

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Delfland houdende regels omtrent urgentieverklaringen bij een huisvestingsaanvraag

Toelichting

De Huisvestingswet 2014 biedt de gemeente de mogelijkheid om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden. In de Huisvestingsverordening Midden-Delfland 2019 heeft de gemeenteraad alle normerende criteria ten behoeve van woonruimteverdeling vastgesteld. De Beleidsregel urgentieverklaringen Midden-Delfland 2019 is een nadere uitwerking van de verordening en bevat de regels die tot de bevoegdheid van het college behoren, samen met de door de raad aan het college gedelegeerde bevoegdheden. De beleidsregel vormt tevens de meer praktische uitvoerende toelichting op de artikelen van de verordening en verwoordt daarnaast de visie van het college op de uitvoering van de Huisvestingswet 2014.

De beleidsregels hebben als doel om per urgentiebepaling een overzicht te geven van de belangrijke toepassingscriteria waarmee een woningzoekende kan verzoeken om indeling in een urgentiecategorie. Hiermee ontstaat samen met de Huisvestingsverordening Midden-Delfland 2019 en de Woonagenda 2016-2020 een compleet kader voor de uitvoering van artikelen 12 en 13 van de Huisvestingswet 2014. De regels inzake de wijze waarop woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecategorie zijn, conform artikel 13, tweede lid, Huisvestingsverordening 2014 door de gemeenteraad gesteld in de Huisvestingsverordening Midden-Delfland 2019. Verdere details over de toepassing van deze regels kunnen ook in de werkinstructies worden opgenomen. De achterliggende redenen om dit te doen is het feit dat in alle gevallen met een urgentieverklaring een passende oplossing voor een urgent huisvestingsprobleem moet worden gefaciliteerd, aan de hand van de persoonlijke situatie van de cliënt. Echter, omdat een urgentieverklaring een voorrangpositie op de regionale woningmarkt biedt is de rol van een regionaal afgestemde beleidsregel als toepasbaar "in alle situaties" essentieel. De keuze voor beleidsregels met daarin een overzicht van de instructies voor de inhoudelijke beoordeling van urgentie aanvragen leidt tot transparante, eenduidige afhandeling van de individuele aanvragen in de regio.

Besluitvorming

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Delfland,

gelet op:

- de Huisvestingswet 2014
- de Huisvestingsverordening Midden-Delfland 2019
- artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht

besluit vast te stellen de navolgende Beleidsregel urgentieverklaringen Midden-Delfland 2021:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Paragraaf 1.1 Begrippen

Artikel 1.1.1 Begripsomschrijvingen

In aanvulling op artikel 1:1 van de Huisvestingsverordening wordt in deze beleidsregel verstaan onder:

- college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden Delfland;
- gezagsregister: het register als bedoeld in [artikel 244 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek](#);
- verordening: de Huisvestingsverordening Midden-Delfland 2019;
- wet: de Huisvestingswet 2014;
- Wlz: de Wet langdurige zorg;
- Wmo: de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;

Paragraaf 1.2 Nadere regels voor het verlenen van een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 4:2, zesde lid, van de verordening

Artikel 1.2.1 Huishouden urgentieverklaringen

1. Bij de indeling in een urgentiecategorie wordt gekeken naar de samenstelling van het huishouden vóór of bij het ontstaan van het huisvestingsprobleem. Tot het huishouden worden de leden van het huishouden meegerekend indien deze op het moment van de aanvraag:

- a. een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren;
 - b. op hetzelfde woonadres in de BRP staan ingeschreven; en
 - c. gezamenlijk naar een ander adres dienen te verhuizen.
2. In aanvulling op het eerste lid dient een huishouden met één minderjarig kind óf meerdere minderjarige kinderen aan te tonen:
 - a. dat er sprake is van gezag over dit kind, of deze kinderen;
 - b. dat dit kind of deze kinderen hoofdelijk en daadwerkelijk verblijven bij de aanvrager; en
 - c. dat de kinderen niet (tijdelijk) bij de andere gezaghebbende kunnen wonen
 3. Een urgentieverklaring kan niet worden toegewezen aan een huishouden dat bij het ontstaan van het huisvestingsprobleem nog geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden voert.

Artikel 1.2.2 Schulden

Om vast te stellen of de aanvrager in staat is om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van een zelfstandige woonruimte te voorzien, dient de aanvrager die schulden heeft aan te tonen onderstaande maatregelen te hebben getroffen. Hiervoor dient de aanvrager:

- a. te beschikken over een bewijs van toelating tot schuldhulpverlening met een overzicht van de schulden en een Plan van Aanpak van het schuldhulpverleningsbureau;
- b. een betalingsregeling te hebben getroffen met de schuldeisers;
- c. medewerking te verlenen aan de uitvoering van de afspraken van het traject van schuldhulpverlening.

