

## Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Eemnes 2019 (eerste wijziging)

De raad van de gemeente Eemnes;

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders van 14 december 2021;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

### besluit:

vast te stellen de navolgende Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Eemnes 2019 (eerste wijziging)

### Artikel I

De Huisvestingsverordening Eemnes 2019 wordt als volgt gewijzigd:

#### A

Aan artikel 1 wordt een nieuw begrip onder sub b toegevoegd:

Artikel 1 Begripsbepalingen komt te luiden:

### Artikel 1 Begripsbepalingen:

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. aanbodmodel: verdelingsmodel waarbij beschikbare woonruimte met de daarbij geldende voorwaarden wordt aangeboden en waarbij de volgordebepaling van woningzoekenden plaats vindt aan de hand van inschrijfduur;
- b. bijzondere maatschappelijke doelgroep: de woningzoekende die ingezetene is van een gemeente in de woningmarktregio en na een tijdelijk verblijf in jeugdzorg uitstroomt naar de gemeente van regie/herkomst binnen de woningmarktregio, of naar een andere gemeente in de woningmarktregio wanneer er zwaarwegende redenen zijn om niet naar de gemeente van regie/ herkomst terug te keren;
- c. corporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet die verenigd zijn in het Samenwerkingsverband Wonen Eemvallei, de SWEV;
- d. directe bemiddeling: het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbod- of lotingmodel te huur is aangeboden;
- e. economische binding: binding van een persoon aan de woningmarktregio of de gemeente Eemnes, daarin gelegen dat die persoon met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in de woningmarktregio of de gemeente Eemnes te vestigen. Onder een economische binding wordt verstaan:
  1. Het duurzaam (ten minste 19 uur per week voor de duur van minstens een jaar) verrichten van arbeid binnen of vanuit een gemeente in de woningmarktregio of de gemeente Eemnes;
  2. Het duurzaam (minimaal 19 uur per week voor de duur van minstens een jaar) volgen van een dagopleiding in de woningmarktregio of de gemeente Eemnes;
  3. een zelfstandig ondernemer die in het bestaan voorziet en kan aantonen dat het bedrijf in de woningmarktregio of de gemeente Eemnes is gevestigd. Er dient een duurzame relatie te zijn tussen de werkzaamheden en het betrokken gebied.
- f. etagewoning: portiekflat, galerijflat, maisonnettes, bovenwoningen, benedenwoningen, seniorenflat en één-kamerwoningen;
- g. inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- h. huishouden: een alleenstaande die een huishouden voert, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- i. huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet;
- j. huurprijs: het daaromtrent bepaalde in artikel 1, tweede lid, onder a van de wet;
- k. huurtoeslaggrens: de rekenhuur zoals bedoeld in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag, dan wel de daarvoor in de plaats tredende overheidsregeling;
- l. ingezetene: degene die in de Basisregistratie Personen van de gemeente Eemnes of één der andere gemeenten in de woningmarktregio is opgenomen en daar feitelijk hoofdblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;

