



Huisvestingsverordening Renswoude 2019

De raad van de gemeente Renswoude;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 augustus 2019
gelet op de artikelen 4 (eerste lid, sub a en b), 5, 7, 9 tot en met 14, 17, 20, 21 t/m 24 en 28 van de
Huisvestingswet 2014;
besluit vast te stellen de Huisvestingsverordening Gemeente Renswoude 2019.

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In de verordening wordt verstaan onder:

1. Aanbodmodel: woonruimteverdeelsysteem waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden door middel van het advertentiemedium Huiswaarts.nu aan woningzoekenden op basis van inschrijftijd (uitzondering hierop zijn de herstructureringskandidaten, hierbij is de woonduur bepalend);
2. Adviesorgaan: het door de gemeente Renswoude aangewezen orgaan voor advisering in het kader van urgentieaanvragen;
3. B&W: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Renswoude;
4. 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);
5. Directe bemiddeling: mogelijkheid om bij urgentie woonruimte niet aan te bieden door middel van het woonruimteverdeelsysteem omdat de woning bij uitstek geschikt is voor een specifiek persoon;
6. Economische binding: de binding van een persoon aan de regio FoodValley of de gemeente Renswoude, daarin gelegen dat die persoon, met het oog op de voorziening in het bestaan, is aangewezen op het verrichten van arbeid binnen of vanuit deze regio of gemeente. Hier is sprake van als de betreffende persoon:
 - een dienstverband heeft van minimaal 18 uur per week en dit kan aantonen met een werkgeversverklaring, of;
 - als zelfstandig ondernemer in het bestaan voorziet en kan aantonen dat het bedrijf in de gemeente Renswoude of de regio FoodValley is gevestigd, of;
7. Herstructurering: een indicatie voor zittende huurders van het Woningbedrijf wiens woning wordt gesloopt of ingrijpend gerenoveerd. De gemeente besluit of iemand voor een herstructureringsindicatie in aanmerking komt.
8. Huishouden: een alleenstaande ouder dan 18 jaar, dan wel twee of meer personen die gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren en waarvan tenminste één persoon de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt;
9. Huisvestingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de Huisvestingswet;
10. Huiswaarts.nu: website waar woningzoekenden zich kunnen inschrijven voor het verkrijgen van woonruimte met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens;
11. Huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
12. Huurliberalisatiegrens: het bedrag dat wordt genoemd in artikel 13, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag;
13. Ingezetene: degene die in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Renswoude is opgenomen en het feitelijk hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
14. Inkomen: de gezamenlijke toetsingsinkomens, zoals dit wordt verwoord in de MG-circulaire die jaarlijks door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties wordt gepubliceerd.
15. Maatschappelijke binding: de binding van een persoon aan de gemeente Renswoude of de regio FoodValley daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen. Een maatschappelijke binding wordt in elk geval aangenomen ten aanzien van personen die de afgelopen 6 jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar ingezetene zijn geweest van de gemeente Renswoude of de regio FoodValley;
16. Mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
17. MG-Circulaire: Circulaire van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties waarin jaarlijks de parameters voor huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels, inkomensafhankelijke huurverhoging en de liberalisatiegrens worden verwoord.

18. Inschrijftijd: tijd tussen datum waarop een woningzoekende geregistreerd staat (de registratiedatum) in een register van woningcorporaties (Huiswaart.Nu) in de regio en het moment waarop deze woningzoekende reageert op een woning;
19. Regio FoodValley: het grondgebied van de gemeenten: Barneveld, Ede, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen. Nijkerk valt in de woningmarktregio Eemland
20. Taakstelling: de taakstelling als bedoeld in artikel 1, lid 1f van de Huisvestingswet 2014;
21. Urgentiecommissie: commissie die als taak heeft, namens het college, het nemen van besluiten op grond van hoofdstuk 4 van deze verordening;
22. Urgentieregio: het grondgebied van de gemeenten Ede, Renswoude, Rhenen en Veenendaal;
23. Vergunninghouder: Vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiël voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolgd daarvan een verblijfsvergunning heeft.
24. Verordening: de Huisvestingsverordening 2019 gemeente Renswoude;
25. Wet: de Huisvestingswet 2014;
26. Woningzoekende: perso(o)n(en) op zoek naar (andere) zelfstandige woonruimte en die zijn ingeschreven in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 5 van deze verordening;
27. Woonruimteverdeelsysteem: systematiek die bepaald 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: in Renswoude is dit momenteel het aanbodmodel;
28. Woonruimte: als bedoeld in artikel 1, lid 1j van de Huisvestingswet 2014;

HOOFDSTUK 2. De vergunningsplichtige voorraad

Artikel 2. Aanwijzing vergunningsplichtige woonruimte

De volgende categorieën goedkope woonruimte mogen enkel voor bewoning in gebruik worden gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:

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

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

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

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

Artikel 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Met de ondertekeningen van de huurovereenkomst wordt automatisch voldaan aan de door de gemeente gestelde voorwaarden en wordt de huisvestingsvergunning geacht te zijn verleend.
2. Een besluit tot het niet aanbieden van een huurcontract impliceert weigering huisvestingsvergunning en dient schriftelijk gemotiveerd te worden.

