vragen. Andere oplossingen kunnen zijn: een kamer huren, inwoning bij derden, sociaal pension, crisisopvang, een woning kopen, particuliere huur.
11. Een alleenstaande komt alleen in aanmerking voor een urgentie als er een zwaarwegende medische indicatie is.

Artikel 19. Lokale urgentiegronden

Op één van de volgende urgentiegronden kan een urgentieverklaring afgegeven worden:

1. Medisch: een aanvraag op medische gronden kan ingediend worden door woningzoekenden die in verband met een medische aandoening permanent ernstige hinder, schade, belemmering of verslechtering ondervinden door de huidige zelfstandige woonsituatie. Hieronder vallen ook verhuisindicaties in het kader van de Wet Maatschappelijke ondersteuning.
2. Sociaal: een aanvraag op sociale gronden kan ingediend worden door een woningzoekende die in verband met (psycho)sociale problemen permanent ernstige hinder, schade, belemmering of verslechtering ondervindt door de huidige zelfstandige woonsituatie.
3. Financieel: een aanvraag op financiële gronden kan ingediend worden door een woningzoekende die buiten eigen schuld om, door acute en onvoorziene omstandigheden, te maken heeft met een

grote inkomensachteruitgang. Hierdoor is de huidige zelfstandige woonruimte niet langer betaalbaar.

4. Echtscheiding/verbreken samenwoning: een aanvraag kan ingediend worden door een woningzoekende in verband met scheiding of het verbreken van samenwonen. De aanvraag kan alleen worden gedaan door de persoon die het hoofdverblijf van één of meerdere kinderen onder de 21 jaar toegewezen heeft gekregen.
5. Vergunninghouders: huisvesting vindt plaats volgens de verplichte taakstelling vanuit de Rijks-overheid.

Artikel 20. Criteria urgentie in geval van echtscheiding/ verbreken samenwonen

Om in aanmerking te komen voor een urgentie op grond van echtscheiding/verbreken samenwoning moet aan alle onderstaande voorwaarden worden voldaan:

1. De aanvraag moet binnen zes maanden na de gerechtelijke uitspraak of het verbreken van de samenwoning worden gedaan;
2. De aanvraag kan alleen plaatsvinden vanuit een zelfstandige en legale huisvesting;
3. De poging om het huur- of kooprecht van de huidige woning te behouden is niet geslaagd;
4. De aanvrager draagt de zorg voor het hoofdverblijf van de kinderen. Dat wil zeggen dat de
5. kinderen meer dan 50% van de tijd bij de aanvrager verblijven. Verzorging van één of meer kinderen die jonger zijn dan 21 jaar is dus een vereiste;
6. De samenwoning/het huwelijk moet tenminste één jaar hebben bestaan, aan te tonen door registratie in de Basisregistratie Personen (BRP);
7. Er kan slechts één urgentie wonen per echtscheiding/verbreken samenwoning worden toegekend, en alleen indien er sprake is van de zorg voor één of meerdere kinderen die jonger zijn dan 21 jaar.
8. De aanvraag voor urgentie op grond van echtscheiding/verbreken samenwoning moet aangetoond worden door middel van het overleggen van officiële documenten (bijv. echtscheidingsconvenant, ouderschapsplan, formele beëindiging van het samenlevingscontract/geregistreerd partnerschap).
9. Ook als er niets formeel geregeld is moet de verbreking worden aangetoond.

Artikel 21. Toewijzing woning

1. Bij toekenning van een urgentieverklaring stelt B&W het zoekprofiel vast. Dit zoekprofiel woonruimte is de minimaal passende woonruimte met de kortste wachttijd, dit zijn midden- en hoogbouwoningen.
2. Bij het verlenen van urgentie in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning brengt de betrokkene WMO-consulent advies uit over het woningtype en de eventueel bijbehorende aanpassingen.