- m. inschrijfduur: de periode dat een woningzoekende aaneensluitend is ingeschreven in het register van woningzoekenden;
- n. lotingmodel: verdelingsmodel waarbij beschikbare woonruimte met daarbij geldende voorwaarden wordt aangeboden en waarbij de volgordebepaling van woningzoekenden plaats vindt aan de hand van loting;
- o. nieuwbouwwoning: een woning die nieuw is gebouwd en die door de woningzoekende als eerste gehuurd wordt;
- p. maatschappelijke binding: binding van een persoon aan de woningmarktregio of de gemeente Eemnes, daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in de woningmarktregio of de gemeente Eemnes te vestigen. Een maatschappelijke binding wordt in ieder geval aangenomen ten aanzien van:
1. een persoon die blijkend uit de gegevens van de Basisregistratie Personen ten minste 1 jaar onafgebroken ingezetene is in de woningmarktregio of de gemeente Eemnes, of
  2. een persoon die blijkend uit de gegevens van de Basisregistratie Personen gedurende de voorafgaande twintig jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de woningmarktregio of de gemeente Eemnes, of
  3. een persoon die blijkend uit de gegevens van de Basisregistratie Personen gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste vier jaren onafgebroken ingezetene van de gemeente Eemnes is geweest en vanwege het volgen van een voltijdse studie of opleiding de gemeente Eemnes heeft verlaten.
- q. mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- r. mantelzorgontvanger: degene die mantelzorg ontvangt;
- s. mantelzorgverlener: degene die mantelzorg verleent;
- t. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- u. regionale binding: economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio;
- v. register van woningzoekenden: het inschrijfsysteem voor woningzoekenden van corporaties;
- w. standplaats: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
- x. taakstelling: aantal in opvangcentra of op gemeentelijke opvangplaatsen verkerende vergunninghouders in wier huisvesting per gemeente per kalenderhalfjaar dient te worden voorzien;
- y. urgentiecommissie: de onafhankelijke commissie die aan burgemeester en wethouders adviseert over urgentieverzoeken van woningzoekenden;
- z. urgentieverklaring: een door burgemeester en wethouders afgegeven verklaring inhoudende een toekenning van de urgentie;
- aa. vergunninghouder: (statushouder) vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d van de Vreemdelingenwet 2000;
- bb. verhuurders: corporaties en particuliere verhuurders die professioneel woonruimte verhuren;
- ab. wet: Huisvestingswet 2014;
- ac. woningzoekende: een huishouden dat zich wil vestigen in de woningmarktregio en die in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 6 is ingeschreven;
- ad. woningmarktregio: het grondgebied van de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg;
- ae. zelfstandige woonruimte: woonruimte met een eigen toegang die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woning.

B

Aan artikel 6 worden lid 5 en lid 6 toegevoegd:

Artikel 6 komt te luiden:

### **Artikel 6 Inschrijfsysteem van woningzoekenden**

1. Corporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden.
2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving en uitschrijving.
4. In dit inschrijfsysteem worden op hun verzoek als woningzoekenden ingeschreven:
  - a. de huishoudens die een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 19 bezitten;
  - b. de huishoudens die voldoen aan de toelatingscriteria ingevolge artikel 4.

5. Een inschrijving wordt beëindigd als de woningzoekende via het systeem zoals genoemd artikel 3.1, woonruimte krijgt toegewezen.
6. Een woningzoekende behoudt, na toewijzing van de woning, 75% van de inschrijfduur.
  - a. Dit onder de voorwaarde dat de woningzoekende zich binnen 12 maanden na beëindiging, zoals bedoeld in lid 5, opnieuw inschrijft.
  - b. Bij echtscheiding of verbreken van een relatie geldt dat de laatst in de woning achterblijvende woningzoekende ofwel de woningzoekende die de sociale huurwoning leeg achterlaat, de inschrijfduur als bepaald in lid 6 krijgt.

C

Artikel 11 komt te luiden:

#### **Artikel 11 Methodes voor woningaanbieding**

1. Woonruimte wordt aangeboden door middel van het aanbodmodel.
2. In afwijking van het eerste lid, kan de woonruimte via directe bemiddeling worden aangeboden aan vergunninghouders en overige woningzoekenden met een urgentieverklaring.

D

In de tabel van 12 lid 2 worden de aangewezen doelgroepen deels gewijzigd.

Artikel 12 komt te luiden:

#### **Artikel 12 Labeling bij woningaanbieding**

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

2.

