

Huisvestingsverordening Eemnes 2023

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

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 regio/herkomst binnen de woningmarktregio, of naar een andere gemeente in de woningmarktregio wanneer er zwaarwegende redenen zijn om niet naar de gemeente van regio/ 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 aanbodmodel te huur is aangeboden;
- e. doorstromer: een woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig in de woningmarktregio een zelfstandige huurwoning bewoont, die niet verhuurd wordt op basis van de Leegstandwet, en die na verhuizing leeg achterlaat. De maandhuur mag bij inschrijving niet meer bedragen dan de maximale huurprijsgrens.
- f. 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.
- g. etagewoning: portiekflat, galerijflat, maisonnettes, bovenwoningen, benedenwoningen, seniorenflat en één-kamerwoningen;
- h. inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- i. huishouden: een alleenstaande die een huishouden voert, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- j. huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet;
- k. huurprijs: het daaromtrent bepaalde in artikel 1, tweede lid, onder a van de wet;
- l. huurtoeslaggrens: de rekenhuur zoals bedoeld in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag, dan wel de daarvoor in de plaats tredende overheidsregeling;
- m. ingezetene: degene die in de Basisregistratie Personen van de gemeente Eemnes of één der andere gemeenten in de woningmarktregio is opgenomen en daar feitelijk hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- n. inschrijfduur: de periode dat een woningzoekende aaneensluitend is ingeschreven in het register van woningzoekenden;
- 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:
 - personen die tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn in de gemeente Eemnes, dan wel gedurende de voorgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn geweest van de gemeente Eemnes of;
 - personen die tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn in de woningmarktregio, dan wel gedurende de voorgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn geweest van de woningmarktregio.
- 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: ingezetene van 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;
- cc.woningzoekende: een huishouden dat zich wil vestigen in de woningmarktregio en die in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 6 is ingeschreven;
- dd.woningmarktregio: Gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel wordt beschouwd, bestaande uit de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg;
- ee.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.

Artikel 2 Beslistermijn

- 1.Burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 8 binnen acht weken na de dag waarop de aanvraag ontvangen is.
- 2.Burgemeester en wethouders kunnen hun beslissing voor ten hoogste acht weken verdagen.
- 3.Indien burgemeester en wethouders niet binnen de genoemde termijnen in het eerste of tweede lid beslissen, wordt de vergunning geacht te zijn verleend.

HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE

PARAGRAAF 1 WERKINGSGBIED

Artikel 3 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Woonruimten in eigendom van corporaties of van eigenaren die meer dan vier woonruimten verhuren met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend.

- 1.Het is verboden zonder huisvestingsvergunning van burgemeester en wethouders een standplaats in gebruik te nemen of te geven.
- 2.Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a.woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
 - b.onzelfstandige woonruimten en woonruimten gebruikt voor inwoning;
 - c.bedrijfswoningen.

Artikel 4 Toelatingscriteria

Om toegelaten te worden tot de in artikel 3 genoemde woonruimten gelden de volgende voorwaarden:

- a.tenminste één van de leden van het huishouden is achttien jaar of ouder;
- b.de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of worden op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of zijn vreemdeling en hebben rechtmatig verblijf in Nederland als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l van de Vreemdelingenwet 2000.

Artikel 5 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 4, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking woningzoekenden:

- a.met een inkomen zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder g van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, dan wel andere regeling op grond van de Woningwet;
- b.die voldoen aan de artikelen 12, 13, 14 en 15.

PARAGRAAF 2 INSCHRIJVING WONINGZOEKENDEN

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.

Artikel 7 Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 3 aangewezen woonruimte wordt in ieder geval bekendgemaakt door publicatie op een kosteloos toegankelijk gemeenschappelijk digitaal platform, tenzij de woning wordt gebruikt voor directe bemiddeling zoals bedoeld in deze verordening.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte met vermelding van woningtype;
 - b. de inkomensgrens als bedoeld in artikel 5;
 - c. het label als bedoeld in artikel 12;
 - d. de geldigheid van een urgentieverklaring;
 - e. de methode van woningaanbieding.