Artikel 22. Wijziging en intrekking urgentieverklaring

1. Bij gewijzigde omstandigheden kunnen B&W, al dan niet op verzoek van de woningzoekende, besluiten de urgentieverklaring te wijzigen.
2. B&W kunnen een urgentieverklaring intrekken als:
 - a. Het huishouden niet meer in de omstandigheden verkeert op basis waarvan de urgentie is verleend;
 - b. Het huishouden daarom verzoekt;
 - c. De urgentie verleend is op grond van door het huishouden verstrekte gegevens waarvan de aanvrager wist of kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - d. Het huishouden een aanbieding van een naar het oordeel van B&W passende woonruimte heeft geweigerd.

Hoofdstuk 4 Overige bepalingen

Artikel 23. Hardheidsclausule

B&W kunnen in bijzondere gevallen ten gunste van de belanghebbende van het bepaalde in deze verordening of de deelverordeningen gemotiveerd afwijken, indien toepassing van de betreffende verordening tot onbillijkheden van overwegende aard leidt.

Artikel 24. Citeertitel en inwerkingtreding

1. Deze verordening kan worden aangehaald als: Huisvestingsverordening Wageningen 2021
2. Zij treedt in werking vanaf 1 januari 2021.
3. De vaststelling van de Huisvestingsverordening Wageningen 2021 aan te merken als referendabel besluit in de zin van de Referendumverordening 2006 en de spoedprocedure op basis van de Referendumverordening 2006 te volgen.

4. De inwerkingtreding wordt tot nadere bekendmaking uitgesteld, wanneer een inleidend verzoek op basis van artikel 5, lid 5 van de Referendumverordening Wageningen 2006 wordt toegelaten.
5. De Huisvestingsverordening Wageningen 2017 (urgentieregeling) wordt ingetrokken met ingang van 1 januari 2021.

Toelichting bij de Huisvestingsverordening Wageningen 2021

Algemeen

In Wageningen is schaarste van sociale huurwoningen aanwezig, hierdoor komen specifieke doelgroepen in verdringing op de woningmarkt. De huisvestingsverordening Wageningen 2021 heeft als doel bij te dragen aan een betere, eerlijke en rechtvaardige verdeling van de sociale huurwoningen. Door het inzetten van dit instrument kan er door de woningcorporatie meer lokaal maatwerk worden geleverd. Dit kan bijvoorbeeld door beperkt voorrang te geven aan woningzoekenden uit Wageningen, de regio Foodvalley of door voorrang te verlenen aan huishoudens met een maatschappelijke binding aan Wageningen. De Huisvestingswet 2014 bepaalt dat deze voorrangregels niet in prestatieafspraken of andere overeenkomsten mogen worden vastgelegd, een huisvestingsverordening is het enige aangewezen instrument hiervoor.

Een andere belangrijke reden is dat in 2018 de Rijksoverheid het beleidskader uitbracht voor het gemeentelijke woonwagengedrag en standplaatsenbeleid. Dit beleidskader reikt gemeenten de kaders aan waarmee zij het lokale woonwagengedrag binnen het mensenrechtelijke kader kunnen ontwikkelen. Het biedt bouwstenen die gemeenten kunnen gebruiken om invulling te geven aan het gemeentelijke huisvestingsbeleid voor woonwagengedragers. Het verhuurbeleid voor woonwagens met een huursom die onder de liberalisatiegrens vallen is in deze huisvestingsverordening vastgelegd. Hiermee wordt het huurbeleid en de woonbehoefte voor deze woonvorm transparant en wordt gehoor gegeven aan de uitgangspunten van het landelijk beleidskader.

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting nodig hebben behandeld.