HOOFDSTUK 3. Woonruimteverdeling

Artikel 5. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Het in de gemeente Renswoude werkzame Woningbedrijf draagt in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden.
2. Zij stelt regels op over de wijze van (betaling voor) inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.
4. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

5. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

Artikel 6. Aanbod van huurwoningen

1. Woonruimten die voor verhuur beschikbaar komen, kunnen door het Woningbedrijf aan woningzoekenden aangeboden worden door middel van een aanbodmodel tenzij het gaat om een experiment als bedoeld in artikel 17. 2.
2. Het Woningbedrijf geeft bij de publicatie van het aanbod duidelijk aan welke woonruimten volgens het aanbodmodel worden toegewezen en voor welke woonruimten aanvullende criteria gelden in het kader van een experiment.
3. Een woningzoekende kan per vrijkomende woning één reactie uitbrengen.
4. Indien een aangeboden woning tot een toewijzing leidt, wordt daarvan in het advertentiemedium binnen 14 dagen na ingang van de contractueel overeengekomen ingangsdatum van de huurovereenkomst mededeling gedaan.

Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde prijs

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

Artikel 8. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard

1. Woningen met kwalitatief en/of kwantitatief aanzienlijke WMO-voorzieningen worden niet eerder opnieuw verhuurd dan nadat het Woningbedrijf het vrijkomen van de woning heeft gemeld bij de afdeling WMO van de gemeente en de gemeente heeft verklaard er geen bezwaar tegen te hebben dat de woning via de gebruikelijk wijze (via het digitale platform Huiswaarts.nu) opnieuw aangeboden wordt voor verhuur.
2. In potentie kan woonruimte die voldoet aan het in het vorige lid genoemde criterium in aanmerking komen voor directe bemiddeling;
3. De reactietermijn voor de gemeente voor de in lid 1 genoemde woningen is maximaal 3 maanden;

Artikel 9. Verhuisintentie

1. De gemeente spant zich in om – voor zover rechtens mogelijk – de verhuur van de woningen genoemd in artikel 8. lid 1 te verbinden aan het daadwerkelijk gebruik door personen met een desbetreffende Wmo-indicatie;
2. De gemeente zal zich pas op lid 1 van dit artikel beroepen als een nieuwe bewoner met indicatie voor de woning beschikbaar is en de zittende huurder passend vervangende woonruimte kan worden aangeboden.

Artikel 10. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde omvang

1. Eengezinswoningen met minimaal vier slaapkamers en/of woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 100 m² kunnen met voorrang worden verhuurd aan huishoudens van tenminste vijf personen.
2. Eengezinswoningen met drie slaapkamers kunnen met voorrang worden verhuurd aan huishoudens van tenminste drie personen.

Artikel 11. Woonzorginstellingen – beschermd wonen –

1. De in de gemeente werkzame zorginstelling (Charim) is niet verplicht vrijgekomen woonruimte aan te bieden via het digitale platform Huiswaarts.nu;
2. Tussentijdse mutaties vallen tijdelijk onder artikel 17 “Experimentbepaling”
3. Voor (toekomstige) huurders gelden de bepalingen zoals die zijn verwoord in artikel 2 van deze verordening.

Artikel 12. Voorrang bij herstructurering

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

Artikel 13. Regionale voorrang bij economische of maatschappelijke binding

1. Van de in artikel 2 aangewezen woonruimte kan maximaal 50% van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio FoodValley.

Artikel 14. Lokale voorrang bij economische of maatschappelijke binding

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

Artikel 15. Rangorde woningzoekenden

1. Voor het verkrijgen van huurwoningen komen, in rangorde, achtereenvolgens onderstaande categorieën in aanmerking:
 - a. Woningzoekenden met een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 19 lid 1;
 - b. Woningzoekenden met een herstructureringsindicatie (artikel 12);
 - c. Woningzoekenden met een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 19 lid 2 a t/m e;
 - d. Woningzoekenden conform artikel 10;
 - e. Woningzoekenden conform artikel 14;
 - f. Woningzoekenden conform artikel 13;
 - g. Overige woningzoekenden.
2. Voor woningtoewijzingen (ongeacht voorrangsbepalingen) geldt dat de woningzoekende een passend inkomen moet hebben als genoemd in artikelen 3 en 7.
3. Indien meerdere personen uit dezelfde categorie op een woning reageren dan heeft de persoon met de langste inschrijftijd of een eerder afgegeven urgentie het eerste recht.
4. Uitzonderingen op lid 3 zijn de kandidaten die voorrang hebben op basis van herstructurering. Bij deze kandidaten is de woonduur leidend.
5. In afwijking van het bepaalde in lid 1 komen herstructurerings-kandidaten (artikel 12) als eerste in aanmerking voor de nieuwbouwwoningen binnen het betreffende gebied van herstructurering.