PARAGRAAF 3 PROCEDURE AANVRAAG HUISVESTINGSVERGUNNING

Artikel 8 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een woningzoekende die reageert op een geadverteerde woning, doet daarmee tevens een aanvraag om een huisvestingsvergunning.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens gebruikt uit het inschrijfsysteem van woningzoekenden:
 - a. naam, contactgegevens, leeftijd;
 - b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 - c. huishoudinkomen;
 - d. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
 - e. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
 - f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening;
 - g. indien van toepassing, de urgentiecategorie waartoe de aanvrager behoort.
3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. aan wie de vergunning is verleend;
 - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;
 - d. de voorwaarde dat de houder van de vergunning de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.
4. Burgemeester en wethouders zijn gerechtigd om bewijsstukken op te vragen.
5. Een huisvestingsvergunning is persoonsgebonden.

Artikel 9 Vruchteloze aanbieding

1. Als de woonruimte door de verhuurder gedurende vier weken vruchteloos is aangeboden overeenkomstig artikel 7, kan de huisvestingsvergunning worden verleend aan een andere woningzoekende dan die ingevolge de artikelen 5, 12, 13, 14 of 15 voor die woonruimte in aanmerking komt.
2. De verhuurder moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn ten minste tweemaal overeenkomstig artikel 7 hebben aangeboden.
3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 7.

4. Als de verhuurder aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

Artikel 10 Intrekking huisvestingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- de houder van de vergunning de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
- de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- indien zich overige gronden voordoen zoals genoemd in artikel 18 van de wet.

PARAGRAAF 4 AANBIEDING EN RANGORDE

Artikel 11 Methodes voor woningaanbieding

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

Artikel 12 Labelen bij woningaanbieding

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

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 studentenhuusvesting	Jongeren tot 23 jaar
Jongerenwoningen tot de huurtoeslaggrens tot de leeftijd 23 jaar	Jongeren tot 23 jaar
Jongerenwoningen tot 28 jaar	Woningzoekenden tot 28 jaar
Woongroepwoningen	Het bewonen van een zelfstandige woonruimte door een groep huishoudens, drie of meer, die geen gemeenschappelijke huishouding voeren, geen onderlinge huurrelatie hebben, maar wel om bestendig, voor onbepaalde tijd samen te wonen en een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.
Atelierwoningen	Personen met ambachtelijk/kunstzinnig beroep
4-of meerkamerwoningen	Huishoudens van ten minste 2 personen

- 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.

- 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 de artikelen 13 en 14 en 15 indien zich een woningzoekende meldt op dat moment in hetzelfde complex al een woning huurt.
- Voor de gevallen waarin dit artikel niet voorziet, zijn burgemeester en wethouders bevoegd om op voorstel van de verhuurder nadere labels op te stellen om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

Artikel 13 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

- Van de in artikel 3 aangewezen categorieën woonruimte kan ten hoogste 50% van het aanbod met voorrang worden aangeboden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio.
- Van de in het eerste lid bedoelde aanbod kan ten hoogste de helft met voorrang worden aangeboden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Eemnes.
- Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de huur van woonruimte met maximaal drie kamers geven burgemeester en wethouders voorrang aan een doorstromer met minimaal 1 jaar woonduur in Eemnes, als die een sociale huurwoning van een corporatie of toegelaten instelling, die zijn woningen verhuurt via het toewijzingstelsel, van minimaal 4 kamers achterlaat.

Artikel 14 Rangorde woningzoekenden bij toewijzing en verlening huisvestingsvergunning bij het aanbodmodel

- De rangorde van woningzoekenden bij het aanbodmodel is in geval van:
 - Woonruimte die met voorrang wordt aangeboden aan woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio:

- i. Woningzoekende met een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 19, die voldoet aan artikel 12;
 - ii. Woningzoekende met de langste inschrijfduur die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13, eerste lid, die voldoet aan artikel 12;
 - iii. Overige woningzoekenden op volgorde van de langste inschrijfduur, die voldoet aan artikel 12.
- b. Woonruimte die met voorrang wordt aangeboden aan woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio en daarbinnen met voorrang aan woningzoekenden met binding aan de gemeente Eemnes:
- i. Woningzoekende met een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 19, die voldoet aan artikel 12;
 - ii. Woningzoekende die een zelfstandige woning van een corporatie met minimaal vierkamers achterlaat in de gemeente Eemnes;
 - iii. Woningzoekende met de langste inschrijfduur die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente Eemnes, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13, tweede lid, die voldoet aan artikel 12;
 - iv. Woningzoekende met de langste inschrijfduur die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 tweede lid, die voldoet aan artikel 12;
 - v. Overige woningzoekenden op volgorde van de langste inschrijfduur, die voldoet aan artikel 12.c. Woonruimte die wordt aangeboden zonder voorrangsbepaling met betrekking tot economische of maatschappelijke binding.
 - vi. Woningzoekende met een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 19, die voldoet aan artikel 12;
 - vii. Overige woningzoekenden op volgorde van de langste inschrijfduur, die voldoen aan artikel 12
2. Indien een woningzoekende de aangeboden woonruimte niet accepteert, wordt de woonruimte aangeboden aan de eerstvolgende woningzoekende op de lijst, die voldoet aan artikel 12.