Artikel 1.2.3 Benodigde gegevens en stukken voor de aanvraag

De aanvrager dient bij de aanvraag in ieder geval de volgende stukken in te dienen:

- a. een kopie van een geldig Nederlands identiteitsbewijs of een geldige verblijfsvergunning van alle leden die behoren tot het huishouden;
- b. een geldige inschrijving bij Woonnet-Haaglanden;
- c. de huurovereenkomst van de huidige woning waar de aanvrager huurder is óf, indien de aanvrager een koopwoning had, het verkoopcontract van de eigen woning met de eindafrekening van de hypotheek, het bewijs van overschrijving en de akkoordverklaring van de bank;
- d. een omschrijving van het woonprobleem;
- e. toestemming dat de behandelaar een medisch of sociaal advies kan inwinnen bij de behandeling van de aanvraag, in verband met privacy-regelgeving;
- f. andere documenten, verklaringen of bewijsstukken ter onderbouwing van de aanvraag van urgentie.

Artikel 1.2.4 Gegevens inkomen

1. In aanvulling op artikel 1.2.4 dient door de aanvrager de meest recente gegevens over het inkomen, van alle leden van het huishouden boven de achttien jaren, te worden overlegd.
2. Onder recente gegevens over het inkomen uit het eerste lid wordt verstaan:
 - a. een kopie van salarisspecificaties over de drie maanden voorafgaand aan de aanvraag;
 - b. een kopie van uitkeringsspecificaties over de drie maanden voorafgaand aan de aanvraag.
3. In afwijking van het tweede lid wordt voor een ondernemer onder recente gegevens over het inkomen verstaan:
 - a. een officiële verklaring van diens boekhouder of accountant met vermelding van het huidig bruto jaarinkomen; en
 - b. de jaarrekening van het voorgaande 2 jaar; en
 - c. een uittreksel van de Kamer van Koophandel betreffende de eigen onderneming.
4. In afwijking van het tweede lid kan een verklaring geregistreerd inkomen over het voorgaande jaar of een definitief belastingaanslag over de inkomstenbelasting van het voorgaande jaar worden overlegd, indien een lid van het huishouden niet in staat is om de in het tweede lid genoemde documenten te overleggen.

Artikel 1.2.5 Gegevens gezag minderjarige kinderen

1. In aanvulling op artikel 1.2.4 overlegt de aanvrager van een huishouden met een minderjarig kind een (kopie van een) uittreksel van het gezagsregister met betrekking tot dat kind.
2. In aanvulling op het eerste lid dient de aanvrager, indien het gezag over het minderjarige kind wordt gedeeld met een lid van een ander huishouden, aan te tonen dat het kind zijn of haar hoofdverblijf heeft bij de aanvrager met:

- a. een kopie van de echtscheidingsuitspraak, indien er sprake is van een ontbinding van een huwelijk of geregistreerd partnerschap;
- b. indien er geen sprake is van een ontbinding van een huwelijk of geregistreerd partnerschap dan dient de aanvrager een kopie van een, door beide gezaghebbende personen, ondertekend ouderschapsplan aan te leveren.

Artikel 1.2.6 Behandeling aanvraag

1. Het college controleert de gegevens en stukken die de aanvrager bij de ingediende aanvraag heeft aangeleverd en maakt daarbij óók gebruik van inzage in de BRP en andere relevante gegevens, zoals de geregistreerde gegevens op het inschrijfnummer van de aanvrager op www.woonnet-haaglanden.nl;
2. Het college kan een deskundig advies aanvragen, om vast te stellen of de aanvraag aan alle criteria voldoet.
3. Het college legt de aanvraag voor aan de toetsingscommissie, zoals geregeld in artikel 4:1 van de verordening.
4. De toetsingscommissie brengt aan het college een advies uit over de aanvraag.
5. Het college besluit op de aanvraag en informeert de aanvrager schriftelijk over het besluit.

Artikel 1.2.7 Sociaal of medisch adviseur

1. Indien bij de beoordeling van de aanvraag blijkt dat er sprake is van medische of sociale omstandigheden die een rol spelen bij de aanvraag voor urgentie kan de behandelaar advies vragen aan een medisch of sociaal adviseur.
2. De medisch of sociaal adviseur rapporteert en brengt een eigen advies uit, over:
 - a. de medische noodzaak tot verhuizen en of er sprake is van:
 - o geen woonprobleem
 - o een ernstige, maar niet levensbedreigende of levensontwrichtende woonsituatie
 - o een levensbedreigende woonsituatie;
 - o een levensontwrichtende woonsituatie;
 - b. de gewenste bereikbaarheid van de te verkrijgen woning (medisch adviseur)
 - c. eigen schuld of toedoen (sociaal adviseur)
3. Dit advies is slechts een weergave van de eigen bevindingen van de adviseur/rapporteur en leidt niet automatisch of per definitie tot een positief advies van de toetsingscommissie aan het college.

Artikel 1.2.8 Besluit aanvraag urgentie

Het college beslist binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste zes weken en communiceren hun besluit schriftelijk binnen deze periode aan de aanvrager. Over het besluit wordt tussentijds niet op andere wijze gecommuniceerd.

Artikel 1.2.9 Buiten behandeling

1. Het college stelt een aanvraag in ieder geval buiten behandeling, indien:
 - a. de aanvraag niet compleet is;
 - b. de aanvraag in een andere gemeente dient te worden gedaan;
 - c. de aanvrager hierom verzoekt;
 - d. de aanvraag binnen twee jaar na een eerdere aanvraag, op dezelfde gronden, zonder nieuwe feiten en omstandigheden wordt ingediend.
2. In aanvulling op het eerste lid, onder a, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid om de aanvraag binnen tien werkdagen aan te vullen met de benodigde stukken.
3. Het college neemt een aanvraag in behandeling, indien de aanvrager binnen de gestelde termijn alle gevraagde gegevens en stukken beschikbaar heeft gesteld.