Artikel 16. Vruchteloze aanbidding

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

Artikel 17. Experimentbepaling

1. Het college kan 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 bijzondere doelgroepen.
3. In de tijdelijke ontheffing, zoals genoemd in lid 1 van dit artikel, worden heldere voorwaarden gesteld aan het experiment met betrekking tot de aard, inhoud, toepassingsgebied, looptijd, rapportage en evaluatie.

4. Daarnaast kan het gaan om specifieke beleids- en toewijzingsexperimenten. Daarbij gaat het per definitief om maatregelen van tijdelijke aard. De betreffende toegelaten instelling/Woningbedrijf stelt het college hiervan in kennis en maakt zo nodig nadere afspraken met het betreffende college.

Artikel 18. Vrije toewijzingsruimte voor toegelaten instellingen/Woningbedrijf

1. Toegelaten instellingen/ Woningbedrijf kunnen in bijzondere gevallen woonruimte toewijzen aan woningzoekenden wier specifieke situatie vraagt om een snelle oplossing op maat. Bij deze vrije beleidsruimte gaat het bijvoorbeeld om toewijzingen in verband met calamiteiten- en beheerproblemen. De verhuurders leggen jaarlijks achteraf verantwoording af;
2. Een toegelaten instelling/Woningbedrijf mag per jaar maximaal 2% van het gemiddelde aantal verhuringen van de voorafgaande 3 kalenderjaren van die toegelaten instelling/Woningbedrijf gebruiken voor het toewijzen van woningen op grond van het eerste lid.
3. De 2% vrije toewijzingsruimte per jaar kan enkel worden ingezet nadat een urgentieaanvraag is gedaan op grond van artikel 19 en deze is geweigerd.

HOOFDSTUK 4 Urgentie

Artikel 19 Woonurgentiecategorieën

1. In aansluiting op het bepaalde in de Huisvestingswet zijn er twee verplichte urgentiecategorieën:
 - 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. Naast deze twee verplichte urgentiecriteria kent de urgentieregio de volgende vijf lokale urgentiecategorieën:
 - a. Vergunninghouders, als bedoeld in artikel 1 sub h van de Huisvestingswet;
 - b. Medische urgentie
 - c. Financiële urgentie;
 - d. Relatiebeëindiging
 - e. Sociale urgentie.

Artikel 20. Algemene voorwaarden woonurgentiecategorieën art. 19 lid 2 b t/m e

Om voor een lokale woonurgentie als in artikel 19 lid 2 b t/m e in aanmerking te kunnen komen moet aan alle onderstaande voorwaarden worden voldaan:

1. de aanvrager moet voorafgaand aan de aanvraag van een woonurgentie tenminste twee jaar aaneengesloten ingezetene zijn en ingeschreven staan in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Renswoude en;
2. de aanvrager moet 18 jaar of ouder zijn en;
3. de aanvrager heeft de Nederlandse nationaliteit of beschikt over een geldige verblijfstitel en;
4. de aanvrager beschikt over legale zelfstandige woonruimte binnen de gemeente Renswoude en;
5. de aanvrager dient ingeschreven te staan als woningzoekende bij www.huiswaarts.nu;
6. de aanvrager dient de leges te voldoen conform de geldende Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Renswoude houdende regels omtrent de heffing en invordering van leges.

Artikel 21. Bewijsstukken woonurgentiecategorieën art. 19 lid 2 b t/m e

Bij het aanvragen van een woonurgentie moeten in ieder geval de volgende bewijsstukken worden aangeleverd:

1. een gemotiveerd schrijven met daarin de redenen van de aanvraag en de inspanningen van aanvrager om zelf in woonruimte te voorzien en;
2. inschrijfnummer van aanvrager bij www.huiswaarts.nu en;
3. een inkomensverklaring van aanvrager (voorheen IB60 en IBRI formulier) van de Belastingdienst van het jaar voorafgaand aan de aanvraag voor een woonurgentie en;
4. een kopie van de loonstrook van aanvrager van de maand voorafgaand aan de aanvraag voor een woonurgentie en;
5. kopie van identiteitsbewijs van aanvrager (paspoort of identiteitskaart) en;
6. kopie van de huurovereenkomst of koopovereenkomst van de huidige woning van aanvrager en;

7. bij de verschillende woonurgentiecategorieën staat beschreven welke aanvullende documenten er verder nog kunnen en/of moeten worden aangeleverd.