Artikel 15 Rangorde woningzoekenden met een urgentieverklaring

Woningzoekenden die beschikken over een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 19 worden ten opzichte van elkaar gerangschikt op volgorde van de oudste datering van de urgentieverklaring.

Artikel 16 Eerste toewijzing van nieuwbouw

Voor de eerste toewijzing van nieuwbouwwoningen komen woningzoekenden in aanmerking op grond van nader door burgemeester en wethouders te bepalen criteria. Burgemeester en wethouders peilen de meningen en gevoelens van de commissie Ruimte, voordat ze deze criteria vaststellen.

PARAGRAAF 5 URGENTIE

Artikel 17 Procedure en beoordeling urgentieverklaring

1. De woningzoekende die meent voor een urgentie op sociale of medische gronden in aanmerking te komen, dient een schriftelijke aanvraag in bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgente woonsituatie is ontstaan.
2. Het verzoek om een urgentieverklaring gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens:
 - a. naam, contactgegevens, leeftijd;
 - b. omvang van het huishouden van de verzoeker;
 - c. aanduiding en motivering urgentie categorie.
3. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de bepaling van de mate van urgentie aanvullende bewijsstukken opvragen.
4. Bij de beoordeling van het verzoek om een urgentieverklaring kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een onafhankelijke urgentiecommissie.
5. Een aanvraag kan slechts voor één indicatiegrond tegelijk worden ingediend. Een aanvraag om toekenning van een indicatie voor urgentie waarover in het verleden reeds is beslist, wordt alleen dan in behandeling genomen indien er sprake is van gewijzigde feiten en omstandigheden.
6. Een urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
 - a. De naam en contactgegevens van de woningzoekende;
 - b. De datum van afgifte van de urgentieverklaring;
 - c. Dat de urgentieverklaring alleen geldig is voor het woningaanbod in de gemeente Eemnes;
 - d. Indien van toepassing de vermelding dat via directe bemiddeling een passende woning wordt.

Artikel 18 Doelgroepen van urgentie

7. Een urgentieverklaring kan worden verstrekt in de volgende gevallen.
 - In aansluiting op het bepaalde in de Huisvestingswet voor de twee verplichte urgentie categorieën:
 - a. Maatschappelijke opvang;
 - b. Mantelzorgurgentie.
 - Met het oog op gemeentelijke taakstellingen:

- c. Vergunninghouders met een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 28 van de wet;
 - d. Regionale uitstroom uit maatschappelijke instellingen;
 - e. Lokale uitstroom uit maatschappelijke instellingen.
 - Woningzoekenden met een ernstige sociale problematiek:
 - f. In geval van een relatiebeëindiging;
 - g. In geval van aanzienlijke financiële problematiek;
 - h. Bij dakloosheid door overmacht.
 - En verder:
 - i. Medische urgentie;
 - j. Herstructureringskandidaten;
 - k. Plaatselijke brandweerlieden.
8. Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende urgentie verlenen, als deze voldoet aan alle onderstaande voorwaarden:
- a. de woningzoekende is ingezetene;
 - b. de woningzoekende beschikt over zelfstandige woonruimte in de gemeente Eemnes;
 - c. De mate waarin er sprake is van een dussdanige noodsituatie van de woningzoekende dat – in afwijking van de reguliere wachttijd- een snellere oplossing van het huisvestingsprobleem noodzakelijk is;
 - d. Zelfredzaamheid: de mogelijkheden en kansen die de woningzoekende heeft om zelf in huisvesting te voorzien waartoe mede wordt gerekend het hebben van inkomen en vermogen;
 - e. Verwijtbaarheid: de mate waarin de woningzoekende blaam treft voor de ontstane situatie; en
 - f. De woningzoekende heeft na het ontstaan van de noodsituatie die de aanleiding vormt voor de urgentieaanvraag zelf naar een oplossing gezocht en geen sociale huurwoning geweigerd.
9. De genoemde voorwaarden in artikel 12 zijn niet van toepassing op de volgende urgentiecategorieën
- a. Lid 2 b is niet van toepassing voor de urgentie brandweerlieden;
 - b. Lid 2 a en b is niet van toepassing op urgenties op gronden van maatschappelijke opvang, mantelzorg, uitstroom maatschappelijke instellingen en vergunninghouders.
10. Criteria maatschappelijke opvang
- Het gaat hierbij om woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld. Naar oordeel van de gemeente is er sprake van een dringend huisvestingsprobleem als uit de rapportage van een (erkende) hulpverleningsinstantie blijkt dat:
- a. de woonruimte is verlaten in verband met psychisch en/of fysiek geweld of bedreiging daarmee;
 - b. terugkeer naar de woonruimte onmogelijk is;
 - c. opvang plaatsvindt in een 24 uren opvanginstelling en betrokkene hier reeds meer dan 21 dagen verblijft.
11. Criteria Mantelzorgurgentie
1. Een urgentie op grond van mantelzorg als bedoeld in lid 1 onder b, wordt verstrekt in de volgende gevallen:
- a. de aanvrager van de urgentie is diegene die wil verhuizen. Dit kan de mantelzorgontvanger zijn of de mantelzorgverlener.
 - b. de mantelzorgverlener krijgt geen geld voor de zorg en hulp die hij/zij geeft.
 - c. het is aannemelijk dat de mantelzorgrelatie minimaal 1 jaar in stand blijft na het afgeven van de urgentieverklaring.
 - d. de zorgtaken kosten de mantelzorgverlener minimaal 8 uur per week verdeeld over 4 dagen.
 - e. de mantelzorgontvanger bewoont een zelfstandige woonruimte (extramuraal).
 - f. de huidige reistijd tussen de mantelzorgontvanger en de mantelzorgverlener is minimaal 30 minuten met de auto (snelste route) of openbaar vervoer.
 - g. de mantelzorgontvanger kan zich niet zelfstandig redden op minimaal drie van de volgende levensgebieden:
 - 1. huishouden doen en het regelen van het dagelijks leven;
 - 2. verplaatsen, vervoer en parkeren;
 - 3. persoonlijke verzorging (eten, wassen, aankleden, naar toilet gaan);
 - 4. lichamelijke gezondheid;
 - 5. geestelijke gezondheid;
 - 6. een verslaving;
 - 7. het (ontbreken van) contact met familie, vrienden en kennissen; en/of
 - 8. vrije tijd en dagbesteding.
 - h. tijdens een gesprek met de mantelzorgontvanger en de mantelzorgverlener stelt de gemeente Eemnes vast of:
 - i. sprake is van een mantelzorgrelatie;
 - ii. wordt voldaan aan de bovenstaande criteria a t/m g voor mantelzorgurgentie;
 - iii. een eventuele verhuizing bijdraagt aan een beter welzijn en eventuele gezondheid van de mantelzorgontvanger en mantelzorgverlener;
 - iv. een eventuele verhuizing bijdraagt aan de zelfredzaamheid en het langer zelfstandig thuis blijven wonen van de mantelzorgontvanger omdat de mantelzorgverlener taken blijft uitvoeren.
 - v. de verhuizing een wezenlijke bijdrage levert aan de taakverlichting van de mantelzorgverlener.

2. Per mantelzorgsituatie wordt eenmalig één urgentie verleend.

12. Criteria Vergunninghouders

Aan vergunninghouders wordt urgentie verleend overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling, zoals bedoeld in artikel 28 van de wet.

13. Criteria regionale uitstroom maatschappelijke instellingen

1. De bijzondere maatschappelijke doelgroep kan uitstromen naar een andere gemeente in de regio Amersfoort in plaats van de gemeente van herkomst wanneer sprake is van de volgende zwaarwegende redenen:

- indien er sprake is van traumatische ervaringen die invloed hebben op het functioneren en die gekoppeld zijn aan de gemeente van regio/herkomst;

- indien er sprake is van negatief netwerk in de gemeente van regio/herkomst wat de kans op terugval (te) groot maakt;

- indien er een steunend netwerk aanwezig is in een andere gemeente;

- indien sprake is van stabiel(e) dagbesteding/werk in een andere gemeente dan de herkomst gemeente wat niet makkelijk is in een nieuwe woonplaats opnieuw ingericht kan worden;

- in het geval van een jongere die al lange tijd in pleeggezin/gezinshuis woont en meer binding met deze gemeente heeft dan met de gemeente waar hij/zij oorspronkelijk vandaan komt;

- indien er als gevolg van het leiden van een zwervend bestaan geen sprake is van een gemeente van regio/herkomst.