Woningtype	Aangewezen doelgroep
Seniorenserviceflats	65+ers
Woningen met specifieke voorzieningen (bijv. rolstoeltoegankelijk)	65+ers en mensen die zijn aangewezen op specifieke voorzieningen
Aanleunwoningen en/of zorgwoningen	Woningzoekenden met een zorgindicatie
Woonruimten gesubsidieerd door de subsidie jongeren- en studentenhuysvesting	Jongeren tot 23 jaar
Jongerenwoningen tot de huurtoeslaggrens tot de leeftijd 23 jaar	Jongeren tot 23 jaar
Jongerenwoningen tot een bepaalde grens	Woningzoekenden tot een bepaalde leeftijd
Woongroepwoningen	Kandidaten wachtlijst van de woongroep
Atelierwoningen	Personen met ambachtelijk/kunstzinnig beroep
4-of meerkamerwoningen	Huishoudens van ten minste 2 personen

3. Wanneer zich geen kandidaten uit de aangewezen doelgroep als bedoeld in het tweede lid melden, kan de woonruimte aan andere woningzoekenden die op grond van deze verordening voor de woonruimte in aanmerking komen aangeboden worden.

4. In afwijking van het tweede lid kan er bij aanbieding van woningen in serviceflats voor senioren en bij aanleunwoningen worden afgeweken van de rangorde als bedoeld in artikel 13 en 14 en 15 indien zich een woningzoekende meldt dat hij/zij op dat moment in hetzelfde complex een woning huurt.

5. Voor de gevallen waarin dit artikel niet voorziet, zijn burgemeester en wethouders bevoegd om op voorstel van de verhuurder nadere labeling op te stellen om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

E

Aan artikel 19 wordt lid 2 onder i en lid 9 toegevoegd. Artikel 19 lid 3 wordt aangepast.

Artikel 19 komt te luiden:

#### **Artikel 19 Doelgroepen van urgentie**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een urgentieverklaring verstrekken wegens
  - a. (dwingend) beleidsmatige redenen;
  - b. sociale indicatie;
  - c. medische indicatie.
2. Onder (dwingend) beleidsmatige redenen vallen de volgende doelgroepen:



- a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten. De woningzoekende toont dit aan door middel van een verklaring van de instelling dat de woningzoekende daar daadwerkelijk verblijft;
  - b. vergunninghouders die op basis van de voor de gemeente geldende taakstelling gehuisvest dienen te worden als bedoeld in artikel 28 van de wet;
  - c. mantelzorgverleners;
  - d. mantelzorgontvangers;
  - e. functionarissen die vanwege gemeentelijk veiligheids- of openbare orde beleid hun standplaats hebben in de woningmarktregio;
  - f. situaties van gedwongen verkopen ten behoeve van de ontwikkeling van toekomstige inbreidings- en uitbreidingsgebieden;
  - g. bewoners uit stadsvernieuwingsgebieden;
  - h. financiële problemen waardoor de huidige lasten niet meer kunnen worden opgebracht. Hierdoor is het onmogelijk om in de woning te blijven wonen. De aanvrager dient aan te tonen dat er geen andere oplossingen –zoals bijvoorbeeld huurtoeslag of een woonkosten-toeslag- van de gemeente mogelijk zijn.
  - i. de bijzondere maatschappelijke doelgroep
3. De in het eerste lid, onder b en c genoemde doelgroepen en de in het tweede lid, onder e t/m h genoemde doelgroepen dienen een economische of maatschappelijke binding te hebben aan de gemeente Eemnes. Deze eis kan niet worden gesteld aan doelgroepen genoemd onder het tweede lid onder a t/m d en i.
4. Van een medische indicatie is sprake in de volgende gevallen:
- a. indien, op advies van een door burgemeester en wethouders in te schakelen onafhankelijk medisch adviesorgaan, is vastgesteld dat -in afwijking van de reguliere wachttijd- een snellere oplossing van het huisvestingsprobleem uit medisch oogpunt noodzakelijk is, waarbij een relatie dient te bestaan tussen de medische problematiek en de huidige woon-situatie, en er naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen andere mogelijkheid bestaat om het woonruimteprobleem op te lossen;
  - b. indien in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verhuizing wordt aanbevolen in verband met moeilijkheden bij het normale gebruik van de woning, vanwege aantoonbare beperkingen op grond van ziekte of gebrek, kan urgentie worden verleend, mits verhuizen naar oordeel van burgemeester en wethouders spoedeisend is en de goedkoopst adequate voorziening is.
5. Van een sociale indicatie is sprake indien op advies van de urgentiecommissie door burgemeester en wethouders is vastgesteld dat een urgentieverklaring uit sociaal oogpunt noodzakelijk is. Hieronder worden de volgende situaties gerekend:
- a. Relatieverbreking in de vorm van een echtscheiding, met een of meer inwonend(e) minderjarige kind(eren), of het ontbinden van een geregistreerd partnerschap met een of meer inwonend(e) minderjarige kind(eren);
  - b. Woningzoekenden die zich bevinden in een onaanvaardbare situatie waarbij het gaat om ernstige, levensbedreigende problemen in relatie tot de huidige woning;
  - c. Woningzoekenden die verkeren in een woonsituatie waarin de belangen van hun minderjarige kinderen als gevolg van de woonsituatie in ernstige mate worden geschaad dan wel in ernstige mate dreigen te worden geschaad.
6. Urgentie op grond van het vijfde lid, onder a, is alleen mogelijk als voldaan is aan de volgende voorwaarden:
- a. er is een rechterlijke (eind-)beschikking waarin is bepaald dat het huwelijk of het geregistreerd partnerschap is ontbonden;
  - b. die beschikking is in het register van de burgerlijke stand ingeschreven;
  - c. uit het huwelijk komen één of meer kinderen voort, die ten tijde van de inschrijving (ad b) minderjarig zijn en de ouder die de urgentieverklaring aanvraagt oefent (mede) ouderlijk gezag uit over het minderjarige kind/ de minderjarige kinderen. Ook minderjarige kinderen die uit een eerder huwelijk of eerdere samenleving voortkomen, worden meegerekend;
  - d. het minderjarige kind/ de minderjarige kinderen heeft/hebben het hoofdverblijf bij de ouder die de urgentie aanvraagt. In de situatie waarin meerdere minderjarige kinderen verdeeld over beide ouders hun hoofdverblijf is toegewezen op basis van een ouderschapsplan kunnen beide ouders urgentie aanvragen;
  - e. een minderjarig kind heeft het hoofdverblijf bij de woningzoekende ouder als uit het ouderschapsplan blijkt dat het kind gemiddeld, gezien over een kalenderjaar, minimaal drie dagen in de week bij die ouder woont;