Hoofdstuk 2 Voorwaarden urgentie categorie

Paragraaf 2.1 Nadere regels als bedoeld in artikel 4:5 van de verordening

Artikel 2.1.1 Nadere uitwerking artikel 4:5, onder a, van de verordening

De aanvraag voldoet niet aan algemene criteria voor een huisvestingsvergunning vastgelegd in artikel 2:3 van de verordening en wordt afgewezen, indien de aanvrager:

- a. niet de leeftijd van achttien jaar heeft bereikt of zoals omschreven in artikel 2:3, lid 1, onder b, van de verordening; of

- b. of andere leden van het huishouden niet de Nederlandse nationaliteit heeft of hebben, of niet rechtmatig in Nederland verblijft of verblijven zoals is bedoeld in artikel 8, onder a tot en met van de Vreemdelingenwet 2000.

Artikel 2.1.2 Nadere uitwerking afwijzingsgrond artikel 4:5, onder b, van de verordening

Er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem waarvoor indeling in een urgentiecategorie mogelijk is, bij de volgende op zichzelf staande situaties:

- a. de huidige woning verkeert in een slechte staat of is van onvoldoende kwaliteit;
- b. de aanvrager ervaart (geluids)overlast in de woning;
- c. de huidige woning is te klein of te groot voor het huishouden van de aanvrager;
- d. de aanvrager kan door medische klachten de huidige woning of bijbehorende tuin niet meer zelf onderhouden;
- e. de aanvrager wil of moet vanwege werk verhuizen;
- f. de aanvrager ervaart problemen, omdat de aanvrager met of zonder kinderen inwonende is;
- g. de aanvrager of diens partner is zwanger;
- h. de aanvrager is gescheiden of de samenwonende- of de partnerrelatie is verbroken,
- i. de aanvrager woont in een onzelfstandige woonruimte;
- j. de aanvrager wordt uit detentie vrijgelaten;
- k. de aanvrager heeft een tijdelijke huurovereenkomst;
- l. de aanvrager woont in onderhuur;
- m. de aanvrager is of wordt dakloos;
- n. de aanvrager wil een woning met voldoende ruimte in het kader van co-ouderschap of bezoekregeling voor kinderen na scheiding of verbroken partnerschap;
- o. de aanvrager heeft psychische problemen als gevolg van één of meer van de hierboven genoemde omstandigheden.
- p. De aanvrager is medehuurder, of samenwonende van een woonruimte en is niet langer in staat om samen met de andere huurder(s) of bewoner(s) in dezelfde woonruimte te verblijven.

Artikel 2.1.3 Nadere uitwerking afwijzingsgrond artikel 4:5, onder c, van de verordening

Er is in ieder geval sprake van een huisvestingsprobleem dat redelijkerwijs te voorkomen is of op andere wijze op te lossen is, indien de aanvrager:

- a. niet alles wat redelijkerwijs tot diens mogelijkheden behoort heeft gedaan om het huisvestingsprobleem te voorkomen of op te lossen;
- b. geen beroep doet op huurbescherming, wanneer de verhuurder aangeeft de huur op te willen zeggen;
- c. niet over voldoende financiële middelen beschikt om de zelfstandige woonruimte te huren, tenzij de aanvraag op grond van artikel 4:7, tweede lid, van de verordening is gedaan;
- d. een woning huurt die niet past bij het inkomen van het huishouden;
- e. bij dreigend geweld een beroep kan doen op een huisverbod, straatverbod of een contactverbod;
- f. met behulp van gerichte behandeling diens medische of sociale woonprobleem kan oplossen
- g. verblijft in een instelling voor maatschappelijke opvang en de uitstroom uit deze instelling aanstaande is en de aanvrager in staat is om een onzelfstandige woonruimte te bewonen of een beroep kan doen op een convenant woning;
- h. zelf over voldoende financiële middelen beschikt om het huisvestingsprobleem op te lossen;
- i. bij de noodopvang kan verblijven;
- j. met diens inschrijving en toepassing van artikel 3:5 van de verordening naar verwachting binnen drie maanden in staat is om een woonruimte in de regio toegewezen te krijgen.

Artikel 2.1.4 Nadere uitwerking afwijzingsgrond artikel 4:5, onder d, van de verordening

Er is in ieder geval sprake van een huisvestingsprobleem dat redelijkerwijs kon worden voorkomen of te voorzien was, indien de aanvrager:

- a. diens huishouden heeft uitgebreid, zonder over een daartoe passende woonruimte te beschikken;
- b. een passende woonruimte heeft aangeboden gekregen en dit woningaanbod geweigerd heeft in de periode dat aannemelijk werd dat er sprake was van een huisvestingsprobleem in relatie tot de huidige woonruimte, tot tenminste twee jaar voorafgaand aan het indienen van de aanvraag;
- c. geen beroep op huurbescherming heeft gedaan, terwijl de aanvrager hier recht op had;
- d. een passende zelfstandige woonruimte heeft achtergelaten;
- e. een woonruimte accepteert die, op grond van destijds bekende feiten en omstandigheden, niet past bij de woonbehoeften van diens huishouden;
- f. een huurovereenkomst voor bepaalde tijd is aangegaan, waardoor de aanvrager de woonruimte dient te verlaten;

- g. de zelfstandige woonruimte waarvan deze huurder is, heeft onderverhuurd;
- h. anderen in diens zelfstandige woonruimte laat inwonen;
- i. de zelfstandige woonruimte, of een deel daarvan, verhuurt aan een ander;
- j. niet alles heeft gedaan wat redelijkerwijs tot diens mogelijkheden behoort om het huisvestingsprobleem te voorkomen of op te lossen.