2. Voorts gelden de volgende criteria:

a. de aanvrager staat ingeschreven als woningzoekende ;

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 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

3. 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 binnen de regio.

14. Criteria lokale uitstroom maatschappelijke instellingen

Een urgentie op grond van lokale uitstroom maatschappelijke instellingen als bedoeld in lid 1 onder e, wordt verstrekt in de volgende gevallen:

a. de aanvrager staat ingeschreven als woningzoekende;

b. de zorgverlener (indien aan de orde) heeft geadviseerd dat zelfstandig wonen- al dan niet met ambulante begeleiding- mogelijk is; en/of

c. de aanvraag voor een urgentieverklaring kan namens de woningzoekende slechts worden gedaan door een verwijzer of begeleider van een zorginstelling.

15. Criteria relatiebeëindiging

Onder relatiebeëindiging wordt begrepen: echtscheiding, verbreking geregistreerd partnerschap, verbreking samenlevingscontract en beëindiging samenwoning zonder overeenkomst.

1. Een urgentie op deze grond kan worden verstrekt in de volgende gevallen:

a. de partners gedurende minimaal twee aaneengesloten jaren samen op één adres wo(o)n(d)en en tot minimaal drie maanden voor de aanvraagdatum werd samengewoond;

b. er minimaal één minderjarig kind in het geding is; en

c. het minderjarige kind/ de minderjarige kinderen heeft/hebben het hoofdverblijf bij de ouder die de urgentie aanvraagt.

2. Bij co-ouderschap kan slechts één van de ouders aanspraak maken op een urgentieverklaring. De rechterlijke uitspraak inzake co-ouderschap is geen grond voor de afgifte van een urgentieverklaring aan beide ex-partners. Indien beide ex-partners aan alle overige gestelde voorwaarden voldoen is het aan de ex-partners zelf om afspraken te maken over wie van hen de urgentie aanvraagt.

16. Criteria financiële problematiek

Een urgentie op grond van financiële problematiek als bedoeld in lid 1 onder g, wordt verstrekt in de volgende gevallen:

a. de aanvrager de zorg voor minimaal één minderjarig kind heeft, geregistreerd bij die aanvrager;

b. de aanvrager buiten eigen schuld financieel in zodanige problemen is geraakt dat de woonlasten niet opgebracht kunnen worden;

c. de aanvrager in aanmerking komt voor een uitkering uit een gemeentelijke regeling voor inkomensondersteuning en naar het oordeel van burgemeester en wethouders het feitelijk besteedbaar inkomen te laag is om de woonlasten op te brengen met daaraan verbonden de voorwaarde om te zien naar goedkopere woonruimte; en

d. de financiële problemen niet direct het gevolg zijn van relatiebeëindiging.

17. Criteria dakloosheid door overmacht

Urgentie op grond van dakloosheid door overmacht is mogelijk indien een woningzoekende dringend behoefte heeft aan andere woonruimte in geval van (dreigende) dakloosheid door plotselinge overmacht buiten de eigen schuld. Hieronder wordt verstaan;

a. het verlaten van woonruimte ten gevolge van een gerechtelijk vonnis (niet zijnde echtscheidings- of ontruimingsvonnis inzake overlast, huurschuld, hennep of illegale bewoning), voor zover dit niet door de betrokkene voorkomen had kunnen worden;

b. dakloosheid doordat de woning ernstig beschadigd is als gevolg van een calamiteit zoals een brand, overstroming of ontploffing en daardoor onbewoonbaar is geraakt.

18. Criteria medische urgentie

Een urgentie op grond van medische redenen als bedoeld in lid 1 onder i, wordt verstrekt 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 woonsituatie en er naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen andere mogelijkheid bestaat om het woonruimteprobleem op te lossen of;

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.