- f. de ouder/ouders die de urgentie aanvraagt/aanvragen heeft/hebben niet het recht of de mogelijkheid om in de echtelijke woning te blijven wonen en kan/kunnen niet over andere zelfstandige woonruimte beschikken;
  - g. het verzoek om urgentie wordt ingediend binnen 6 maanden nadat de rechterlijke (eind)beschikking waarin is bepaald dat het huwelijk is ontbonden, in het register van de burgerlijke stand is ingeschreven;
  - h. er bestaat naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen andere mogelijkheid om het woonruimteprobleem op te lossen.
7. Voor gevallen van "samenleving" worden vermelde criteria, voor zover mogelijk, analoog toegepast indien:
- a. aantoonbaar is dat er sprake is geweest van een duurzame samenleving voor de minimale duur van 1 jaar;
  - b. aantoonbaar is dat de samenleving is beëindigd;
  - c. aantoonbaar is dat het minderjarige kind/ de minderjarige kinderen het hoofdverblijf heeft/hebben bij de ouder die de urgentie aanvraagt;
  - d. In de situatie als bedoeld in lid a moet naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zijn aangetoond dat de samenleving minstens een jaar heeft geduurd, de samenleving is beëindigd én dat het minderjarige kind/ de minderjarige kinderen het hoofdverblijf heeft/hebben bij de ouder die de urgentie aanvraagt. Dit kan bij afwezigheid van een ouderschapsplan worden aangetoond met een notariële akte of een ander door een onafhankelijke partij opgesteld en door beide partijen ondertekend document.
  - e. De beëindiging van de samenleving kan bijvoorbeeld worden aangetoond met een notariële akte, ondersteund door ander bewijs waaruit de beëindiging blijkt. Hierbij kan gedacht worden aan een uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie voor persoonsgegevens (GBA), bankafschriften, gegevens van de belastingdienst en andere officiële instanties en bewijs van beëindiging van gezamenlijke rekeningen en andere overeenkomsten.
8. Urgentie in situaties bedoeld in het zesde lid onder b is alleen mogelijk indien:
- a. met politierapporten kan worden aangetoond dat er sprake is geweest van zeer ernstige, direct tegen het leven gerichte mishandeling, terwijl er gegronde vrees is voor herhaling. Hierbij dient een relatie te bestaan tussen de problematiek en de huidige woonsituatie. Daarnaast moet een andere woning binnen dezelfde gemeente kunnen bijdragen aan een oplossing van de huidige levensbedreigende woonsituatie.
  - b. Indien een woningzoekende dringend behoefte heeft aan andere woonruimte in geval van dakloosheid door plotselinge overmacht. Onder dakloosheid door plotselinge overmacht wordt verstaan: dakloosheid als gevolg van het onbewoonbaar raken van de woning door een calamiteit waardoor de woning ernstig beschadigd is.
9. Urgentie op grond van bijzondere maatschappelijke doelgroep (lid 2 onder i) is alleen mogelijk indien:
- a. de aanvrager staat ingeschreven als woningzoekende en;
  - b. de zorgverlener (indien aan de orde) heeft geadviseerd dat zelfstandig wonen - al dan niet met ambulante begeleiding - mogelijk is.
  - c. een aanvraag voor een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 18 lid 1 kan namens de woningzoekende slechts worden gedaan door een verwijzer of begeleider van een zorginstelling.
  - d. toewijzing van een woning vindt plaats via directe bemiddeling.
  - e. burgemeester en wethouders kunnen, jaarlijks, in regionaal verband een verdeelsleutel vaststellen voor de spreiding van de bijzondere maatschappelijke doelgroepen die als gevolg van zwaarwegende redenen uitstromen naar een gemeente binnen de woningmarktregio.