Artikel 2.1.5 Nadere uitwerking afwijzingsgrond artikel 4:5, onder e, van de verordening

Er is in ieder geval sprake van een huisvestingsprobleem dat kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening, indien de aanvrager:

- a. de publieke voorzieningen op het gebied van zorg, hulp en ondersteuning, zoals de aanleg van een traplift of andere woningaanpassingen die de gemeente in het kader van de WMO mogelijk maakt, hulp bij het huishouden of vervoersvoorzieningen, wijkverpleging, thuiszorg, maatschappelijk werk, schuldhulpverlening, geestelijke gezondheidszorg of jeugdhulp, of;
- b. met minderjarige kinderen door omstandigheden na een jaar in een zelfstandige woonruimte te wonen en tenminste twee jaar aaneengesloten in de regio te staan ingeschreven, buiten eigen schuld en toedoen, dreigt dakloos te worden en terecht kan bij de noodopvang.

Artikel 2.1.6 Nadere uitwerking afwijzingsgrond artikel 4:5, onder f, van de verordening

Er is in ieder geval sprake van een huisvestingsprobleem dat is ontstaan als gevolg van een aan de aanvrager of lid van diens huishouden toe te rekenen handelen of nalaten, indien:

- a. de aanvrager bij woninguitzetting door huurschuld, overlast, fraude of criminele activiteiten veroorzaakt door de aanvrager of een lid van diens huishouden niet langer beschikt over een zelfstandige woonruimte;
- b. de aanvrager in de gemeente is komen wonen zonder te zorgen voor adequate woonruimte voor zichzelf of eventuele nareizende leden van zijn of haar huishouden.

Artikel 2.1.7 Nadere uitwerking afwijzingsgrond artikel 4:5, onder g, van de verordening

Er is in ieder geval sprake van een huisvestingsprobleem dat niet of in onvoldoende mate opgelost kan worden met verhuizing naar een zelfstandige woonruimte óf naar een andere zelfstandige woonruimte, indien;

- a. de aanvrager bij een huisvestingsprobleem in het verleden, vóór het doen van de aanvraag, met een urgentieverklaring in dezelfde urgentiecategorie is verhuisd naar een andere zelfstandige woonruimte en dit niet tot een oplossing heeft geleid;
- b. het huisvestingsprobleem gerelateerd aan onderhoud- of overlastproblemen, zoals vocht, tocht óf schimmel;
- c. het huisvestingsprobleem gerelateerd is aan een gebrek aan isolatie of beglazing;
- d. het huisvestingsprobleem is gerelateerd aan overlast, zoals burenoverlast;
- e. bedreiging aan een adres door ex-partner of een familielid de aanleiding is voor het huisvestingsprobleem, in het geval dat de toekomstige woonruimte naar verwachting ook bekend zal zijn.

Artikel 2.1.8 Nadere uitwerking afwijzingsgrond artikel 4:5, onder h, van de verordening

Een woningzoekende kan niet in een urgentiecategorie worden ingedeeld, wanneer de aanvraag binnen twee jaar nadat een eerder aan de aanvrager of een lid van diens huishouden verstrekte urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met de toepassing van artikel 4:8 of 4:9, dit betekent onder andere:

- a. dat het huishouden van de aanvrager een urgentieverklaring heeft toegewezen gekregen en daarmee in de twee jaar voorafgaand aan de aanvraag een woning heeft geaccepteerd;
- b. dat het huishouden van de aanvrager tot twee jaar voorafgaand aan de aanvraag een urgentieverklaring heeft toegewezen gekregen, maar toen geen passende woonruimte heeft geaccepteerd;
- c. dat een aan het huishouden van de aanvrager toegewezen urgentieverklaring in de afgelopen twee jaar voorafgaand aan de aanvraag is ingetrokken.

Artikel 2.1.9 Nadere uitwerking afwijzingsgrond artikel 4:5, onder i, van de verordening

Een woningzoekende kan niet worden ingedeeld in een urgentiecategorie, indien de aanvrager niet in staat is om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien.

Hiervan is sprake als:

- a. het huishouden van de aanvrager geen, of onvoldoende, inkomen uit arbeid, onderneming of uitkering heeft;
- b. de aanvrager en het huishouden schulden heeft die niet zijn geregeld zoals omschreven in artikel 1.2.3.