19. Criteria herstructureringskandidaten

Een urgentie op grond van herstructurering als bedoeld in lid 1 onder j, wordt verstrekt in de volgende gevallen:

i. huurders en eigenaar-bewoners van woningen in de gemeente Eemnes die in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang, gesloopt of ingrijpend verbeterd moeten worden;

ii. burgemeester en wethouders kunnen bij verlening van de urgentie bepalen dat de betrokken bewoners na voltooiing van de werken eenmalig een vooraf te bepalen passend aanbod krijgen tot terugkeer in het ingrijpend verbeterde of nieuwgebouwde complex. Bewoners aan wie geen passend aanbod kan worden geboden in het ingrijpend verbeterde dan wel nieuwgebouwde complex, krijgen een urgentieverklaring;

iii. uitsluitend de woningcorporatie kan urgentie aanvragen voor de bewoners van door haar te slopen of renoveren ruimte.

20. Criteria plaatselijke brandweerlieden

1. Een urgentie voor leden van de vrijwilliger brandweer die zijn aangesteld door de Veiligheidsregio Utrecht bij de brandweerpost Eemnes als bedoeld in lid 1 onder k, wordt verstrekt in de volgende gevallen:

a. de aanvrager is minimaal 2 jaar actief bij de brandweerpost;

b. de aanvrager beschikt over een afgeronde opleiding manschap;

c. bij de aanvraag dient er een motivatie van de postcommandant van de post Eemnes te worden bijgevoegd, waaruit blijkt dat de urgentie noodzakelijk is ten behoeve van de bezetting van de brandweerpost.

Artikel 19 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.

2. Een urgentieverklaring geldt niet voor de nieuwbouwhuurwoningen, tenzij een nieuwbouwwoning is geïndiceerd. Urgentieverklaringen voor de doelgroep als bedoeld in artikel 12 kunnen ook gelden voor nieuwbouwwoningen.

3. Een urgentieverklaring geldt voor passende woningtypen, met uitzondering van niet geïndiceerde nieuwbouwhuurwoningen.

4. Een verstrekte urgentieverklaring heeft een geldigheidsduur van 6 maanden.

5. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag van urgentie is de aanvrager een vergoeding schuldig

Artikel 20 Vervallen, intrekken, wijzigen of verlengen van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring vervalt na het verstrijken van de geldigheidsduur.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring intrekken indien:

a. de woningzoekende niet langer valt onder de genoemde doelgroepen in artikel 18;

b. het huishouden niet meer in de omstandigheden verkeert op basis waarvan de verklaring is verleend;

c. de woningzoekende bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;

d. de woningzoekende daar om verzoekt;

e. indien de feitelijke omstandigheden niet overeenstemmen met de beschrijving van die omstandigheden in de Basisregistratie Personen.

3. Burgemeester en wethouders kunnen de geldigheidsduur van de verklaring verlengen indien:

a. geen passende woonruimte beschikbaar is geweest gedurende de periode waarvoor de urgentieverklaring is verleend;

b. in bijzondere gevallen.

4. Burgemeester en wethouders kunnen al dan niet op verzoek van de woningzoekende de urgentiecategorie wijzigen, als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.
5. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe beschikking verstrekt.

HOOFDSTUK 3 VERDERE BEPALINGEN

Artikel 21 Experimenten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na goedkeuring door de gemeenteraad, om voor een bepaalde periode af te wijken van (onderdelen van) deze verordening ten behoeve van experimenten in het belang van de volkshuisvesting, mits niet in strijd met de wet.

Artikel 22 Hardheidsclausule

1. Burgemeester en wethouders kunnen voor de artikel 14 aangewezen woonruimte in de eigen gemeente afwijken van de rangorde indien strikte toepassing van de regels zou leiden tot nietgerechtvaardigde hardheid.

2. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels voor urgentie indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot niet gerechtvaardigde hardheid.

Artikel 23 Restbepaling

In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte en het in de Huisvestingsverordening bepaalde.

Artikel 24 Mandaat

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van hun bevoegdheden krachtens hoofdstuk 2 te mandateren aan corporaties en eigenaren van particuliere huurwoningen.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 25 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als "Huisvestingsverordening Eemnes 2023".

Artikel 26 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na die van bekendmaking.

