

Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024- Laren

De raad van de gemeente Laren;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 september 2023;

gelet op -artikel 4 van- de Huisvestingswet 2014;

gezien het advies van 6 juli 2023 van het portefeuillehoudersoverleg Fysiek Domein, Bouwen en Wonen van de Regio Gooi en Vechtstreek;

overwegende dat in de regio Gooi en Vechtstreek al sinds een groot aantal jaren sprake is van schaarste zoals onderbouwd in toelichting op deze verordening;

na overleg met woningcorporaties en de huurdersorganisaties in de regio Gooi en Vechtstreek;

besluit vast te stellen de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024:

HOOFDSTUK 1 Begripsbepalingen

Artikel 1.1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- aangepaste woning:** woning waarin op grond van de Wmo voorzieningen zijn aangebracht waarop woningzoekenden met ergonomische beperkingen en een Wmo indicatie zijn aangewezen en/of woningen die geschikt zijn voor rolstoelgebruik;
- betalbare huurwoning:** huurwoning van een woningcorporatie of particuliere verhuurder in de regio Gooi en Vechtstreek met een volgens de definitie van het ministerie van BZK betaalbare huur (per 1-1-2024 tot € 1100,- per maand);
- BRP:** (Wet) Basisregistratie Personen;
- bruto vloeroppervlakte:** de oppervlakte van woonkamer, slaapkamer(s), keuken en badkamer, volgens het woningwaarderingssysteem;
- bijzondere maatschappelijke doelgroep:**
 - de woningzoekende, die ingezetene van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek is en die vanwege huurschuld en/of ernstige overlast en/of vervuiling ontruimd is of dreigt te worden uit een sociale huurwoning van een in de regio Gooi en Vechtstreek toegelaten instelling en waarbij zelfstandig huurderschap vanwege de overlast en of financiële en/of de vervuilingproblematiek (nog) niet mogelijk is;
 - de woningzoekende die ingezetene is van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek en in een maatschappelijke instelling in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek is opgenomen en daaruit kan uitstromen;
 - de woningzoekende die eerst met een Wmo indicatie maar na overgang naar de Wlz met de verblijfsindicatie op basis van de Wlz, een plek inneemt in een maatschappelijke instelling als bedoeld in lid 23;
 - de woningzoekende die verblijft in de (Wlz) long stay instelling de Mauritzhof wanneer er sprake is van medisch noodzakelijk verblijf voor mensen die niet kunnen uitstromen vanwege het ontbreken van woonruimte;
 - de aanvrager van urgentie over wie uit onderzoek is gebleken dat er een ernstig vermoeden bestaat dat de aanvrager nog niet in staat is tot goed huurderschap;
 - de zorgaanbieder adviseert voor de woningzoekenden uit sub a. tot en met sub e. van dit lid of zelfstandig huren zonder ambulante begeleiding, met ambulante begeleiding of onder voorwaarden van een zorgcontract mogelijk is;
- directe bemiddeling:** beschikbaar stellen van een woning buiten het aanbod- of lotingmodel door direct overleg tussen een daarvoor aangewezen medewerker van de gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek of de Regio Gooi en Vechtstreek met een woningcorporatie;
- doorstromer:**
 - de woningzoekende in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek die een zelfstandige sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaat in de regio Gooi en Vechtstreek;
 - en de woningzoekende met een actuele inschrijving in WoningNet die dateert van voor 1 januari 2024. De woningzoekende woont daarbij al vóór september 2011 in de huidige koopwoning of huurwoning in de regio en heeft recht op de oude waarde als omschreven in artikel 3.7;
- economische binding:**

- a. de situatie dat de woningzoekende met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in de regio Gooi en Vechtstreek te vestigen. Hieronder wordt verstaan het duurzaam (vast contract voor ten minste 19 uur per week) verrichten van arbeid binnen of vanuit een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek. Er moet eveneens sprake zijn van een duurzame relatie tussen de arbeid en het betrokken gebied. Uitzendkrachten zijn economisch gebonden aan de gemeente of regio waar de uitzendorganisatie is gevestigd;
 - b. het duurzaam volgen van een dagopleiding in de regio Gooi en Vechtstreek wordt hiermee gelijkgesteld;
 - c. voor zelfstandigen geldt: een inschrijving in de kamer van koophandel in de regio Gooi en Vechtstreek en er is een fysiek bedrijf dat in een regiogemeente gevestigd is op een regulier adres. Een bedrijf op een postadres is onvoldoende;
9. **gemeentebinding:** (ook wel lokale binding): een economische of maatschappelijke binding volgens deze verordening aan uitsluitend de betreffende gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek;
 10. **herhuisvestingsurgentie:** urgentie die wordt toegekend omdat een bestaande sociale huurwoning van een toegelaten instelling in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek moet worden verlaten vanwege grootschalige renovatie of sloop;
 11. **huishouden:** een alleenstaande die een huishouden voert of wenst te voeren of twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren, of wensen te voeren;
 12. **huishoudinkomen:** gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor 'belanghebbende' telkens wordt gelezen 'aanvrager';
 13. **huisvestingsvergunning:** de vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet: Het is verboden om woonruimte die is aangewezen op grond van artikel 7 (van de Wet, de in de huisvestingsverordening aangewezen categorieën woonruimte) voor bewoning in gebruik te nemen zonder vergunning van burgemeester en wethouders;
 14. **huren onder voorwaarden (HOV):** een (te sluiten) huurcontract met bijzondere voorwaarden over gedrag, goed huurderschap en/of een zorgcontract ten behoeve van een woningzoekende uit de bijzondere maatschappelijke doelgroep waarbij het huurcontract in eerste instantie op naam van een zorgaanbieder gesloten kan worden omdat de woningzoekende nog niet in staat is tot zelfstandig goed huurderschap;
 15. **huurprijs:** de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een zelfstandige woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
 16. **inwoning:** bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
 17. **ingezetene:**
 - a. degene die, direct voorafgaand aan de urgentieaanvraag en/of woningtoewijzing, gedurende ten minste één jaar onafgebroken is opgenomen in de BRP van één van de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek (of van meerdere gemeenten bij elkaar opgeteld) en in die gemeente rechtmatig en feitelijk het hoofdverblijf heeft. Het hebben van een brief- of postadres telt hier niet mee.
 - b. de aanvrager van urgentie die ingezetene was zoals bedoeld onder a. en
 - die de zelfstandige gezamenlijke woning in de regio korter dan een jaar geleden moest verlaten vanwege echtscheiding, of het verbreken van een relatie en
 - noodgedwongen een tijdelijke oplossing buiten de regio heeft gevonden,
 - kan uitsluitend bij de behandeling van een urgentieaanvraag aangemerkt worden als ware de aanvrager nog een ingezetene.
 - Het gestelde in dit lid geldt voor maximaal één jaar gerekend vanaf het ontstaan van het woonprobleem en tijdelijke vertrek naar buiten de regio.
 - Dit is uitsluitend van toepassing bij de behandeling van een ingediende aanvraag om urgentie en is nadrukkelijk niet van toepassing bij het reageren op woningaanbiedingen;
 18. **inschrijving:** inschrijving als woningzoekende;
 19. **inschrijfsysteem:** de door of namens burgemeester en wethouders bijgehouden registratie van woningzoekenden als bedoeld in artikel 3.4 van deze verordening;
 20. **kamer:** elke afzonderlijke ruimte in een woning bestemd voor woon- en/of slaapruijmt;
 21. **loting:** het gebruikmaken van een toevalsgenerator om de rangorde bij woningtoewijzing te bepalen;
 22. **maatschappelijke binding:** de situatie dat de woningzoekende een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in de regio Gooi en Vechtstreek te vestigen. Hieronder wordt in deze verordening verstaan: de woningzoekende die gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek;
 23. **maatschappelijke instelling:** een instantie of (zorg)instelling die een verblijfsvoorziening biedt in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek voor beschermd wonen, opvang, intramurale be-