Artikel 22: Algemene beoordelingscriteria voor woonurgentiecategorieën art. 19 lid 2 b t/m e

Voordat inhoudelijke beoordeling van de aanvraag woonurgentie kan plaatsvinden moet eerst vastgesteld worden dat de aanvrager ook voldoet aan de algemene beoordelingscriteria van dit artikel:

1. de aanvrager bevindt zich in een acute woonnoodsituatie waarin het noodzakelijk is om binnen een half jaar te verhuizen;
2. deze acute woonnoodsituatie:
 - a. is ontstaan binnen de gemeente Renswoude en buiten de schuld van de aanvrager. In uitzonderlijke situaties kan de toepassing van de regel 'buiten eigen schuld' niet gerechtvaardigd zijn;
 - b. was voor betrokkene niet te voorzien ofwel betrokkene was niet in staat tijdig maatregelen te nemen om de acute woonnoodsituatie te voorkomen. Verder was de betrokkene niet in staat daarop te anticiperen;
 - c. is niet door de aanvrager op eigen kracht of binnen zes maanden op te lossen;
 - d. is in het geval van een alleenstaande alleen van toepassing bij zwaarwegende medische of sociale redenen. Een alleenstaande wordt geacht binnen zes maanden op eigen kracht alternatieve woonruimte te vinden;
 - e. heeft aantoonbare gevolgen voor het functioneren van de aanvrager en de toewijzing van een (andere) woning in de gemeente Renswoude levert een substantiële bijdrage aan de oplossing van het probleem.
3. de aanvrager kan aantonen dat een maximale eigen inspanning is geleverd om eerst zelf naar een oplossing van het woonprobleem te zoeken, alvorens een urgentie aan te vragen. Andere oplossingen kunnen onder andere zijn: een kamer huren, inwoning bij derden, een woning kopen, particuliere verhuur etc.
4. de aanvrager kan aantonen dat een maximale eigen inspanning is geleverd om de huidige woning te behouden.

Artikel 22a Advisering door adviesorgaan

Na ontvangst van de aanvraag kan er, indien de geformuleerde criteria vooraf geen uitsluitel geven, advies gevraagd aan het regionale adviesorgaan wanneer de aanvrager ingezetene is van deze gemeente, de problemen niet primair veroorzaakt worden door de uitsluitingsgronden uit artikel 32 en er wordt voldaan aan artikel 22 van deze huisvestingsverordening. Er wordt aan het adviesorgaan verzocht om te beoordelen of er sprake is van een dringende behoefte aan een andere woning op basis waarvan een medische, financiële, sociale of relatiebeëindigings- urgentie verleend kan worden. Het uitgebrachte advies wordt door B&W meegewogen in haar besluit.

Artikel 23. Behandeling woonurgentie aanvraag

1. Het college beslist op de in artikel 19 bedoelde aanvraag binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag en de daarbij over te leggen bescheiden en brengen de beslissing ter kennis van de aanvrager.
2. Het college kan de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste 4 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.

Artikel 24: niet in behandeling nemen van een woonurgentie aanvraag

Een aanvraag voor een woonurgentie wordt niet in behandeling genomen indien deze niet compleet is. Dat wil zeggen onvolledig ingevuld, niet ondertekend of niet voorzien van de vereiste bewijsstukken.

1. Ingevolge artikel 4:5 lid 1 Awb stelt het college de aanvrager in de gelegenheid binnen een bepaalde termijn de aanvraag aan te vullen. Wanneer de aanvrager hieraan niet voldoet zal de aanvraag niet in behandeling worden genomen.
2. Een besluit om de aanvraag niet te behandelen wordt aan de aanvrager bekendgemaakt binnen 4 weken nadat de aanvraag is aangevuld of nadat de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken (artikel 4:5 lid 1 Awb).

Artikel 25: aanvullende bepalingen urgentiecategorie verblijf in een tijdelijke opvangvoorziening

1. Woningzoekenden die verblijven in een tijdelijke opvangvoorziening, omdat zij vanwege geweld of problemen van relationele aard hun woonruimte hebben moeten verlaten, kunnen in aanmerking komen voor urgentie;
2. De aanvraag voor een urgentie wordt ingediend bij het college en gaat in ieder geval vergezeld van een advies van de aanbieder van dergelijke opvang waarin staat waarom zelfstandige huisvesting in Renswoude noodzakelijk is;
3. Woonruimte voor deze urgentiecategorie wordt direct bemiddeld.