Artikel 6: Aanbod van woonwagens

Vanuit het landelijk beleidskader wordt het advies opgevolgd om het zogeheten 'afstammingsbeginsel' in te voeren zodat vooraf wordt bepaald wie als 'woonwagengedrag' zal worden aangemerkt. Het College voor de Rechten van de Mens hanteert in zijn oordelen de volgende definitie van woonwagengedragers: "woonwagengedragers die zich van generatie op generatie als zodanig manifesteren en die zich beschouwen als een bevolkingsgroep met een van andere bevolkingsgroepen te onderscheiden cultuur". Onder genoemde definitie rekent het College zowel woonwagengedragers die afstammen van Roma en Sinti, als afstammelingen van klassieke 'reizigers'. De groep 'kermisexploitanten' komt weer voort uit de groep 'reizigers'.

Om op een eenvoudige en pragmatische wijze de afstamming aan te tonen kan gebruik worden gemaakt van het criterium "woonadres" van de aanvrager, van de ouders of grootouders. In die gevallen waarin, om welke reden dan ook, dit criterium niet kan worden toegepast, kan de woningzoekende in de gelegenheid worden gesteld om op andere wijze de afstamming van woonwagengedragers aan te tonen. Bij het bepalen of iemand als woonwagengedrag' kan worden aangemerkt, dient ook rekening gehouden te worden met 'spijtoptanten'. Voor de bescherming van de rechten is het niet van belang of een woonwagengedrag' tijdelijk in een reguliere woning heeft gewoond. Zolang hij of zij de intentie had om terug te keren naar het woonwagengedrag'leven, moet rekening gehouden worden met zijn of haar woonbehoefte.

Artikel 12. Experimentbepaling

Nieuwe inzichten of nieuwe technische mogelijkheden kunnen er toe leiden dat er andere systemen van woningtoewijzing worden ontwikkeld dan waarop deze huisvestingsverordening is gebaseerd (eventueel voor specifieke woonruimte). Dit artikel maakt het mogelijk om te experimenteren met dergelijke systemen zonder de hele verordening aan te hoeven aanpassen. Ook kan geëxperimenteerd worden met regels waarvan de gevolgen niet geheel voorspelbaar zijn, waarna (bij gebleken succes) een dergelijke regeling via aanpassing van de verordening formeel kan worden ingevoerd. Een voorbeeld hiervan is om huurders die ouder dan 65 jaar zijn en die in een eengezinswoning wonen, voorrang te geven op een seniorenwoning. Dit bevordert niet alleen de doorstroming binnen de sociale woningmarkt, maar geeft ouderen ook de kans om langer zelfstandig te wonen in een woning die hiervoor geschikt is.

Artikel 13. Beheerdersbelang

B&W staat de corporatie toe om het beheerdersbelang toe te passen voor huurders met ernstige betalingsproblemen, bij ernstige overlast of situaties waarmee ernstige leefbaarheidsproblemen worden voorkomen.

- Huurders met ernstige betalingsproblemen.
De woningcorporatie biedt eenmalig een goedkopere woning aan bij huurders met ernstige betalingsproblemen. Het moet hier gaan om onvoorziene financiële omstandigheden en waarmee huisuitzetting voorkomen kan worden.
- Huurders waarbij sprake is van ernstige overlast of wanneer ernstige leefbaarheidsproblemen worden voorkomen.
De woningcorporatie biedt bij ernstige overlast eenmalig aan de huurder een vergelijkbare woning aan. Dit zijn maatwerkoplossingen en worden tussen gemeente en corporatie afgestemd.

Artikel 15. Aanvraag urgentieverklaring

Het niet tijdig beslissen op de aanvraag zou tot gevolg hebben dat de aanvraag van rechtswege wordt verleend (*lex silencio positive*). Bij een urgentie is dit gegeven niet wenselijk. Een urgentie gaat altijd om maatwerk, wat vraagt om flexibiliteit. In het algemeen belang zien we daarom van een 'lex silencio positive' af en wordt paragraaf 4.1.3.3. Awb niet van toepassing verklaard.