- geleiding of ondersteuning voor specifieke doelgroepen, op basis van door een gemeente in de regio geïndiceerde en gefinancierde Wmo zorg;
24. **mantelzorg:** hulp die niet in het kader van een hulpverlenend beroep verleend wordt aan iemand met wie een sociale relatie bestaat. Zoals met een familielid, vriend of buren. Mantelzorg is meestal langdurig en/of intensief. De hulp bestaat uit verzorging maar kan ook hulp bij noodzakelijke dagelijkse activiteiten zijn. Zoals een huishouden voeren. Door deze hulp kan de ander zich redden, thuis (lees zelfstandig) blijven wonen en meedoen aan de samenleving. De hulp die een mantelzorger geeft gaat verder dan de gebruikelijke hulp die huisgenoten aan elkaar geven. De normale en gebruikelijke zorg wordt in het geval van mantelzorg in zwaarte, duur en intensiteit aanmerkelijk overschreden.
 25. **Ministerie van BZK:** Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;
 26. **onzelfstandige woonruimte:** woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
 27. **oude waarde** (art. 3.6):
 - a. tot 1 januari 2024: tijdelijke overgangsregeling van het tot september 2011 geldende woonruimteverdeelsysteem naar het huidige verdeelsysteem voor sociale huurwoningen van woningcorporaties, waarin de rechten van woningzoekenden van voor 29 september 2011 werden gewaarborgd;
 - b. vanaf 1 januari 2024: bij nieuwe inschrijvingen als woningzoekende wordt de oude waarde uitsluitend voor huurders van een volgens de definitie van het ministerie van BZK betaalbare huurwoning van corporaties en particuliere verhuurders in de regio Gooi en Vechtstreek ingezet als doorstroommaatregel;
 - c. woningzoekenden met een actuele inschrijving die dateert van voor 1 januari 2024 en nog als huurder of eigenaar in dezelfde woning wonen als voor 29 september 2011 behouden de toegekende rechten met betrekking tot de oude waarde;
 - d. woningzoekende starters met een actuele inschrijving die dateert van voor 1 januari 2024 en die van voor 29 september 2011 als starter ingeschreven stonden als woningzoekende behouden de toegekende rechten met betrekking tot de oude waarde mits zij na 29 september 2011 niet huurder zijn geweest van een sociale huurwoning van de woningcorporaties in de regio Gooi en Vechtstreek;
 28. **passend toewijzen:** wettelijke verplichting aan toegelaten instellingen om huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een woning toe te wijzen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (€ 647,19, - voor één en twee persoonshuishoudens en € 693,60 voor drie en meer persoonshuishoudens, prijspeil 2023). Deze verplichting geldt in 95% van de gevallen;
 29. **pfho B en W:** portefeuillehoudersoverleg Fysiek Domein, Bouwen en Wonen van de Regio Gooi en Vechtstreek;
 30. **regionale urgentiecommissie:** de commissie als bedoeld in het Reglement Regionale Urgentiecommissie Gooi en Vechtstreek;
 31. **regio Gooi en Vechtstreek:** woningmarktregio, het grondgebied van de gemeenten Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Laren, en Wijdemeren;
 32. **Regio Gooi en Vechtstreek:** samenwerkingsverband van de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek;
 33. **regionaal medisch deskundige:** een door burgemeester en wethouders aangewezen onafhankelijk medisch adviseur;
 34. **sociale huurwoning:** woning van een toegelaten instelling in de regio Gooi en Vechtstreek waarvoor huurtoeslag mogelijk is;
 35. **starter:**
 - a. de woningzoekende van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek die geen sociale huurwoning van een woningcorporatie voor nieuwe verhuur achterlaat
 - b. de woningzoekende die niet in één van de zes gemeenten de regio Gooi en Vechtstreek woont;
 - c. de woningzoekende die direct voorafgaand aan de urgentieaanvraag of woningtoewijzing in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek woont, maar korter dan één jaar staat ingeschreven in de BRP van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek en daarom geen ingezetene van de gemeente (of regio Gooi en Vechtstreek) is in de zin van deze verordening;
 36. **toegelaten instelling:** instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet (woningcorporatie);
 37. **urgentie:** beschikking verleend door burgemeester en wethouders van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek, waarmee een woningzoekende in een urgentiecategorie als bedoeld in Hoofdstuk 4 van de huisvestingsverordening wordt ingedeeld en daarmee voorrang krijgt bij de woningtoewijzing;
 38. **vergunninghouder:** (statushouder) vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiël voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen;
 39. **Wet:** Huisvestingswet 2014;