Artikel 26: aanvullende bepalingen urgentiecategorie mantelzorg

1. Mantelzorgverleners of mantelzorgontvangers als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, ook als deze niet aan economische en maatschappelijke binding voldoen, kunnen in aanmerking komen voor een woonurgentie. De vervangende huisvesting moet een wezenlijke bijdrage leveren aan de taakverlichting van de mantelzorgverlener;
2. Het college kan een urgentie verlenen aan mantelzorgverleners of mantelzorgontvangers. Hierbij zijn de volgende voorwaarden van toepassing:
 - a. de aanvrager dient ingeschreven te staan als woningzoekende bij www.huiswaarts.nu;
 - b. de aanvrager heeft in de huidige woonsituatie geen huurschulden en heeft geen overlast veroorzaakt;
 - c. Het inkomen van het huishouden van de aanvrager is niet hoger dan de door de rijksoverheid vastgestelde inkomensnorm voor sociale huurwoningen;
 - d. de afstand tussen de woningen van de ontvanger en verlener van mantelzorg wordt verminderd tot een als redelijk te kwalificeren loop- en/of fietsafstand. De toepassing van deze voorwaarde geldt ter beoordeling aan de urgentiecommissie;
 - e. er is sprake van dagelijkse zorg (7 dagen per week). Het gaat hier om thuis geboden zorg in de vorm van huishoudelijke hulp, persoonlijke verzorging en/of verpleging en individuele begeleiding. Het aandeel mantelzorg in deze zorg is hierbij minimaal 10 uur per week.
 - f. er is sprake van langdurige ondersteuning met de verwachting dat de mantelzorgrelatie minimaal 1 jaar in stand blijft.
 - g. de zorgverlening vloeit voort uit een tussen personen bestaande sociale relatie en wordt niet verleend in het kader van een hulpverlenend beroep;
 - h. per mantelzorgsituatie wordt eenmalig één woonurgentie afgegeven.
 - i. de mantelzorgurgentie is alleen geldig in de gemeente die deze verklaring heeft afgegeven.
3. Indien de ontvanger van mantelzorg in een geschikte woning woont, een mantelzorgurgentie heeft, en verhuist naar een ongeschikte woning dan kan geen beroep worden gedaan op aanpassing van de nieuwe woning op basis van de Wmo;
4. Bij het aanvragen van een urgentie in de categorie mantelzorg moeten de volgende bewijsstukken worden aangeleverd:
 - a. een kopie van een recent WMO-advies van de huidige woongemeente of;
 - b. een zorgovereenkomst (indien er sprake is van een Persoons Gebonden Budget) of;
 - c. een indicatie vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz) of;
 - d. een schriftelijke verklaring/omschrijving hoe de mantelzorg geregeld is en door wie;
5. Woonruimte voor deze urgentiecategorie wordt direct bemiddeld.

Artikel 27: aanvullende bepalingen urgentiecategorie vergunninghouders

Op basis van een taakstelling van het Rijk krijgen gemeenten een bepaald aantal vergunninghouders te huisvesten als bedoeld in artikel 28 van de wet. De gemeente heeft in deze een in de Wet vastgelegde plicht. Hierbij gelden de volgende aanvullende bepalingen:

1. Het gaat om vergunninghouders, als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub h van de Huisvestingswet 2014;
2. De vergunninghouder is door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers bij de gemeente voorgedragen voor huisvesting;
3. Woonruimte voor deze urgentiecategorie wordt direct bemiddeld.

Artikel 28: aanvullende bepalingen urgentiecategorie medische urgentie

1. Er is sprake van een medische woonurgentie in het geval er sprake is van een vastgestelde medische aandoening. Naast een fysieke aandoening kan ook psychiatrische of psychische problematiek leiden tot een medische urgentie;
 - a. de vastgestelde problematiek heeft een duidelijke relatie met de woonsituatie in de huidige woning en;
 - b. de vastgestelde problematiek heeft een chronisch karakter en;
 - c. er is sprake van ernstige hinder en/of schade, belemmering of verslechtering in combinatie met de huidige zelfstandige woonsituatie en;
 - d. de aanvrager is aantoonbaar onder behandeling van een specialist, niet zijnde een huisarts.
2. Indien in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning een verhuisindicatie is toegekend dan kan deze gelden als medische urgentie wanneer ook aan de urgentiecriteria zoals genoemd in het eerste lid onder sub a, b, en c is voldaan;
3. Er kan bij een onafhankelijke externe deskundige advies worden gevraagd over de noodzaak tot verhuizing in relatie tot de medische aandoening en de woonsituatie.

Artikel 29: aanvullende bepalingen urgentiecategorie financiële urgentie

1. Er is sprake van een financiële woonurgentie in het geval een woningzoekende aantoonbaar:
 - a. buiten de eigen schuld door acute en onvoorziene omstandigheden te maken heeft met een grote inkomensachteruitgang waardoor de huidige zelfstandige woonruimte niet langer betaalbaar is. Onvrijwillig werklozen of arbeidsongeschikten kunnen hiertoe behoren en;
 - b. de zorg heeft voor één of meer kinderen jonger dan 21 jaar.

Artikel 30: aanvullende bepalingen urgentiecategorie relatiebeëindiging

Beëindiging van een samenwoningvorm is op zichzelf geen reden voor een woonurgentie. Als het huisvestingsprobleem primair is ontstaan door het beëindigen van een samenwoningvorm, is het in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de woningzoekende om zelf in andere huisvesting te voorzien. De aanvrager van een woonurgentie moet al het mogelijke hebben gedaan om het woonrecht in de oude woning te behouden, tenzij dit aantoonbaar op juridische- en/of financiële gronden niet haalbaar is gebleken. Iemand die zelf vrijwillig met de kinderen de woning verlaat, kan de ontstane huisvestingsproblematiek niet afwentelen op de gemeente/Woningbedrijf. Nadrukkelijk moet er eerst sprake zijn van een onhoudbare situatie en daarna wordt pas beoordeeld of er wordt voldaan aan de aanvullende bepalingen.