Artikel 2.1.10 Nadere uitwerking afwijzingsgrond artikel 4:5, onder j, van de verordening

Een woningzoekende kan niet in een urgentiecategorie worden ingedeeld, indien het huishoudinkomen hoger is dan anderhalf maal het norminkomen van artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag. Dit betekent dat:

- a. alle leden van het huishouden boven de 18 jaar hun inkomen dienen aan te tonen;
- b. het inkomen van inwonende kinderen onder de 23 jaar is vrijgesteld;
- c. een eenpersoonshuishouden een bruto inkomen heeft van minder dan en maximaal € 34.050 (2019);
- d. een meerpersoonshuishouden een bruto inkomen heeft van minder dan en maximaal € 46.238 (2019).

Artikel 2.1.11 Nadere uitwerking afwijzingsgrond artikel 4:5, onder k, van de verordening

Een woningzoekende kan niet in een urgentiecategorie worden ingedeeld indien de aanvrager naar verwachting bij toepassing van de in artikel 3:5, eerste lid, van de verordening binnen drie maanden een andere woonruimte kan krijgen. Het college gaat er vanuit dat de aanvrager in staat is om zonder een urgentieverklaring een woonruimte toegewezen te krijgen, indien:

- a. de woningzoekende in het verleden één of meerdere woningen aangeboden heeft gekregen, welke gelet op het huisvestingsprobleem passend worden geacht;
- b. er in de drie maanden voorafgaand aan de aanvraag op woonnet-haaglanden woonruimten, die gelet op het huisvestingsprobleem passend worden geacht, zijn toegewezen aan kandidaten met een kortere (woonduur en) inschrijfduur.

Artikel 2.1.12 Nadere uitwerking afwijzingsgrond artikel 4:5, onder l, van de verordening

Een woningzoekende kan niet in een urgentiecategorie worden ingedeeld, wanneer de aanvrager zelf geen huurder of eigenaar is van een zelfstandige woonruimte en de betreffende woonruimte (samen met een eventueel duurzaam gemeenschappelijk huishouden) leeg achterlaat bij verhuizing, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6, eerste lid, onder a van de verordening (blijf-van-mijn-lijf-huis) óf plaatsvindt op grond van de noodopvang.

Artikel 2.1.13 Nadere uitwerking afwijzingsgrond artikel 4:5, onder m, van de verordening

Een woningzoekende kan niet in een urgentiecategorie worden ingedeeld, indien de aanvrager niet eerst zelf, direct voorafgaand aan de aanvraag, gedurende minstens drie maanden aantoonbaar heeft gereageerd op beschikbaar en passend woningaanbod, met uitzondering van een aanvraag die wordt gedaan op grond van artikel 4:6. De aanvrager heeft niet optimaal gereageerd op het beschikbare woningaanbod op woonnet-haaglanden, indien:

- a. de woningzoekende niet tenminste twee keer per week heeft gereageerd;
- b. de woningzoekende veelvuldig of uitsluitend op eengezinswoningen reageert.

Artikel 2.1.14 Nadere uitwerking afwijzingsgrond artikel 4:5, onder n, van de verordening

Een woningzoekende kan niet worden ingedeeld in een urgentiecategorie, indien de aanvrager niet ten minste al twee jaar voorafgaand aan de aanvraag aansluitend als bewoner staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) een van de gemeenten in de regio Haaglanden, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6 (mantelzorg en blijf-van-mijn-lijf-huis). De aanvrager wordt niet gezien als een bewoner, die staat ingeschreven in de BRP van één van de regiogemeenten, wanneer:

- a. de woningzoekende in een bedrijfspand, caravan of een provisorisch onderkomen verblijft;
- b. in een gebouw verblijft dat ongeschikt is voor bewoning.

Paragraaf 2.2 Nadere uitwerking urgentie categorieën

Artikel 2.2.1 Nadere uitwerking artikel 4:6, eerste lid, onder a van de verordening

Het gaat in dit artikel om de aanvragers die verblijven in een blijf-van-mijn-lijfhuys of opvang wegens (dreigend) geweld. Het college kan een woningzoekende in deze urgentiecategorie op grond van artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 indelen, indien er geen sprake is van een afwijzingsgrond zoals vastgelegd in artikel 4:5, onder a tot en met l van de verordening en de aanvrager:

- a. tenminste twee maanden verblijft in een instelling voor tijdelijke opvang van slachtoffers van huiselijk geweld, volgens gegevens uit de BRP;
- b. een kopie van de aangifte kan overleggen van mishandeling door de partner of familielid, of een verklaring van de politie die aangeeft dat er geen aangifte kan worden gedaan vanwege een strafrechtelijk onderzoek naar een misdrijf waarvan de aanvrager slachtoffer is;

- c. indien deze getrouwd was of een geregistreerd partnerschap was aangegaan met de dader beschikt over een echtscheidingsbeschikking of kan aantonen het echtscheidingsproces in gang te hebben gezet en niet in staat is om de uitspraak af te wachten;
- d. de voorliggende voorzieningen al heeft benut, waaronder de mogelijkheid om als medehuurder erkend te worden en op basis van het huurrecht de voormalige gezamenlijke woning op te eisen;
- e. tenminste 23 jaar of ouder is, als er geen sprake is van een echtscheiding en het slachtoffer inwonend was alvorens bij deze opvang te verblijven;
- f. een risico-screening van de instelling van opvang kan overleggen, die aansluit op de aangifte of verklaring van de politie en waaruit blijkt dat er risico op herhaald geweld bestaat.