40. **Wlz:** Wet langdurige zorg;
41. **Wmo:** Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
42. **woningcorporatie:** toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de regio Gooi en Vechtstreek;
43. **woningruil:** ten minste twee partijen die besluiten de door hen zelf gehuurde woning(en) of koopwoning(en) waarvan zij de eigenaar zijn, te willen verlaten en die van de ander te betrekken;
44. **woningzoekende:** huishouden dat in het inschrijfsysteem is ingeschreven;
45. **woonduur:** de tijd dat de woningzoekende feitelijk als huurder of koper zijn hoofdverblijf heeft op het huidige adres in de regio Gooi en Vechtstreek zoals bedoeld in de wet BRP;
46. **woonfraude:**
 - a. alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige door- of onderverhuur, onrechtmatig gebruik, bijvoorbeeld voor illegale activiteiten en overbewoning van een woning waarbij geen toestemming is van de eigenaar;
 - b. het willens en wetens aanleveren van onjuiste of onvolledige informatie, waardoor de woningzoekende ten onrechte een sociale huurwoning toegewezen of aangeboden heeft gekregen;
47. **zelfstandige woonruimte/woning:** woning als gedefinieerd in artikel 7:234 BW., een woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning;
48. **zoekwaarde:** de waarde uit artikel 3.7 en indien aan de orde waarde uit artikel 3.8 waarmee de rangorde van woningzoekenden bij de woningtoewijzing wordt bepaald;
49. **zorgcontract:** een door de gemeente of door de gemeente gecontracteerde zorginstantie opgesteld zorgplan dat onderdeel uitmaakt van of hoort bij de (te sluiten) huurovereenkomst voor een sociale huurwoning. In het zorgplan wordt de woongerelateerde problematiek van een huurder of woningzoekende uit de maatschappelijke doelgroep benoemd en geadresseerd. Aangegeven wordt welke zorg of behandeling nodig is om de woonproblematiek op te lossen en herhaling daarvan te voorkomen en wat consequenties zijn als de huurder of woningzoekende niet meewerkt of zich niet aan de afspraken houdt. Het zorgplan bevat ook evaluatiemomenten en is maximaal 2 jaar geldig. Het zorgplan moet geaccordeerd zijn door zowel de gecontacteerde zorginstantie als de gemeente en de persoon uit de bijzondere maatschappelijke doelstelling. Met de ondertekening is het zorgplan een zorgcontract geworden.
Voor (kandidaat) huurders met een Wlz indicatie uit de maatschappelijke doelgroep geldt dat gemeenten meer op afstand staan. Als voor deze woningzoekenden een zorgplan/zorgcontract aan de orde is maken de woningcorporaties afspraken met de zorginstantie en het zorgkantoor financiert de zorg.

HOOFDSTUK 2 De huisvestingsvergunning

Artikel 2.1 Aanwijzing vergunningplichtige woningen

1. Het is verboden om zelfstandige woningen van een woningcorporatie met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13 lid 1. onder a. van de Wet op de huurtoeslag (€ 808,06 prijspeil 2023) voor bewoning in gebruik te nemen of te geven zonder dat daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. woningen als bedoeld in artikel 15 lid 1. onder a. tot en met d. van de Leegstandwet;
 - b. onzelfstandige woonruimte;
 - c. woonruimte voor inwoning;
 - d. bedrijfswoningen;
 - e. woonschepen en ligplaatsen voor woonschepen;
 - f. woonwagens en standplaatsen voor woonwagens;
 - g. woongroepen;
 - h. zorgwoningen met gekoppeld zorgcontract, anders dan Huren onder voorwaarden;
 - i. woonruimte die specifiek bedoeld is voor tijdelijke verhuur.

Artikel 2.2 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10. lid 2. van de wet, komen woningzoekenden voor een huisvestingsvergunning in aanmerking als zij:
 - a. de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld of vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a. tot en met e. en l. van de Vreemdelingenwet 2000 en;
 - b. meerderjarig zijn, en;
 - c. een gezamenlijk inkomen hebben dat lager is dan de regionale toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen: jaarinkomen, € 56.329 (prijspeil 2023).

2. De huisvestingsvergunning wordt van rechtswege verleend aan:
 - a. de woningzoekende met de hoogste rangorde bepaald op grond van Hoofdstuk 5;
 - b. de woningzoekende die direct bemiddeld wordt op grond van artikelen 4.1.2. lid 8 en 9 of artikel 4.1.3 lid 2;
 - c. de woningzoekende die bemiddeld wordt op grond van woningruil;
 - d. de woningzoekende die verhuist binnen de 2% vrije beleidsruimte van de woningcorporaties.

Artikel 2.3 Inhoud huisvestingsvergunning

De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:

1. de woning waarop de vergunning betrekking heeft;
2. aan wie de vergunning is verleend;
3. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.

Artikel 2.4 Aanvraag huisvestingsvergunning

Degene die:

1. de hoogste rangorde heeft op grond van Hoofdstuk 5;
2. direct bemiddeld wordt op grond van de artikelen 4.1.2. lid 8. en 9. of 4.1.3. lid 2.;
3. bemiddeld wordt op grond van woningruil en de woning wil huren, wordt geacht van rechtswege een vergunning te hebben aangevraagd bij de gemeente;
4. de woningzoekende die verhuist binnen de 2% regeling van de corporaties.

Artikel 2.5 Voorwaarden en voorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 –mede op advies van betrokken zorgpartijen- bijzondere voorwaarden en voorschriften verbinden over onder andere:

1. het voorkomen van huurachterstand en/of overlast en/of vervuiling;
2. de voorwaarde van zorgcontract met persoonlijke begeleiding en zorg om te komen tot goed huurschap.

Artikel 2.6 Uitsluiting van een huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten om een (potentieel) woningzoekende voor een periode van maximaal één jaar uit te sluiten van een huisvestingsvergunning als:
 - a. de woningzoekende uit de bijzondere maatschappelijke doelgroep weigert mee te werken aan voorwaarden van zorg en/of begeleiding, op te nemen in een zorgcontract;
 - b. de woningzoekende uit de bijzondere maatschappelijke doelgroep de voorwaarde van zorg en/of begeleiding heeft aangenomen, maar -opnieuw- op basis van slecht huurschap ontruimd wordt of dreigt te worden;
 - c. de woningzoekende werd ontruimd vanwege huurschuld, overlast en/of vervuiling.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in het geval van woonfraude besluiten om een potentieel woningzoekende voor een periode van minimaal één jaar en maximaal drie jaar uit te sluiten van een huisvestingsvergunning.
3. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten dat huishoudens die uit meer dan twee personen bestaan, worden uitgesloten een huisvestingsvergunning voor twee kamer woningen (woonkamer en één slaapkamer) als bedoeld onder artikel 3.5 lid 1. als toewijzing tot heel duidelijke overbewing zou leiden.
4. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten dat woningzoekenden tot 23 jaar die vanwege hun leeftijd niet in aanmerking komen voor huurtoeslag voor een woning met een huurprijs hoger dan € 452,20 per maand (prijsspeil 2023) worden uitgesloten van een huisvestingsvergunning als blijkt dat zij redelijkerwijs over onvoldoende inkomen beschikken voor het voldoen van een maandelijkse huur die hoger is dan de huurtoeslaggrens voor 23 jarigen.