Artikel 16. Voorrang bij urgentie

1. Woningzoekenden die verblijven in een tijdelijke opvangvoorziening, omdat zij vanwege geweld of problemen van relationele aard hun woonruimte hebben moeten verlaten, kunnen in aanmerking komen voor urgentie. Dit verzoek moet vergezeld worden met een duidelijk advies van de betrokken opvangvoorziening waaruit blijkt dat huisvesting in Wageningen noodzakelijk is. Het verzoek om huisvesting wordt ingediend bij B&W. Het Kernteam verzoekt de Woningstichting om passende huisvesting welke onder bemiddeling van de Woningstichting plaatsvindt.
2. Woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen kunnen in aanmerking komen voor urgentie. Dit is een wettelijk verplichte urgentiecategorie. Onder mantelzorg wordt verstaan: hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.

Artikel 18. Algemene criteria lokale urgentiecategorieën

11: Van een alleenstaande wordt verwacht binnen zes maanden alternatieve woonruimte te vinden, bijvoorbeeld door kamerbewoning of inwoning bij derden. Een urgentie wordt in geval van een alleenstaande niet verstrekt, tenzij hier zwaarwegende medische redenen toe zijn. Bij een echtscheiding/verbroken samenwoning zonder kind(eren) worden de voormalige partners door B&W gezien als twee alleenstaande woningzoekenden en wordt er geen urgentie toegekend.

Artikel 19. Lokale urgentiegronden

Ruimtetekort in de huidige woonsituatie als gevolg van zwangerschap, gezinsuitbreiding, gezinshereniging/-vorming, inwoning door kinderen en/of derden en het woonachtig zijn in niet legale woonruimte op bijvoorbeeld een camping zijn onvoldoende voor het verkrijgen van een woonurgentie. Ook het moeten verlaten van een (huur)woning met tijdelijk (huur)contract is onvoldoende voor het verkrijgen van een woonurgentie.

1. Medische urgentie

Inwoners die vanwege medische redenen in een onhoudbare woonsituatie verkeren kunnen in aanmerking komen voor urgentie. De medische aandoening moet een duidelijke relatie hebben met de woonsituatie en er is noodzaak tot een oplossing binnen een maximale termijn van een half jaar. Voorwaarde is dat de medische klacht door de huidige huisvesting in ernstige mate verslechtert. De aanvrager moet aantoonbaar onder behandeling zijn van een specialist, een huisarts wordt niet als specialist gezien. Er moet door de aanvrager worden aangetoond dat de medische aandoening door de huidige woonsituatie wordt verergerd (oorzakelijk verband) en dat verhuizing binnen een half jaar noodzakelijk is. Er kan een onafhankelijk, deskundig advies worden gevraagd over de noodzaak tot verhuizing in relatie tot de medische aandoening en de woonsituatie.

Een WMO-verhuisindicatie/urgentieaanvraag wordt aangevraagd met ondersteuning van de betrokken WMO-consulent. Aanvragen kunnen gedaan worden op grond van ergonomische beperkingen of wanneer de huidige woning niet langer past bij de fysieke gesteldheid en de woning daarvoor ook niet eenvoudig geschikt te maken is. Verhuizing moet dan wel de goedkoopste en meest adequate oplossing zijn. Bij het beoordelen van de urgentieaanvraag wordt het advies van de WMO-consulent nadrukkelijk meegewogen. Bij het toekennen van urgentie treedt de Woningstichting in overleg met de WMO-consulent om passende huisvesting af te stemmen.

2. Sociale urgentie

Sociaal urgenten zijn inwoners die in verband met sociale problemen dringend op korte termijn een andere woning nodig hebben. Alleen in zeer uitzonderlijke situaties waarbij sprake is van ernstige psychische en/of sociale problematiek kan een beroep worden gedaan op een sociale urgentie. De sociale problematiek moet al geruime tijd bij een op dat gebied werkzame instantie bekend zijn en deze instantie dient die problematiek te onderschrijven. De sociale en/of psychische omstandigheden moeten een duidelijke relatie hebben met de woonsituatie en er moet een noodzaak zijn tot een oplossing binnen een half jaar. Over de omstandigheden kan schriftelijk advies van een externe deskundige gevraagd worden. Ook kan er advies gevraagd worden van andere (hulpverlenende) instanties.