Artikel 2.2.2 Nadere uitwerking artikel 4:6, eerste lid, onder b, van de verordening

Het gaat in dit artikel om de urgentiecategorie mantelzorgontvanger of -verlener. Het college kan een woningzoekende in deze urgentiecategorie op grond van artikel 12, derde lid, van de wet indelen, indien er geen sprake is van een afwijzingsgrond zoals vastgelegd in artikel 4:5, onder a tot en met l en de aanvrager:

- a. op meer dan 5 kilometer afstand woont van de mantelzorgontvanger of mantelzorgverlener in de mantelzorg relatie, waar de aanvraag op toeziet, en deze afstand een obstakel vormt tot het verlenen van de noodzakelijke mantelzorg;
- b. noodzakelijk moet verhuizen naar een locatie binnen 5 kilometer afstand van de mantelzorgverlener of mantelzorgontvanger, omdat de verleende zorg met de bestaande afstand een probleem vormt;
- c. kan aantonen dat er minimaal 3 maanden voorafgaand aan de aanvraag sprake is van een bestaande mantelzorg relatie;
- d. de mantelzorg ontvangt of verleent voor tenminste 8 uur per week, verspreid over tenminste vier dagen per week;
- e. kan aantonen dat de mantelzorg situatie naar verwachting nog ten minste 1 jaar zal voortduren;
- f. kan aantonen dat de mantelzorg relatie tussen mantelzorg gever en mantelzorgontvanger is gebaseerd op familiebanden of langdurige sociale omgang en niet voortkomt uit vrijwilligerswerk of zorgverlening tegen een financiële vergoeding betreft;
- g. kan aantonen dat de mantelzorgverlener en de mantelzorgontvanger beiden over zelfstandige woonruimte beschikken;
- h. kan aantonen dat de mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger beiden zelfstandig kunnen blijven wonen, wanneer de noodzakelijke mantelzorg wordt verleend;
- i. kan aantonen dat het betrekken van een zelfstandige woonruimte in Midden-Delfland de enige manier is om ervoor te zorgen dat de mantelzorgontvanger zelfstandig kan blijven wonen;
- j. kan aantonen dat de voorliggende voorzieningen op grond van Wmo die zijn benut, zoals begrote of geleverde thuiszorg, in grote mate door de geleverde mantelzorg relatie worden verminderd;
- k. kan aantonen dat er naast de geleverde zorg op basis van de Wlz een reële noodzaak voor geleverde mantelzorg bestaat, of de mantelzorg relatie ertoe zal leiden dat deze geleverde zorg zal worden teruggedrongen;
- l. kan aantonen dat de verhuizing als oplossing kan worden aangemerkt als goedkoopst compenserende voorziening.
- m. kan aantonen dat de mantelzorgverlener geen medische, fysieke of psychische problemen heeft en niet zelf afhankelijk is van mantelzorg om zelfstandig te kunnen wonen;
- n. niet in staat is om dit woonprobleem op te lossen met de toepassing van artikel 3:5 van de verordening, om zonder urgentieverklaring naar verwachting een woonruimte toegewezen te krijgen, door te reageren op het woningaanbod van woonnet-haaglanden;
- o. die eigenaar is van een koopwoning, deze koopwoning heeft verkocht en dit met documenten kan aantonen.

Artikel 2.2.3 Nadere uitwerking artikel 4:7, eerste lid, van de verordening

1. Het gaat in dit artikel om de urgentiecategorie sociaal- of medische urgentie. Het college kan een woningzoekende in deze urgentiecategorie indelen, indien:
 - a. er geen sprake is van een afwijzingsgrond zoals vastgelegd in artikel 4:5 van de verordening;
 - b. de woonsituatie van de aanvrager zich in de gemeente Midden-Delfland afspeelt;
 - c. naar het oordeel van het college door sociale of medische omstandigheden zodanig is verstoord dat:
 - o levensgevaar voor één of meer leden van het huishouden dreigt; of
 - o één of meer leden van het huishouden zodanig geestelijk, emotioneel of lichamelijk belast is, dat volledige ontwijking van het huishouden optreedt en de leden zelf niet in staat zijn dit op te lossen.

2. Van een levensbedreigende of levensontwrichtende situatie is sprake wanneer de aanvrager (of een van de leden van zijn huishouden), in samenhang met ernstige woonproblemen, niet meer in staat is zelfstandig te functioneren in gezin (of als alleenstaande).

Artikel 2.2.4 Nadere uitwerking artikel 4:7, tweede lid, van de verordening

Het gaat in dit artikel om woningzoekenden die woonkostentoeslag ontvangen en in het kader daarvan de verplichting hebben om op korte termijn te verhuizen. Het college kan een woningzoekende in deze urgentiecategorie indelen, indien er geen sprake is van een afwijzingsgrond zoals vastgelegd in artikel 4:5, onder a tot en met l en de aanvrager een afschrift van de beschikking (van het college) heeft waaruit blijkt:

- a. dat de aanvrager de woonkostentoeslag ontvangt;
- b. voor welke periode de woonkostentoeslag is toegekend;

er een verplichting is verbonden aan de woonkostentoeslag om de urgentieverklaring aan te vragen ter verkrijging van woonruimte met een bij het inkomen passende huurprijs.