Artikel 2.7 Intrekken huisvestingsvergunning

Burgemeester en wethouders trekken de vergunning in:

1. als de woning niet binnen de in artikel 2.3 lid 3. bedoelde termijn in gebruik is genomen;
2. als blijkt dat de woningzoekende onjuiste of onvolledige gegevens heeft aangeleverd, waardoor de woningzoekende ten onrechte de woning heeft aangeboden of toegewezen heeft gekregen, danwel de vergunning ten onrechte is verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 3.1 Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2.1 lid 1 aangewezen woningen wordt bekendgemaakt door publicatie via een (regionaal) digitaal platform, tenzij:
 - a. de woning wordt gebruikt voor directe bemiddeling zoals bedoeld in deze verordening;
 - b. het een aangepaste –rolstoelwoning- betreft.
2. Ook andere woningen kunnen via dit platform worden aangeboden.
3. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huurprijs van de woningen met vermelding van woningtype, aantal kamers en ligging en;
 - b. de mededeling dat de woning niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend en;
 - c. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.

Artikel 3.2 Vrije beleidsruimte woningcorporaties

In afwijking van Hoofdstuk 4 en Hoofdstuk 5 kunnen de woningcorporaties jaarlijks maximaal 2% van de in artikel 2.1 lid 1. aangewezen woningen die vrij gemeld worden, inzetten om woonproblematiek van/tussen huurders op te lossen. Het gaat daarbij om huurders van sociale huurwoningen van de woningcorporaties in de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek.

Artikel 3.3 Woningen van een bepaalde aard of grootte

Woningen kunnen door burgemeester en wethouders worden aangemerkt als:

- a. woningen die specifiek geschikt zijn voor ouderen vanaf 55 jaar of 65 jaar of jongeren tot 23 jaar of tot en met 27 jaar;
- b. aangepaste -rolstoel- woningen die toegankelijk zijn voor mensen die vanwege een fysieke beperking aangewezen zijn op de aanpassingen;
- c. woningen in een complex met een zorginfrastructuur, anders dan Huren onder voorwaarden;
- d. woningen waarbij ten behoeve van de huurders collectieve zorg wordt ingekocht;
- e. nieuwbouwwoningen die voor het eerst worden toegewezen;
- f. woningen in een regiogemeente waarvoor gemeentebinding een voorwaarde is, inclusief de woningen als aangegeven onder lid e. en lid g., met een maximum van 25% van de jaarlijks beschikbaar komende woonruimte in de betreffende gemeente;
- g. jaarlijks kunnen maximaal vijf van de onder f. bedoelde woningen waarvoor gemeentebinding een voorwaarde is, via directe bemiddeling worden aangeboden aan brandweervrijwilligers. Gemeenten spreken onderling de verdeling van de 5 woningen per jaar af;
- h. burgemeester en wethouders kunnen op advies van de betrokken woningcorporatie voorwaarden formuleren waaraan een woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de woningen als bedoeld onder sub b. t/m sub g. van dit artikel

Artikel 3.4 Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Burgemeester en wethouders houden een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden bij en zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
2. De woningzoekende ontvangt een digitaal bewijs van inschrijving.
3. Inschrijvingen die in een andere gemeente binnen de regio Gooi en Vechtstreek zijn gedaan hebben gelijke gelding als inschrijvingen bij burgemeester en wethouders.
4. De inschrijving als woningzoekende vervalt na het sluiten van een huurcontract voor een sociale huurwoning die werd toegewezen op basis van Hoofdstuk 5 van deze verordening.
5. Na het sluiten van een huurcontract voor een specifieke jongeren woning voor woningzoekenden tot 23 jaar vervalt de inschrijving, maar behoudt de jongere bij het opnieuw inschrijven oude rechten uit de vervallen inschrijving.
6. Het sluiten van een huurcontract voor woonruimte als bedoeld in artikel 2.1 lid 2. heeft, net als het sluiten van een huurcontract vanwege stadsvernieuwing (sloop of renovatie van de sociale huurwoning in de regio) geen gevolgen voor de inschrijving als woningzoekende.
7. Bij woningruil komt er geen woning vrij en er is geen sprake van toewijzing op grond van hoofdstuk 5 van de verordening. Deze woningzoekenden moeten wel voldoen aan de voorwaarden voor een huisvestingsvergunning, maar worden niet uitgeschreven als woningzoekende.

Artikel 3.5 Woningen en huishoudensgrootte

1. Woningen bestaande uit ten hoogste twee kamers (woonkamer en één slaapkamer), kunnen met voorrang worden toegewezen aan huishoudens bestaande uit maximaal twee personen.
2. Woningen, bestaande uit ten minste vier kamers (woonkamer en drie slaapkamers), kunnen met voorrang worden aangeboden aan huishoudens bestaande uit tenminste drie personen, waarvan minimaal één minderjarig kind.

Artikel 3.6 Oude waarde

1. Vanaf 1 januari 2024 komen bij nieuwe inschrijvingen als woningzoekende uitsluitend woningzoekenden die de huurder zijn van een volgens de definitie van het ministerie van BZK betaalbare huurwoning (per 1-1-2024 tot €1100,- per maand) van woningcorporaties of particuliere verhuurders in de regio Gooi en Vechtstreek en al van voor 29 september 2011 in de huidige woning wonen, in aanmerking voor de oude waarde, te weten de woontijd in de huidige woning tot 29 september 2011.
2. Woningzoekenden met een actuele inschrijving in WoningNet Gooi en Vechtstreek die dateert van vóór 1 januari 2024 en die ook van vóór 29 september 2011 in de huidige huurwoning of koopwoning in de regio Gooi en Vechtstreek wonen, behouden de opgebouwde rechten, te weten: de woontijd in de huidige woning tot 29 september 2011. Deze woningzoekenden zijn huurder of eigenaar van de woning.
3. Voor woningzoekende starters die na 29 september 2011 nog geen huurder zijn geweest van een zelfstandige sociale huurwoning in de regio en die met een actuele inschrijving al van voor 29 september 2011 als starter staan ingeschreven in WoningNet Gooi en Vechtstreek behouden de opgebouwde rechten, te weten: de inschrijfduur als woningzoekende in WoningNet Gooi en Vechtstreek tot 29 september 2011.
4. Woningzoekenden die al van voor 29 september 2011 in de huidige woning wonen, maar geen huurder zijn van een volgens de definitie van het ministerie van BZK betaalbare huurwoning in de regio Gooi en Vechtstreek zijn per 1 januari 2024 uitgesloten van de oude waarde bij het -opnieuw- inschrijven als woningzoekende.