3. Financiële urgentie

Een uitdrukkelijke voorwaarde voor toepassing is dat de aanvrager aan kan tonen dat de problematische financiële situatie buiten eigen schuld ontstaan is, en dat er sprake is van de zorgplicht voor één of meer kinderen die jonger dan 21 jaar zijn. Onvrijwillig werklozen of arbeidsongeschikten welke de eigen woning niet meer kunnen betalen, kunnen hiertoe behoren.

Van financiële omstandigheden, op grond waarvan urgentie kan worden toegekend, kan sprake zijn indien de aanvrager als gevolg van plotseling ernstig inkomstenverlies of faillissement, de lasten van zijn woning niet meer kan dragen. De voorwaarde dat de situatie buiten eigen schuld om is ontstaan en niet te voorzien was door de aanvrager blijft hierbij van kracht.

6. Vergunninghouders

Hieronder verstaan we vergunninghouders die in Nederland op grond van de Vreemdelingenwet als vluchteling zijn erkend, in het bezit zijn gesteld van een verblijfsvergunning en moeten worden gehuisvest.

Elk half jaar wordt de Gemeente Wageningen door het Rijk een taakstelling opgelegd voor het aantal te huisvesten vergunninghouders. Het is een wettelijke plicht waaraan moet worden voldaan. Om aan deze verplichting te voldoen en de huisvesting te borgen, is deze doelgroep ook opgenomen in de urgentieregeling. Toewijzing van woonruimte vindt plaats in overleg met de woningcorporaties die in Wageningen zijn gevestigd. Een urgentieverklaring of het volgen van de gebruikelijke aanvraagprocedure via B&W is hierbij niet nodig. Gemeente en corporaties monitoren de instroom en dragen er zoveel mogelijk zorg voor dat andere woningzoekenden hier geen hinder en nadeel van ondervinden.

Artikel 20. Criteria urgentie in geval van echtscheiding/ verbroken samenleving

Degene die aantoonbaar het hoofdverblijf heeft van het (de) kind(eren) dat (die) jonger is (zijn) dan 21 jaar kan in aanmerking komen voor urgentie.

1. Van de ouder die het hoofdverblijf van het (de) kind(eren) krijgt wordt verwacht dat hij/zij al het mogelijke doet om de eigen koop- of huurwoning te behouden. Wanneer dit door bijvoorbeeld het ontbreken van voldoende financiële draagkracht niet mogelijk is, kan deze een urgentieaanvraag indienen.
2. Wanneer de voormalige partners besluiten tot co-ouderschap zal slechts één van beiden in aanmerking kunnen komen voor een urgentie. Ook hier geldt dat het hebben van woonruimte voor het (de) kind(eren) centraal wordt gesteld. De voormalige partners moeten samen een keuze maken wie de urgentieaanvrager wordt en dit schriftelijk door beide partners ondertekend aan de commissie aanbieden.
3. Wanneer een urgentie is toegezegd kan deze daadwerkelijk worden verzilverd wanneer blijkt dat:
 - de huurwoning is geclaimd maar niet is toegewezen;
 - de koopwoning is verkocht;
 - de aanvrager uit hoofdelijke aansprakelijkheid is ontslagen.