Artikel 2.2.5 Nadere uitwerking artikel 4:7, derde lid, van de verordening

Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een herstructureringskandidaat, indien zich geen van de in artikel 4:5, onder a tot en met l van de verordening genoemde omstandigheden voordoet en:

- a. er niet al eerder een urgentieverklaring is afgegeven voor de in het actiegebied gelegen woonruimte van de herstructureringskandidaat;
- b. de aanvraag voor urgentie, met de handtekening van de herstructureringskandidaat, wordt ingediend door de uitplaatsende verhuurder;
- c. vindt er op basis van artikel 3.2.1. een eenmalige bemiddeling plaats door de verhuurders, indien de urgent na 12 maanden geen woning heeft gevonden. Indien dit niet leidt tot een verhuizing wordt een ontruimingsprocedure gestart.

Hoofdstuk 3 Inhoud en geldigheid van een urgentieverklaring

Paragraaf 3.1 Nadere uitwerking van artikel 4:3 en 4:4 van de verordening

De voorrangpositie die een urgentieverklaring biedt is uitsluitend van toepassing op aangewezen categorieën woonruimten die minimaal noodzakelijk zijn om de nood situatie van de aanvrager op te lossen. Een urgentieverklaring is bedoeld als uiterste redmiddel bij een acuut woonprobleem en niet bedoeld voor het maken van een wooncarrière of het verwezenlijken van woonwensen. Op welke categorieën woonruimten de urgentieverklaring toeziet is vastgelegd in een zoekprofiel. Het door het college af te geven zoekprofiel is afgestemd op de omstandigheden van de aanvrager en diens woonbehoefte, maar wordt beperkt tot minder schaarse woningtype van de lokale woningvoorraad.

Artikel 3.1.1 Inhoud zoekprofiel

1. Het zoekprofiel bevat standaard de woningtypen: 1e etage of hoger: flat met lift, flat zonder lift, Hat-woning.
2. In aanvulling op of in afwijking van het eerste lid kunnen afwijkende woningtypen zijn opgenomen in het zoekprofiel:
 - a. indien er op basis van een bereikbaarheidsadvies, een medische noodzaak bestaat voor een traploos of met lift te bereiken woning, kan het woningtype "benedenwoning" en indien toepasselijk ook "seniorenwoning" worden toegevoegd en zal een flat zonder lift of portiekwoning worden uitgesloten;
 - b. indien op basis van een medisch advies is gebleken dat een aangepaste woning noodzakelijk is, dan kan dit type woning met hogere mate van toegankelijkheid conform Bijlage I van de verordening in het zoekprofiel worden opgenomen;
 - c. indien de herstructureringskandidaat 65 jaar of ouder is wordt het woningtype "benedenwoning" en "seniorenwoning" toegevoegd;
 - d. indien het huishouden van de herstructureringskandidaat bestaat uit 5 of meer personen, van wie ten minste 2 kinderen jonger dan 12 jaar dan kan het woningtype "eengezinswoning" worden toegevoegd. Dit type woning is uitgesloten bij zoekprofielen van andere urgentie categorieën;
3. In aanvulling op het woningtype bevat het zoekprofiel voor urgente kandidaten, niet zijnde herstructureringskandidaten, het aantal slaapkamers. Het aantal slaapkamers in het zoekprofiel is gekoppeld aan de huishoudgrootte van de urgent woningzoekende. Hierbij geldt de volgende verdeling:

Huishoudsamenstelling	Aantal slaapkamers					
	1	2	3	4	5	6

1p- of 2p huishoudens	x					
1p- of 2p huishoudens met kind		x				
1p- of 2p huishoudens + 2 kinderen		x	x			
1p- of 2p huishoudens + 3 kinderen		x	x	x		
1p- of 2p huishoudens + 4 kinderen			x	x		
1p- of 2p huishoudens + 5 kinderen			x	x	x	
1p- of 2p huishoudens + 6 kinderen				x	x	x
1p- of 2p huishoudens + 7 kinderen				x	x	x

4. In aanvulling op het woningtype en het aantal slaapkamers bevat het zoekprofiel ook het zoekgebied (met de gemeenten) waarin de urgentieverklaring geldig is.
5. Het zoekgebied wordt als volgt ingevuld:
 - a. in beginsel zijn de urgentieverklaringen geldig in alle wijken en buurten van de gemeenten van de woningmarktregio Haaglanden. Gelet op het spoedeisend karakter van de noodsituatie en de drukte op deze woningmarkt wordt van de woningzoekende verwacht hier optimaal gebruik van te maken;
 - b. voor een urgentieverklaring op grond van mantelzorg beperkt het college het gebied van de urgentieverklaring tot de wijk waar de mantelzorg wordt ontvangen;
 - c. De reden om de voorrangpositie voor een beperkt gebied te laten gelden, kan samenhangen met sociale en/of zorgnetwerken waarvan de aanvrager of de leden van zijn huishouden afhankelijk zijn.