Artikel 3.7 Zoekwaarde

1. Voor woningzoekenden in de regio die al van vóór 29 september 2011 als huurder of eigenaar in de huidige zelfstandige huur- of koopwoning in de regio wonen: bij een actuele inschrijving als woningzoekende van voor 1 januari 2024: 100% van de oude waarde (zie artikel 1.1 sub 27 en artikel 3.6) vermeerderd met de inschrijfduur vanaf 29 september 2011.
2. Voor starters, die na september 2011 geen zelfstandige sociale huurwoning in de regio Gooi en Vechtstreek hebben achtergelaten en van vóór 29 september 2011 als starter zijn ingeschreven als woningzoekende: de oude waarde tot 29 september 2011 vermeerderd met de inschrijfduur vanaf 29 september 2011.
3. Voor starters die na 29 september 2011 zijn ingeschreven als woningzoekende geldt: de actuele inschrijfduur.
4. Voor woningzoekenden die al van vóór 29 september 2011 in de huidige, volgens de definitie van het Ministerie van BZK betaalbare huurwoning van de woningcorporaties en particuliere verhuurders in de regio Gooi en Vechtstreek wonen en vanaf 1 januari 2024 inschrijven als woningzoekende: 100% van de oude waarde vermeerderd met de inschrijfduur.
5. Voor woningzoekenden die zelfstandig wonen, maar niet in een woning als bedoeld onder lid 4. van dit artikel wonen en vanaf 1 januari 2024 inschrijven als woningzoekende geldt: uitsluitend de inschrijfduur.
6. Voor woningzoekenden die bij acceptatie van een sociale huurwoning van de woningcorporaties in de regio ook een sociale huurwoning van de woningcorporaties in de regio achterlaten geldt het behoud van 75% van de zoekwaarde die nodig was om in aanmerking te komen voor de huidige sociale huurwoning.

Artikel 3.8 Behoud 75% van de wachttijd voor de huidige sociale huurwoning

1. Voor woningzoekenden die na 1 januari 2011 zijn uitgeschreven als woningzoekende vanwege de acceptatie van een sociale huurwoning van de woningcorporaties in de regio Gooi en Vechtstreek geldt bij nieuwe inschrijving als woningzoekende: behoud van 75% van de zoekwaarde die nodig was om de laatste sociale huurwoning van een woningcorporatie te verkrijgen, vermeerderd met de duur van die nieuwe inschrijving.
2. De 75% behoud zoekwaarde vervalt bij verhuizing naar een particuliere huurwoning, huurwoning in de vrije vestiging, koopwoning en/of vertrek naar een woonplaats die buiten de regio is gelegen en er geen sociale huurwoning in de regio (meer) leeg wordt achtergelaten.
3. Bij echtscheiding of verbreken van een aan een huwelijk gelijkwaardige relatie in de regio geldt:

- a. de laatst in de woning achterblijvende woningzoekende ofwel de woningzoekende die de sociale huurwoning van een woningcorporatie leeg achterlaat bij het betrekken van een andere sociale huurwoning in de regio, behoudt de 75% zoekwaarde als bepaald in dit artikel;
- b. de 75% behoud zoekwaarde kan niet worden gedeeld of gesplitst tussen de ex-partners;
- c. voor de woningzoekende die de woning als eerste gaat verlaten of al verlaten heeft geldt: uitsluitend de eigen inschrijfduur als hoofdaanvrager van de inschrijving als woningzoekende, respectievelijk de inschrijfduur als medeaanvrager op de inschrijving als woningzoekende van de hoofdaanvrager.

HOOFDSTUK 4 Urgentie

Artikel 4.1 Urgentiecriteriën

Burgemeester en wethouders kunnen voor de in artikel 2.1 lid 1. aangewezen woningen urgentie toekennen aan woningzoekenden die voldoen aan:

4.1.1 Artikel 12 lid 3. van de Wet

1. 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:
 - a. voorwaarde: de woningzoekende toont dit aan door middel van een verklaring van de instelling dat de woningzoekende daar daadwerkelijk verblijft;
 - b. voorwaarde: de woningzoekende is een goed huurder.
2. Woningzoekenden die mantelzorg ontvangen of verlenen:
 - a. voorwaarde: de mantelzorgverlener of de mantelzorgontvanger is woonachtig buiten de regio Gooi en Vechtstreek, binnen de regio is de reisafstand in principe acceptabel;
 - b. voorwaarde: de reisafstand van de woningzoekende die buiten de regio woont naar een gemeente in de regio waar de mantelzorgverlener of -ontvanger woont is onoverkomelijk en langer dan een binnen de regio als acceptabel geachte reisafstand;
 - c. voorwaarde: zonder verhuizing kan de noodzakelijke mantelzorg niet worden verleend of ontvangen;
 - d. voorwaarde: er zijn voor de mantelzorgontvanger geen voorliggende voorzieningen vanuit bijvoorbeeld de Wmo of Wlz waarmee de noodzaak tot verhuizen van één van de partijen vervalt;
 - e. voorwaarde: de mantelzorgrelatie wordt zo nodig aangetoond en onderbouwd met verklaring van deskundigen, bijvoorbeeld een huisarts of andere sociaal medische adviseur waaruit - de mate van- zorg blijkt.

4.1.2 Eén of meer van de navolgende regionale urgentiecriteriën en bijbehorende (rand)voorwaarden

1. Medische gronden :
 - a. er moet sprake zijn van een noodsituatie die vergt dat direct of uiterlijk binnen drie maanden een woning beschikbaar komt ter voorkoming van ernstige schade aan het fysieke of psychische welzijn van de aanvrager en/of lid van het huishouden dat mee verhuist, waarbij die schade het rechtstreekse gevolg is van de huidige woonsituatie;
 - b. een onafhankelijk medisch deskundige brengt advies uit.
2. Dakloosheid of ten gevolge van calamiteiten:
 - a. de huidige woning is als gevolg van een plotselinge gebeurtenis zoals bijvoorbeeld brand of een natuurramp blijvend onbewoonbaar en de aanvrager kan niet zelf of met behulp van een verzekering in andere woonruimte voorzien.
3. Dakloosheid van een ouder met minderjarig(e) kind(eren):
 - a. de ouder kan na een echtscheiding of na het verbreken van een aan huwelijk gelijkwaardige relatie niet meer over woonruimte beschikken voor zichzelf en één of meer minderjarige kinderen en;
 - b. de andere ouder kan de kinderen niet –tijdelijk- huisvesten omdat de andere ouder niet over woonruimte beschikt en;
 - c. wanneer sprake is van een (voormalige) gezamenlijke (sociale) huurwoning toont de aanvrager met minderjarige kinderen aan dat het huurrecht van de woning is geclaimd in de scheidingsprocedure en;
 - d. in alle andere gevallen moet aanvrager aantonen dat niet van aanvrager gevegd kan worden dat aanvrager de woning -tijdelijk- opeist en;
 - e. aanvrager heeft alles in het werk gesteld om te voorkomen dat de minderjarige kinderen feitelijk dakloos (dreigen te) worden, bijvoorbeeld door het (tijdelijk) claimen van de voormalige gezamenlijke woning bij echtscheiding of een verbroken relatie en;
 - f. ongeacht de keuze van de ouders over het hoofdverblijf van de minderjarige kinderen of in geval van co-ouderschap: als één van de ouders achterblijft in de voormalige gezamenlijke woning, of beschikt over zelfstandige woonruimte, is er geen sprake van een noodsituatie als bedoeld in deze verordening en is er geen sprake van feitelijke dakloosheid van kinderen.
4. Financiële ontwrichting:
 - a. onvoorziene en onverwachte financiële problemen die niet aan de aanvrager te verwijten zijn, waardoor de woonlasten (huur/hypotheek) niet langer opgebracht kunnen worden en;