2. Op het tijdstip genoemd in het eerste lid wordt de Huisvestingsverordening Eemnes 2019 ingetrokken.

3. Besluiten, genomen krachtens de Huisvestingsverordening Eemnes 2019, die golden op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening en waarvoor deze verordening overeenkomstige besluiten kent, gelden als besluiten genomen krachtens deze verordening.

4. Op een aanvraag om vergunning of ontheffing, een verzoek om inschrijving, verlening van urgentie of toestemming anderszins, welke is ingediend voor het tijdstip waarop deze verordening van kracht wordt en waarop op genoemd tijdstip nog niet onherroepelijk is beschikt, blijven de bepalingen van de huisvestingsverordening die golden op het moment van indiening van het verzoek van toepassing, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de gewijzigde bepalingen worden toegepast.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 10 juli 2023

mw. A.H. de Graaff-Gerrits

griffier

dhr. R. van Benthem RA

voorzitter

Huisvestingsverordening Eemnes 2023 – Toelichting

Algemeen

De huisvestingsvergunning

Het is verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de wet gebeurt dus aan de hand van een vergunningensysteem. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen mandateren aan verhuurders, bijvoorbeeld de (samenwerkende) corporaties.

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 1: begripsbepalingen

In dit artikel zijn begrippen beschreven zoals die zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening Eemnes 2023.

Artikel 3: aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. In het eerste lid is aangegeven tot welke huurprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is. Hiermee wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich voordoet. Woonruimten met een huur boven de huurprijsgrens en/of gelegen buiten het aangewezen gebied kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd.

Artikel 4 en 5: Criteria

In de verordening is bepaald dat iedereen die aan de wettelijke eisen (leeftijd en Nederlandse nationaliteit of geldige verblijfstitel) en de inkomensgrens voor de sociale huursector in aanmerking kan komen voor een sociale huurwoning. Conform de Woningwet geldt dat corporaties de woningen qua huurprijs passend toewijzen. Een sociale huurwoning is een huurwoning in eigendom van een toegelaten instelling (een woningcorporatie) met een maximale netto huurprijs van € 808,06 per maand (prijspeil 2023); die huurprijs is gelijk aan de huurtoeslaggrens.

Artikel 6: Inschrijfsysteem van woningzoekenden

Het hanteren van eenzelfde inschrijfsysteem bevordert de transparantie en vermindert de administratieve lasten voor de burger. Het in het derde lid genoemde bewijs van inschrijving is vormvrij.

Artikel 7: Bekendmaking aanbod van woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.

Artikel 8: Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de wet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning. De onder a genoemde gegevens met betrekking tot adres, woonplaats, geboortedatum en, indien van toepassing, verblijfstitel zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de wet.

Een woningzoekende die reageert op een geadverteerde woning doet daarmee tevens een aanvraag voor een huisvestingsvergunning. Een huisvestingsvergunning is persoonsgebonden. Gedurende de huurtijd bewoont huurder het gehuurde steeds feitelijk en gebruikt huurder het gehuurde daadwerkelijk als woonruimte voor hemzelf en zijn eventuele directe gezinsleden.

Artikel 9: Vruchteloze aanbidding

Deze bepaling bevat de vruchteloze aanbiddingsprocedure waarbij na twee keer vruchteloos adverteren gedurende vier weken de woning kan worden toegewezen waarbij van de doelgroepbepaling en van de rangordebepalingen kan worden afgeweken.

Artikel 10: Intrekking huisvestingsvergunning

In artikel 18 van de wet zijn intrekingsgronden voor de huisvestingsvergunning opgenomen. Zo kan de vergunning worden ingetrokken als de houder van de vergunning de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen (onder a) of als de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens (onder b) waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren.

Artikel 11 Methodes voor woningaanbidding

Geregeld is dat woonruimte op twee manieren kan worden aangeboden. Via het aanbodmodel en via directe bemiddeling. Directe bemiddeling kan op grond van het tweede lid ingezet worden voor vergunninghouders en woningzoekenden met een urgentieverklaring. Bij directe bemiddeling biedt de corporatie een huurwoning rechtstreeks aan een woningzoekende te huur aan, zonder dat deze woningzoekende gereageerd hoeft te hebben op een woning in het aanbodmodel. Ook bij directe bemiddeling kunnen passendheidscriteria van toepassing zijn op een woning.

Artikel 12: Labelen bij woningaanbidding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de wet (artikel 3 van de verordening) aangewezen categorieën woningzoekenden. In dit artikel zijn labels aangemerkt die verhuurders bij het aanbieden van woonruimte op deze woonruimte kunnen plakken.