1. Er wordt bij beëindiging van een samenwoningvorm geen woonurgentie verleend, tenzij:
 - a. Er sprake is van aantoonbare zorg voor één of meer kinderen jonger dan 21 jaar, geregistreerd in BRP op het adres van de aanvrager en;
 - b. de aanvraag voor een woonurgentie moet binnen twee maanden na de gerechtelijke uitspraak of het verbreken van de samenleving worden ingediend en;
 - c. het huwelijk / de samenleving tenminste twee jaar heeft bestaan, aan te tonen in de BRP en;
 - d. de aanvrager niet vrijwillig de woning heeft verlaten en;
 - e. de aanvrager geen aanspraak kan maken op de woning waaruit men vertrekt en;
 - f. slechts één van de scheidende partijen kan in aanmerking komen voor een woonurgentie.
2. Bij het aanvragen van een urgentie in de categorie relatiebeëindiging moeten de volgende bewijsstukken worden aangeleverd:
 - a. In alle situaties dient er een ouderschapsplan te worden aangeleverd;
 - b. In het geval van het beëindigen van een huwelijk wordt een echtscheidingsconvenant overgelegd of een beschikking van de rechtbank. In het geval er geen overeenstemming is tussen partijen wordt een eenzijdig echtscheidingsverzoek overgelegd;
 - c. Bij beëindiging van een geregistreerd partnerschap wordt een overeenkomst tot beëindiging van het partnerschap overgelegd, 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 overgelegd.
 - d. Bij het beëindigen van een relatie op basis van een samenlevingsovereenkomst dient een overeenkomst tot beëindiging van de samenlevingsovereenkomst te worden overgelegd,

- of als er geen overeenstemming is, een eenzijdige opzegging van de samenlevingsovereenkomst.
- e. Bij het beëindigen van een samenwoonrelatie waarbij niets formeel geregeld is moet een document worden overgelegd 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 (te controleren door de secretaris van de woonurgentiecommissie);
 - De datum van ontbinding van de relatie;
 - De regeling omtrent hoofdverblijfplaats van de kinderen (mogelijkheid is ook om via een advocaat/mediator/notaris een ouderschapsplan te laten opstellen);
 - De vaststellingsovereenkomst moet door beide partners worden getekend en bij een notaris kantoor worden gelegaliseerd
 - f. In het geval van een huurwoning, een officiële beschikking van de rechtbank met betrekking tot het claimen van de betreffende woning;
 - g. In het geval van een koopwoning een voorlopig verkoopcontract of een schriftelijk bewijs dat u ontslagen bent uit de hoofdelijke verplichtingen met betrekking tot de hypothecaire geldlening;
 - h. Alle bewijsstukken dienen door beide partijen te zijn ondertekend en voorzien van een datum.

Artikel 30a: aanvullende bepalingen indien de huidige woonsituatie een huurwoning betreft

1. Bij een huurwoning wordt verwacht dat de woning door beide ouders wordt geclaimd bij de rechtbank. De Rechter doet uitspraak wie in de huidige huurwoning mag blijven wonen.
2. Beslist de rechter dat de huurwoning verlaten moet worden door de ouder die de volledige zorg heeft over de kind(en)ren, dan kan men in aanmerking komen voor een woonurgentie.
3. Als er sprake is van co-ouderschap/gedeelde zorg voor de kind(en)ren, dan is er voor de kind(er)en een plek beschikbaar bij één van de ouders en dan is een woonurgentie voor de andere ouder uitgesloten. De ouder die de huurwoning dient te verlaten, zal dan zelfstandig in huisvesting moeten voorzien.
4. Indien de huurwoning om financiële redenen niet te claimen is daar de netto huurprijs ver boven de huidige huurtoeslag norm valt, dan moeten de volgende bewijsstukken worden aangeleverd:
 - a. Kopie van het huurcontract;
 - b. Bankafschrift van de rekening waar de huur van afgeschreven wordt (van de maand waarin de woonurgentie aanvraag wordt ingediend);
 - c. Kopie van een salarisspecificatie.

Artikel 30b: aanvullende bepalingen indien de huidige woonsituatie een koopwoning betreft

1. Bij verkoop van de koopwoning of overname van deze woning door de ex-partner wordt de woonurgentieverklaring afgegeven op termijn en deze zal in werking treden op het moment dat u daarvoor de volgende bewijsstukken aanlevert:
 - a. Een ondertekend voorlopig verkoopcontract of;
 - b. Een schriftelijk bewijs dat u ontslagen bent uit de hoofdelijke verplichtingen met betrekking tot de hypothecaire geldlening.
2. In geval van co-ouderschap/ gedeelde zorg voor de kind(en)ren, kan slechts één partij in aanmerking komen voor urgentie.
 - a. Bij verkoop van de koopwoning betekent dat in het geval beide ouders in gelijke mate de zorg voor een kind(en)ren hebben en beide de gezamenlijke woning verlaten, door henzelf een aantoonbare keus moet worden gemaakt wie de aanvraag voor een woonurgentie indient.
 - b. Wordt de koopwoning volledig overgenomen door de ex-partner dan wordt er geen woonurgentie afgegeven. Er is voor de kind(er)en dan een plek beschikbaar bij één van de ouders. De ouder die de woning dient te verlaten, zal dan zelfstandig in huisvesting moeten voorzien.