- b. de aanvrager moet aantonen dat er geen andere oplossingen, zoals bijvoorbeeld huurtoeslag of een woonkostentoeslag van de gemeente, mogelijk zijn.
- 5. Geweld:
 - a. geweld of reële bedreiging met geweld die maakt dat de aanvrager redelijkerwijs niet langer meer in de huidige woning kan blijven en;
 - b. de aanvrager moet aantonen dat er geen (tijdelijk) onderdak te verkrijgen is en;
 - c. het geweld of de bedreiging moet aangetoond kunnen worden, bijvoorbeeld door een rapport van de politie.
- 6. Langdurige inwoning:
 - a. van een ouder met minderjarig(e) kind(eren) bij familie, vrienden of kennissen in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek en;
 - b. de inwoning met minderjarig(e) kind(eren) in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek heeft ten minste twee jaar geduurd en;
 - c. de aanvrager moet aantonen dat in een periode van twee jaar direct voorafgaand aan de urgentieaanvraag naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is gereageerd op passende woningaanbiedingen in alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek.
- 7. Sociale indicatie:
 - a. zeer ernstige (sociale) problemen die een directe relatie hebben met de woonsituatie waarbij die problemen tot gevolg hebben dat de aanvrager en/of het gezin van aanvrager niet langer zelfstandig kan/kunnen functioneren in de maatschappij;
- 8. Bijzondere maatschappelijke doelgroep:

Woningzoekenden die uitstromen uit maatschappelijke instellingen als gedefinieerd onder artikel 1.1 sub 23. onder de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager staat ingeschreven als woningzoekende en;
- b. de aanvrager heeft tijdens het verblijf in een maatschappelijke instelling voor Beschermd Wonen ten minste één jaar direct voorafgaand aan de aanvraag in voldoende mate ingeschreven op passende woningaanbiedingen in alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek en is niet in aanmerking gekomen voor woningtoewijzing. De eventuele inschrijfduur van voor de opname in de maatschappelijke instelling telt hierin niet mee en;
- c. de aanvrager heeft tijdens het verblijf in de maatschappelijke instelling voor opvang -de vlucht- heuvel of de cocon- tenminste één jaar voorafgaand aan de aanvraag in voldoende mate ingeschreven op passende woningaanbiedingen in alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek en is niet in aanmerking gekomen voor woningtoewijzing. De eventuele inschrijfduur van voor de opname in de maatschappelijke instelling telt hierin niet mee en;
- d. de aanvrager voor wie langer verblijf in de maatschappelijke opvang niet helpend is voor herstel en voor wie een andere dan sociale huurwoning geen oplossing van het woonprobleem is, kan met een positief advies van zorgpartij en gemeente, ook na negen maanden (i.p.v. één jaar) voor een urgentie in aanmerking komen;
- e. de aanvrager verblijft in een Wmo gefinancierde instelling en is van een Wmo indicatie overgegaan naar een Wlz indicatie;
- f. de aanvrager kan uitstromen uit de long stay GGZ instelling in de regio (Mauritzhof) en er is sprake van medisch noodzakelijk verblijf (MNV), dat door een gemeente in de regio gefinancierd wordt/gaat worden en;
- g. de maatschappelijke instelling of zorginstantie heeft geadviseerd dat de aanvrager in staat is om ofwel -eventueel met ambulante begeleiding- zelfstandig te wonen ofwel dat de aanvrager onder de voorwaarde van een zorgcontract zelfstandig kan wonen (zie ook lid 9);
- h. dit artikel geldt ook voor terugkeer in de maatschappij van een langdurig, tenminste één jaar, gedetineerde die voorafgaand aan de detentie ingezetene was van een gemeente in de regio, die na afloop van detentie niet kan beschikken over (on) zelfstandige woonruimte en die gedurende één jaar in voldoende mate heeft gereageerd op woningaanbiedingen of voor wie in voldoende mate is gereageerd op woningaanbiedingen.
- 9. Urgentie onder voorwaarden van een zorgcontract (HOV):
 - a. burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de artikelen 4.2 en 4.1.1 en met inachtneming van artikel 2.6 een urgentie toekennen aan de woningzoekende uit de bijzondere maatschappelijke doelgroep die ontruimd is of dreigt te worden onder de voorwaarde van een zorgcontract als vaststaat dat een woning noodzakelijk is voor de benodigde zorg en de woningzoekende uit de maatschappelijke doelgroep –nog- niet zelf in staat is een goed huurder te zijn;
 - b. bij de aanvraag wordt een door aanvrager, zorginstantie en gemeente ondertekend zorgcontract ingediend;
 - c. in het zorgcontract moeten de zorgen ten aanzien van goed huurderschap zijn afgedekt;
 - d. burgemeester en wethouders winnen met betrekking tot de volledigheid van het zorgcontract advies in van de regionale urgentiecommissie;

- e. het huurcontract wordt zo nodig voor een periode van twee jaar op naam van de zorginstantie afgesloten, hierna eindigt de huurovereenkomst met de zorginstantie. Evaluatie van het resultaat van de zorg wijst uit of de aanvrager het huurcontract al dan niet kan voortzetten;
 - f. deze urgentie wordt alleen verleend met directe bemiddeling voor een eenmalige passende woningaanbieding;
 - g. een urgentie onder voorwaarden wordt uitsluitend verleend nadat de aanvrager schriftelijk heeft ingestemd met de voorwaarden die aan de urgentie verbonden zijn. Die voorwaarden staan in vermeld een zorgcontract.
10. Wooncoach urgentie:

De huurder van een huurwoning van een woningcorporatie in de regio die 65 jaar of ouder is en met wie een wooncoachgesprek is gevoerd en voor wie een meer passende (toegankelijke) woning nodig is en die wil doorstromen maar onvoldoende zoekwaarde heeft, kan met advies van de wooncoach een urgentie aanvragen.

4.1.3 Overige criteria

1. Sloop of renovatie:

uitsluitend voor huurders van een sociale huurwoning van een woningcorporatie in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek als er een concreet plan voor sloop of renovatie van de bestaande woning voorligt dat noopt tot vertrek uit die woning.

2. Vergunninghouders:

vergunninghouders (statushouders) als bedoeld in artikel 28 van de wet, die onder de taakstelling van de gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek vallen.