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die is aangemerkt als: seniorenserviceflats wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden van 65 jaar en ouder;

woningen met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijkheid) wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden van 65 jaar en ouder en mensen die zijn aangewezen op specifieke voorzieningen;

aanleunwoningen en/of zorgwoningen wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een desbetreffende zorgindicatie. De verschillende zorgindicaties worden in beleidsregels nader omschreven; jongerenwoningen tot een bepaalde grens wordt voorrang gegeven aan jongeren tot 28 jaar. Woningen die in hun aard primair geschikt en bedoeld zijn voor jongeren kunnen worden gelabeld om op deze manier beschikbaar te blijven voor de doelgroep. Woonruimte gesubsidieerd door de subsidie jongeren- en studentenhuisvesting wordt voorrang gegeven aan jongeren tot 23 jaar. Deze grens is gekoppeld aan de huurtoeslaggrens;

woongroepwoningen wordt voorrang gegeven aan kandidaten die op de wachtlijst staan van een woongroep;

atelierwoningen wordt voorrang gegeven aan personen met een ambachtelijk/kunstzinnig beroep; vier-of meer kamerwoningen (woonkamer en drie slaapkamers) wordt voorrang gegeven aan huishoudens van tenminste drie personen waarvan minimaal één kind;

vijf-of meer kamerwoningen (woonkamer en vier slaapkamers) wordt voorrang gegeven aan huishoudens van zes of meer personen. Wanneer zich geen kandidaten uit de aangewezen doelgroep melden, kan de woonruimte aan andere woningzoekenden die op grond van deze verordening voor de woonruimte in aanmerking komen aangeboden worden.

Artikel 13: Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte. Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet). Deze voorrangsregel kan bijvoorbeeld ertoe leiden dat als er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte. Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de verordening genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de wet).

Artikel 14: Rangorde woningzoekenden

Er zijn rangorderegels geformuleerd waarmee de volgorde van de woningzoekenden wordt bepaald. Bij het aanbodmodel is de inschrijfduur van een woningzoekende bepalend voor de volgorde.

Artikelen 17 t/m 20 : Urgentie

In dit hoofdstuk regelen burgemeester en wethouders dat aan woningzoekenden een urgentie kan worden toegekend –of geweigerd- en aan welke voorwaarden dat onderhevig is. Een urgentie is een voorrang aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. Bij de beoordeling van een verzoek worden de volgende elementen meegenomen: er is sprake van een noodsituatie, de mate van zelfredzaamheid, de mate van verwijtbaarheid en het inkomen en het vermogen van de woningzoekende wordt bij de beoordeling van het probleem betrokken. In artikel 18 zijn de criteria vastgelegd volgens welke de urgent woningzoekenden worden ingedeeld in urgentiecategorieën. Personen die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen behoren in ieder geval tot de urgente woningzoekenden (artikel 12, derde lid, van de wet). Deze twee categorieën hoeven niet te voldoen aan de voorwaarden van de urgentiecriteria. Wel moeten deze woningzoekenden ingeschreven zijn als woningzoekende, voldoen aan de inkomenseis en de Nederlandse nationaliteit hebben of over een geldige verblijfsvergunning beschikken. Verder wordt van woningzoekenden in de bedoelde opvang verwacht dat zij aantonen daadwerkelijk in de bedoelde opvang te verblijven.

Mantelzorgers/ontvangers zijn voor participatie en zelfredzaamheid afhankelijk van de mantelzorgverlener/ontvanger en er is sprake van langdurige en intensieve zorg. Door de mantelzorg kan de ander zich redden, thuis (*lees zelfstandig*) blijven wonen en meedoen aan de samenleving. Eén van de partijen woont niet in een gemeente in de regio. De urgentieaanvrager moet zelf en zo nodig met hulp van deskundigen, aantonen dat er sprake is van de bedoelde langdurige en intensieve zorg die de gebruikelijke zorg overstijgt en die er op gericht is dat de ander zich kan blijven redden, thuis/zelfstandig kan blijven wonen en meedoen aan de samenleving. Er wordt op basis van dezelfde situatie slechts één keer een urgentie toegekend. Deze gemeente kiest ervoor om vergunninghouders als urgentiecategorie overeind te houden gelet op de taakstelling.