Artikel 31: aanvullende bepalingen urgentie categorie sociale urgentie

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

1. Ten gevolge van de huidige huisvestingssituatie een onhoudbare acute woonnoodsituatie is ontstaan, die binnen een half jaar moet worden opgelost;
 - a. De aanvrager dient aan te tonen dat de sociale problemen direct samenhangen met de huidige woonsituatie en dat hij/zij er alles aan heeft gedaan om de situatie te voorkomen of te verbeteren;
 - b. Ten gevolge van psychische en/of sociale problemen permanent ernstige hinder en/of schade, belemmering of verslechtering ondervindt in combinatie met de huidige zelfstandige woonsituatie;
 - c. De sociale problematiek dient al geruime tijd bekend te zijn bij een op dat gebied werkzame instantie en zij dienen de problematiek te onderschrijven;
 - d. Van levensbedreiging of levensontwrichting is sprake als het dagelijkse leven zo erg is verstoord dat er sprake is van levensgevaar voor één of meer leden van het gezin. De verstoring gaat dan om geestelijke, emotionele of lichamelijke belasting die niet zelf is op te lossen;
2. Er kan bij een onafhankelijke externe deskundige advies worden gevraagd over de noodzaak tot verhuizing in relatie tot de psychische en/of sociale problemen en de woonsituatie.
3. Dringend woonruimte nodig heeft vanwege uitstroom uit een van gemeentewege erkend opvang-, BW- of hulp- en dienstverleningsinstelling in de urgentieregio. Voor deze urgentie categorie geldt dat:
 - a. in afwijking van het bepaalde in artikel 20 lid 1 de woningzoekende tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling, blijkens de inschrijving in de basisadministratie, woonachtig was in de urgentieregio;
 - b. in afwijking van het bepaalde in artikel 20 lid 4 een woningzoekende niet over legale zelfstandige woonruimte beschikt binnen de urgentieregio;
 - c. het bepaalde in artikel 32 lid 2 onder a, d, h en r niet van toepassing is;
 - d. woonruimte voor deze urgentie categorie wordt direct bemiddeld.

Artikel 32: Weigeringsgronden urgentie

1. Een urgentie kan worden geweigerd indien op basis van leeftijd, gezinssituatie of woonsituatie te voorzien was dat een nieuwe woning noodzakelijk zou worden en er geen sprake is van een onverwacht optredende noodsituatie.
2. Er wordt geen urgentie verleend wanneer de huisvestingsproblematiek primair veroorzaakt wordt door:
 - a. (dreigende) dakloosheid door eigen toedoen / woningontuiming;
 - b. terugkeer naar gemeente en/of familie na echtscheiding elders;
 - c. terugkeer of komst naar de gemeente op medische gronden, tenzij alleen een woning in de gemeente Renswoude als enige oplossing overblijft. De noodzaak moet worden aangetoond door de aanvrager;
 - d. inwoning/kamerbewoning;
 - e. zwangerschap/gezinsuitbreiding;
 - f. ruimtegebrek in een woning;
 - g. burenruzie/hinder/overlast;
 - h. huurschuld of schadevordering Woningbedrijf;
 - i. gezins- of familieproblematiek;
 - j. gezinshereniging;
 - k. maatschappelijke binding;
 - l. remigratie / terugkeer uit het buitenland;
 - m. onregelmatige werktijden / reisafstand werk / economische binding;
 - n. vrijwillige verlaten van een woning;
 - o. lange wachttijd reguliere toewijzing n.a.v. reacties via Huiswaarts.nu;
 - p. tijdelijk huurcontract;
 - q. terugkeer van detentie;
 - r. illegale bewoning;
 - s. onderhoudsproblemen of gebreken van de huidige woning, bijvoorbeeld vochtproblematiek.
3. In afwijking van hetgeen genoemd in het tweede lid kan er een woonurgentie verleend worden indien de gevolgen van de huidige woonsituatie dermate ernstig zijn dat voortzetten niet van de aanvrager gevergd kan worden.

Artikel 32a

Indien iemand een urgentieverklaring heeft die is afgegeven door een andere gemeente dan de gemeente Renswoude, kan diegene daarmee geen voorrang krijgen op een woning van het Woningbedrijf.

Artikel 33 Inkomen en vermogen

Er geldt geen inkomens- en vermogensgrens voor de aanvraag van een woonurgentie. Voor woningtoewijzing door het Woningbedrijf geldt dat de woningzoekende een passend inkomen moet hebben. Tot slot kan een hoog inkomen of vermogen tot oordeel leiden dat de aanvrager zelf in woonruimte kan voorzien en dat daarom geen woonurgentie wordt verleend.