Artikel 4.2 Randvoorwaarden voor urgentie

Voor de toekenning van urgentie op basis van de criteria uit artikel 4.1.2 gelden vooraf de navolgende randvoorwaarden:

1. voor de toekenning van urgentie moet er sprake zijn van een zeer ernstige noodsituatie van aanvrager zelf of een lid van zijn/haar huishouden dat meeverhuist, die rechtstreeks het gevolg is van de woonsituatie en maakt dat er snel, binnen drie maanden, een oplossing moet komen ter voorkoming van ernstige schade aan het welzijn van aanvrager of het lid van zijn/haar huishouden dat meeverhuist en;
2. de aanvrager moet aantonen dat het woonprobleem niet kon worden voorkomen en;
3. de aanvrager moet aantonen dat vanaf het moment dat aanvrager het woonprobleem kon zien aankomen naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate heeft gereageerd op alle bij het huishouden passende woningaanbiedingen in alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek en;
4. de aanvrager heeft aanbiedingen van passende woningen niet geweigerd en;
5. de aanvrager kan aantonen dat er geen, al dan niet tijdelijke, alternatieve oplossing is voor het woonprobleem en;
6. de aanvrager is ingezetene, dan wel niet ingezetene met een maatschappelijke en/of economische binding aan een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek en;
7. de aanvrager die in verband met echtscheiding/verbreken van een aan een huwelijk gelijkwaardige relatie de gezamenlijke woning korter dan een jaar geleden moest verlaten en noodgedwongen een tijdelijke oplossing voor het woonprobleem buiten de regio heeft gevonden kan, uitsluitend voor de behandeling van een urgentieaanvraag, voor een periode van maximaal één jaar na ontstaan van het woonprobleem en vertrek uit de regio aangemerkt worden als ware aanvrager een ingezetene van de regio.

Het gestelde in dit lid vervalt automatisch na de bedoelde periode van maximaal één jaar en;

8. de aanvrager die geen ingezetene is van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek in de zin van deze verordening, maar wel een maatschappelijke of economische binding aan de regio heeft moet aantonen dat het woonprobleem uitsluitend in de regio Gooi en Vechtstreek kan worden opgelost en;
9. de aanvrager die geen ingezetene is van de regio en geen maatschappelijke of economische binding aan de regio heeft, is uitgesloten van een urgentie.

Artikel 4.3 Aanvraag, behandeling, verlening en afwijzing van urgentie

1. Aanvraag
 - a. urgentie wordt schriftelijk of digitaal aangevraagd bij burgemeester en wethouders van de woonplaats in de regio Gooi en Vechtstreek. Woningzoekenden van buiten de regio Gooi en Vechtstreek vragen naar keuze urgentie bij burgemeester en wethouders van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek;
 - b. burgemeester en wethouders stellen een schriftelijk of digitaal aanvraagformulier vast en bepalen welke gegevens bij de aanvraag moeten worden overgelegd;

- c. een aanvraag wordt niet in behandeling genomen als de aanvraag ook na een herstelperiode van twee weken niet voldoet aan de eisen zoals bedoeld in artikel 2.2 lid 1, of Hoofdstuk 4, of niet volledig is, of de behandelkosten niet zijn voldaan.
2. Behandeling
 - a. burgemeester en wethouders winnen advies in van de regionale urgentiecommissie en indien van toepassing een medisch advies van een onafhankelijk medisch adviseur;
 - b. burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag binnen acht weken na ontvangst van de volledige aanvraag en de behandelkosten.
3. Verlening
 - a. burgemeester en wethouders besluiten alleen tot toekenning van een urgentie als de woningzoekende ingeschreven staat als woningzoekende in de regio Gooi en Vechtstreek en voldoet aan:
 - 4.1.1 artikel 12 lid 3. van de wet:
 - de eisen uit artikel 2.2 lid.1. en;
 - de criteria en voorwaarden van artikel 4.1.1.
 - de enige randvoorwaarde: de woningzoekende heeft in enige mate gereageerd op passende woningaanbiedingen
 - 4.1.2. de regionale urgentiecriteria:
 - de eisen uit artikel 2.2 lid.1 en;
 - de randvoorwaarden uit artikel 4.2 en;
 - één of meer van de criteria en voorwaarden uit de artikelen 4.1.2;
 - b. burgemeester en wethouders beoordelen de aanvraag op basis van de individuele situatie van de aanvrager;
 - c. burgemeester en wethouders wegen de eigen verantwoordelijkheid van de aanvrager voor het ontstaan van de problematische woonsituatie en de mate waarin aanvrager getracht heeft zelf het woonprobleem op lossen mee in de besluitvorming;
 - d. burgemeester en wethouders beperken de urgentie tot een bepaald woningtype dat volstaat om het woonprobleem van de aanvrager op te lossen;
 - e. burgemeester en wethouders kennen de urgentie in beginsel toe voor de hele regio Gooi en Vechtstreek.
 4. burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van sub 3 e. bepalen dat urgentie ingezet wordt in een specifieke gemeente of gemeenten.
 5. voor artikel 4.1.3 lid 1. en lid 2. winnen burgemeester en wethouders geen advies van de regionale urgentiecommissie;
 6. voor de vergunninghouders uit 4.1.3 lid 2. geldt eveneens dat zij in afwijking van Hoofdstuk 5 lokaal, in samenwerking tussen de gemeente en een woningcorporatie, bemiddeld kunnen worden naar een woning.
 7. Afwijzen en buiten behandeling stellen
burgemeester en wethouders wijzen de aanvraag af of stellen deze buiten behandeling als:
 - a. de aanvrager niet staat ingeschreven als woningzoekende in de regio Gooi en Vechtstreek;
 - b. als er sprake is van uitsluiting van een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 2.6 lid 1.;
 - c. niet wordt voldaan aan één of meer randvoorwaarden uit artikel 4.2;
 - d. niet wordt voldaan aan ten minste één van de criteria en voorwaarden uit de artikelen 4.1.1 en 4.1.2;
 - e. sub c. is niet van toepassing bij een aanvraag op basis van artikel 4.1.1.

Artikel 4.4 Gelding urgentie

1. Urgenties die door burgemeester en wethouders van een andere regiogemeente zijn verleend op grond van de huisvestingsverordening (naar regionaal model) hebben vanwege de regionale werking van de woonruimteverdeling gelijke gelding als een door burgemeester en wethouders verleende urgentie.
2. Met uitzondering van urgenties als bedoeld in artikel 4.1.3 is de toegekende urgentie geldig tot drie maanden na de datum van verzending.
3. Een urgentie vervalt van rechtswege binnen de geldingstermijn na acceptatie van een woningaanbieding.