F

Artikel 20 lid 1 wordt aangepast.

Artikel 20 komt te luiden:

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

1. De door burgemeester en wethouders verstrekte urgentieverklaringen zijn alleen geldig voor het in de gemeente Eemnes beschikbare woningaanbod en kunnen een zoekprofiel bevatten. De urgentieverklaring voor de bijzondere maatschappelijke doelgroep, die in een andere gemeente binnen de woningmarktregio is verleend heeft gelijke gelding als een door burgemeester en wethouders verleende urgentie.

2. Een urgentieverklaring geldt niet voor nieuwbouwhuurwoningen, tenzij een nieuwbouwwoning is geïndiceerd. Urgentieverklaringen voor de doelgroep als bedoeld in artikel 19, vierde lid, onder b kunnen ook gelden voor nieuwbouwwoningen.
3. Een urgentieverklaring geldt voor alle passende woningtypen, met uitzondering van niet geïndiceerde nieuwbouwhuurwoningen.
4. Een verstrekte urgentieverklaring heeft een geldigheidsduur van 6 maanden. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag van urgentie is de aanvrager een vergoeding verschuldigd.

#### G

Aan artikel 26 wordt lid 3 toegevoegd.

Artikel 26 komt te luiden:

#### **Artikel 26 Overgangsregeling**

1. De inschrijfduur van woningzoekenden die op het moment van inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2014 waren ingeschreven in het register van de gemeente Eemnes, is bij de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2014 met drie jaar verhoogd voor wat betreft woningen in de gemeente Eemnes.
2. Burgemeester en wethouders hebben besloten dat de termijn waarvoor de verhoging geldt, voor onbepaalde tijd is verlengd.
3. Artikel 6, lid 6 is ook van toepassing voor woningzoekenden die na toewijzing van woonruimte zijn uitgeschreven in de periode van een halfjaar voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit artikel.

#### Artikel II

Deze verordening treedt in werking op 1 april 2022.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 31 januari 2022.*

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

*griffier*

*dhr. R. van Benthem RA*

*voorzitter*