Artikel 34 Procedure toewijzing woningen

1. Bij het toekennen van een woonurgentie stelt de urgentiecommissie, rekening houdend met de urgentieredenen, het 'zoekprofiel woonruimte' vast;
2. Het 'zoekprofiel woonruimte' is de minimaal passende woning met de kortste wachttijden (in de praktijk betekent dit een appartement/flatwoning) rekening houdend met het passend toewijzen;
3. Woningzoekenden met een woonurgentie worden bemiddelingsurgent waarbij het Woningbedrijf zoekt naar passende huisvesting;
4. Bij woonurgenties in de woonurgentiecategorie sociale urgentie en medische urgentie kan het voorkomen dat de toe te wijzen woningen aan bepaalde kenmerken moet voldoen. Het zoekprofiel kan dan worden afgegeven als bemiddelingsurgent of wonen onder voorwaarden;
5. Woningzoekenden met een woonurgentie kunnen de eerste beschikbare passende woning niet weigeren zonder dat de woonurgentie komt te vervallen. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woonwensen;
6. Indien meerdere woningzoekenden met een woonurgentie op dezelfde woningen reageren, dan heeft de woningzoekende met een eerder afgegeven urgentie het eerste recht. Indien daartussen geen verschil bestaat dan heeft de woningzoekende met de langste inschrijftijd op huiswaarts.nu het eerste recht;
7. De woonurgentie is maximaal zes maanden na besluitvorming geldig;
8. Indien binnen 6 maanden geen woning is toegewezen die aan het zoekprofiel dan wel de eisen conform lid 4 voldoet, of wanneer na 3 maanden al voorzienbaar is dat dit niet zal lukken, vindt overleg plaats tussen de aanvrager, het Woningbedrijf en de urgentiecommissie om te komen tot een voorlopige oplossing dan wel dat gekozen wordt voor verlening van de woonurgentie;

Artikel 35: beëindiging van een woonurgentie

1. In de volgende gevallen wordt de woonurgentie beëindigd:
 - a. indien de woonurgentie aanvraag gebaseerd is op onjuiste of onvolledige gegevens waarvan de aanvrager redelijkerwijs op de hoogte kon zijn;
 - b. indien de omstandigheden, na verlening van de urgentie doch vóór het woningaanbod, dermate wijzigen dat er geen urgentie verleend was indien deze omstandigheden hadden plaatsgevonden voor verlening van urgentie.
 - c. wanneer een passende woning is aangeboden maar deze wordt geweigerd;
 - d. de woonurgentie vervalt van rechtswege als de termijn waarvoor zij geldig is (6 maanden) afloopt (artikel 34 lid 7);
 - e. na acceptatie van een aangeboden woning;
2. Wanneer een woonurgentie wordt beëindigd, dan wordt de aanvrager hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld;

HOOFDSTUK 5. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 36. Aanwijzing vergunningsplichtige woonruimte

1. Woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet worden onttrokken of gesplitst. De vergunningplicht geldt voor woningen die:
 - a. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet, en
 - b. worden verbouwd tot twee of meer woonruimten:

2. Het verbod als bedoeld in artikel 21 van de wet, eerste volzin onder c en d is van toepassing op alle woonruimten die zijn gelegen in de gemeente Renswoude.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. onzelfstandige woonruimten ten tijde van inwerkingtreding van deze verordening;
 - b. woonruimten die op basis van het bestemmingsplan een gemengde bestemming of centrumbestemming heeft en als zodanig (mede) bedoeld is voor onzelfstandige bewoning.

Artikel 37. Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste volzin onder c en d van de wet wordt ingediend bij het college door gebruikmaking van een vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de naam en het adres van de eigenaar van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - b. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud;
 - c. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, de bouwtekening of omgevingsvergunning;
 - d. een geaccepteerde melding brandveilig gebruik, indien op de woonsituatie van toepassing;de beoogde doelgroep en duur van de onzelfstandige woonruimten (in het geval van artikel 21 van de wet, eerste volzin onder c).
3. het college kan bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.

Artikel 38. Voorwaarden en voorschriften

1. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste volzin onder c en d van de wet kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:
 - a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte, en;
 - b. voorschriften in het kader van de borging van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 39. Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste volzin onder c en d van de wet kan worden geweigerd als:
 - a. naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de omzetting of woningvorming gediende belang;
 - b. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een negatief effect op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.

HOOFDSTUK 6. Overige bepalingen

Artikel 40: hardheidsclausule

1. Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar haar oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening;
2. het advies tot het al dan niet toepassen van de hardheidsclausule wordt gemotiveerd in het besluit opgenomen.

HOOFDSTUK 7. Slotbepalingen

Artikel 41. Overgangsrecht

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

Artikel 42. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de achtste dag na bekendmaking en vervalt op 1 juli 2023.
2. Deze verordening kan worden aangehaald als de Huisvestingsverordening Renswoude 2019.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 5 november 2019.
de griffier, de voorzitter,