Paragraaf 3.2 Nadere uitwerking van artikel 4:8 en 4:9 van de verordening

Artikel 3.2.1 Geldigheid van de urgentieverklaring

1. Op de urgentieverklaring staat vermeld wat de ingangsdatum én wat de afloopdatum van de geldigheid is.
2. Een toegewezen urgentieverklaring voor de urgentiecategorieën uit artikel 4:6 en 4:7, eerste en tweede lid, uit de verordening is drie maanden geldig.
3. Een toegewezen urgentieverklaring voor herstructureringskandidaten in de urgentiecategorie uit artikel 4:7, derde lid, van de verordening kán worden afgegeven met een geldigheidsduur van maximaal twaalf maanden.
4. De geldigheidsduur van de urgentieverklaring in het tweede lid kan korter zijn, indien het actieggebied waar de herstructureringskandidaat een woning achterlaat in minder dan twaalf maanden vrij van bewoning dient te zijn.

Artikel 3.2.2 Vervallen geldigheid urgentieverklaring

1. Een toegewezen urgentieverklaring verliest zijn geldigheid wanneer de houder van de urgentieverklaring niet langer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor de verlening van de urgentieverklaring.
2. Een toegewezen urgentieverklaring verliest zijn geldigheid wanneer de houder van de urgentieverklaring een woonruimte accepteert.
3. een toegewezen urgentieverklaring verliest zijn geldigheid als de termijn uit artikel 3.2.1 is verlopen, of als de urgentieverklaring is ingetrokken.

Artikel 3.2.3 Bemiddeling op advies van de toetsingscommissie

1. In gevallen waar het niet doelmatig is om een urgent woningzoekende zelf via de website van Woonnet-Haaglanden naar woonruimte te laten zoeken kan de toetsingscommissie adviseren om over te gaan tot een éénmalig bemiddelingsaanbod.
2. De in het eerste lid genoemde bevoegdheid wordt in ieder geval benut indien het een woningzoekende betreft die als gevolg van bijzondere, persoonlijke omstandigheden met een specifieke maatwerkoplossing aan woonruimte gematcht moeten worden. Bijvoorbeeld mensen met een bijzondere zorgvraag en daarmee samenhangende specifieke woonbehoeften.
3. Bemiddeling op verzoek door een aanvrager is alleen mogelijk als er sprake is van een aanvraag op grond van artikel 4:8, vierde lid, van de verordening en aan alle vereisten van artikel 3.2.4 is voldaan.

Artikel 3.2.4 Bemiddeling op verzoek van de woningzoekende

1. Na afloop van de geldigheidstermijn van een toegewezen urgentieverklaring kan een aanvraag door de woningzoekende worden ingediend voor een eenmalig bemiddelingsaanbod.

2. De aanvraag, zoals bedoeld in het eerste lid, kan uitsluitend worden gedaan binnen twee weken na afloop van de geldigheidstermijn van een eerder toegewezen urgentieverklaring.
3. Het eenmalig bemiddelingsaanbod, bedoeld in het eerste lid, kan uitsluitend worden toegewezen als de aanvrager kan aantonen dat de urgentieverklaring niet binnen de termijn waarop deze geldig was kon worden benut en de toetsingscommissie dit bevestigend adviseert.
4. In aanvulling op het derde lid kan een éénmalig bemiddelingsaanbod uitsluitend worden toegewezen, indien aan alle voorwaarden voor de toewijzing van een urgentieverklaring is voldaan en er na afloop van de urgentieverklaring nog steeds sprake is van een urgent huisvestingsprobleem.
5. Voor de aanvraag van een eenmalig bemiddelingsaanbod dient de aanvrager het door de gemeente daartoe beschikbaar gestelde formulier in te vullen.

Artikel 3.2.5 Onvoldoende mogelijkheid om de urgentieverklaring te kunnen benutten

1. Om vast te stellen of er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3.2.4, derde lid, maakt de behandelaar gebruik van de gegevens uit het woonruimteverdelingsstelsel van Sociale Verhuurders Haaglanden.
2. De behandelaar maakt een analyse aan de hand van de gegevens uit het woonruimteverdelingsstelsel van Sociale Verhuurders Haaglanden en kijkt daarbij of:
 - a. de aanvrager niet of niet voldoende heeft gereageerd op het in de voorrangperiode beschikbaar gekomen passende woningaanbod en daarvoor geen juridisch houdbaar excuus heeft;
 - b. de aanvrager woonruimte(n) heeft geweigerd die volgens het toegewezen zoekprofiel passend wordt geacht.

Artikel 3.2.6 Wijzigen van de urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring kan worden gewijzigd indien:
 - a. de houder van de urgentieverklaring behoort tot een andere urgentie categorie dan die welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring; of
 - b. de houder van de urgentieverklaring in aanmerking komt voor een eenmalig bemiddelingsaanbod als bedoeld in artikel 3.2.4 en het huidige zoekprofiel te beperkend is
2. Een wijziging van het zoekprofiel kan uitsluitend worden gedaan, op advies van de toetsingscommissie.
3. In aanvulling op lid 2 kan het college een deskundig advies aanvragen.

Hoofdstuk 4 Hardheidsclausule

Artikel 4.1 Hardheidsclausule

In artikel 7:3 van de Huisvestingsverordening is bepaald dat het college bevoegd is om in gevallen waarin de toepassing van de verordening naar hun oordeel leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening. Deze hardheidsclausule is ook van toepassing op de beleidsregels urgentieverklaring.

Het advies tot het al dan niet toepassen van de hardheidsclausule wordt gemotiveerd in het advies van de toetsingscommissie. De motivering voor de toepassing van de hardheidsclausule wordt in de beschikking opgenomen.