Situaties waarbij geen urgentie verleend wordt zijn:

1. Van de ouder die belast wordt met het hoofdverblijf van het (de) kind(eren) en die woont in een huurwoning, wordt verwacht dat het huurrecht van de woning via de rechtbank wordt geclaimd. Bij een toegekende claim kan uiteraard geen aanvraag woonurgentie worden ingediend. Als de verzorgende ouder deze claim nalaat, bestaat er geen recht op urgentie.
2. De voormalige niet met het hoofdverblijf van de (het) kind(eren) belaste partner die de huur- of koopwoning zal moeten verlaten, kan zich oriënteren op alternatieve huisvestingsmogelijkheden. Deze persoon komt conform de regeling niet in aanmerking voor urgentie.
3. Waarbij woonruimte voor een of meerdere kinderen aanwezig is na de echtscheiding/verbreken samenwoning.

Aan te leveren stukken met betrekking tot de echtscheiding/verbroken samenleving.

Om de aanvragen woonurgentie te kunnen beoordelen moet inzicht gekregen worden in de aard van de relatie en in de manier waarop de relatie wordt beëindigd. In het algemeen kan dit inzicht verschaft worden door het overleggen van formeel vastgestelde documenten waaruit moet blijken dat het huwelijk of de samenwoning verbroken is:

1. In het geval van het verbreken van een huwelijk wordt een echtscheidingsconvenant overlegd of een beschikking van de rechtbank. In het geval er geen overeenstemming is tussen partijen wordt een eenzijdig echtscheidingsverzoek overlegd.
2. Bij beëindiging van een geregistreerd partnerschap wordt een overeenkomst tot beëindiging van het partnerschap overlegd, een inschrijving van de beëindiging van het partnerschap bij de burgerlijke stand of een beschikking van de rechtbank. Als er geen overeenstemming is kan een eenzijdig verzoek aan de rechter tot ontbinding van het partnerschap worden overlegd.
3. Bij het beëindigen van een relatie op basis van een samenlevingsovereenkomst dient een overeenkomst tot beëindiging van de samenlevingsovereenkomst te worden overlegd, of als er geen overeenstemming is, een eenzijdige opzegging van de samenlevingsovereenkomst.
4. Bij het beëindigen van een samenwoningrelatie waarbij niets formeel geregeld is moet een document worden overlegd waaruit blijkt dat de samenwoning niet langer bestaat. Dit document heet een vaststellingsovereenkomst en hierin is het volgende vastgelegd:
 - De aanvangsdatum van het samenwonen, blijkend uit de inschrijving in het BRP.
 - De regeling omtrent hoofdverblijfplaats van de kinderen (mogelijkheid is ook om via een advocaat/mediator/notaris een ouderschapsplan te laten opstellen).
 - In geval van een huurwoning, een officiële beschikking van de rechtbank met betrekking tot de betreffende woning.
 - De datum van ontbinding van de relatie.

De gemeente heeft deze vaststellingsovereenkomst beschikbaar, de aanvrager kan deze bij een notaris deze vaststellen. Slechts in zeer uitzonderlijke situaties kan volstaan worden met een eenzijdige ondertekening.

Met betrekking tot het aantonen van het hoofdverblijf van de kinderen:

Belangrijk is de vraag waar de kinderen hun hoofdverblijf zullen hebben na de echtscheiding/verbreken samenleving en hoe de ouderlijke zorg geregeld is. Het moet duidelijk zijn wie van de ouders de hoofdverzorgingstaak heeft en waar de kinderen feitelijk hun verblijf hebben.

Wanneer een aanvrager claimt dat één of meer kinderen het hoofdverblijf bij hem zal/zullen hebben, dan zal dit altijd uit een officieel document moeten blijken, bijvoorbeeld: een echtscheidingsconvenant met bijbehorend ouderschapsplan, overeenkomst beëindiging geregistreerd partnerschap, overeenkomst beëindiging samenlevingsovereenkomst, verklaring beëindiging samenwoning. Zonder documenten waaruit blijkt dat de echtscheiding/samenwoning verbroken en waaruit blijkt hoe de zorg voor de kind(eren) geregeld is kan een aanvraag niet in behandeling worden genomen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 december 2020

de voorzitter,

de griffier,