Artikel 4.5 Inhoud urgentiebeschikking

Het besluit tot toekenning van de urgentie vermeldt in ieder geval:

1. de naam en adresgegevens van de woningzoekende;
2. de datum van de aanvraag;
3. de voorwaarden die aan de urgentie zijn verbonden;

4. de verzenddatum en de daaraan verbonden geldigheidstermijn;
5. het registratienummer;
6. de mogelijkheid om binnen zes weken na dagtekening van het besluit een bezwaar in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 4.6 Verlenging van de gelding van de urgentie

1. Een aanvraag tot verlenging van de geldingstermijn van een urgentie wordt voor afloop van die termijn schriftelijk of digitaal ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders winnen advies in van de regionale urgentiecommissie.
3. De geldingstermijn van drie maanden van de urgentie wordt alleen verlengd als de woningzoekende naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 - a. in voldoende mate heeft gereageerd op beschikbare passende woningen zoals verbonden aan de urgentie;
 - b. de woningzoekende geen aangeboden woning(en) zonder goede reden heeft geweigerd;
 - c. er binnen de geldingstermijn geen aanbod is geweest van bij de toegekende urgentie passende woningen;
 - d. de bij de toegekende urgentie gestelde voorwaarden van zorg en/of begeleiding uit het zorgcontract in voldoende mate naleeft.

Artikel 4.7 Intrekking van de urgentie

1. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentie in ieder geval intrekken als:
 - a. niet meer aan de vereisten wordt voldaan;
 - b. de aanvrager daarom verzoekt;
 - c. de aanvrager een aangeboden woning zonder goede reden heeft geweigerd;
 - d. de urgentie is toegekend op basis van gegevens waarvan de aanvrager wist of kon weten dat deze onjuist of onvolledig waren;
 - e. de houder van een urgentie onder voorwaarden de voorwaarden die verbonden zijn aan de toekenning van een urgentie niet naleeft.
2. Voordat zij een besluit nemen winnen burgemeester en wethouders advies in van de regionale urgentiecommissie.

Hoofdstuk 5 Rangorde en loting

Artikel 5.1 Rangorde woningzoekenden

De rangorde van woningzoekenden om in aanmerking te komen voor de huisvestingsvergunning wordt als volgt bepaald:

1. Voor op grond van artikel 2.1 aangewezen woningen:
 - a. eerst de woningzoekende met een urgentie op grond van artikel 4.1.1 of artikel 4.1.2. die overeenkomt met de geadverteerde woning en de locatie van de woning.
 - b. als tweede de woningzoekende met een herhuisvestingsurgentie op grond van artikel 4.1.3. lid 1.;
 - c. als derde de woningzoekende die een gemeentebinding heeft als bedoeld in 3.3 onder f. Binnen deze groep woningzoekenden komt de woningzoekende met de hoogste zoekwaarde zoals bepaald in artikel 3.7 voor die gemeente als eerste in aanmerking.

Voorwaarde is dat de woning wordt aangeboden met de specificatie "gemeentebinding"

Urgenten met bij de aangeboden woning een passend urgentiebewijs gaan voor, ook als zij geen gemeentebinding hebben;

- d. als vierde de woningzoekende die ingezetene van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek is, of een maatschappelijke of economische binding heeft met de regio Gooi en Vechtstreek. De woningzoekende binnen deze groep die de hoogste zoekwaarde zoals is bepaald in artikel 3.7 heeft komt als eerste in aanmerking;
 - e. als vijfde de woningzoekende die geen ingezetene is van de regio Gooi en Vechtstreek en geen maatschappelijke of economische binding heeft met de regio Gooi en Vechtstreek. Binnen deze groep komt de woningzoekenden met de hoogste zoekwaarde zoals is bepaald in artikel 3.7 als eerste in aanmerking.
2. Herhuisvestingsurgentie met terugkeergarantie:

In afwijking van lid 1. komen woningzoekenden met een herhuisvestingsurgentie als eerste in aanmerking als sprake is van terugkeer naar de buurt waar de sloop of renovatie heeft plaatsgevonden.

3. Meerdere urgente reacties op één woningaanbieding:
 - a. als meerdere urgente woningzoekenden als bedoeld onder lid 1.a in aanmerking komen: de woningzoekende met de oudste urgentie;

- b. als er op grond van lid 1. b meerdere woningzoekenden zijn met een even oude herhuisvestingsurgentie: de woningzoekende met de hoogste zoekwaarde.
4. Woonruimte van een bepaalde aard of, grootte:

Voor op grond van artikel 2.1 aangewezen woonruimte, die ook worden aangeduid als woonruimte van een bepaalde aard of, grootte als bedoeld in artikel 3.3 geldt in aanvulling op de leden 1. tot en met 3. van artikel 5.1:

- a. woningen die met name geschikt zijn voor jongeren tot 23 jaar kunnen met voorrang aangeboden worden aan woningzoekenden tot 23 jaar;
- b. woningen die met name geschikt zijn voor ouderen kunnen met voorrang aangeboden worden aan woningzoekenden vanaf 55 jaar of 65 jaar en ouder;
- c. in afwijking van lid 1. van dit artikel geldt voor sub a. en sub b. dat uitsluitend urgenties van woningzoekenden in de gevraagde leeftijdscategorie voorgaan;
- d. voor de eerste toewijzing van nieuwbouwwoningen komen woningzoekenden in aanmerking op grond van nader door burgemeester en wethouders te bepalen criteria. Zij vragen advies bij en stemmen af met de verhurende woningcorporatie.
5. Als de woningzoekende de woning weigert of niet binnen de daarvoor gestelde tijd reageert op berichtgeving van kandidaatstelling voor een woning, vervalt zijn rangorde voor deze specifieke woning.

Artikel 5.2 Woningverdeling door loting

1. Spoedzoekregeling
 - a. in afwijking van artikel 5.1 kunnen maximaal 50 van de toe te wijzen woningen per kalenderjaar met voorrang aangeboden worden aan woningzoekenden die met spoed een woning zoeken.
 - b. in dat geval geldt het navolgende:
 - de woningzoekende meldt zich apart aan voor de spoedzoekregeling;
 - de woningzoekende is ingezetene van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek
 - of heeft een maatschappelijke of economische binding aan een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek;
 - registratie en deelname vinden per maand plaats;
 - de rangorde wordt bepaald door loting;
 - het aanbod aan woningen is niet inzichtelijk voor de woningzoekenden.
 - c. burgemeester en wethouders bepalen de passendheid van de woning, met dien verstande dat het aantal kamers het aantal bewoners met ten hoogste één mag overtreffen;
 - d. bij weigering van een aangeboden woning wordt de woningzoekende voor twee jaar uitgesloten van de spoedzoekregeling;
 - e. als de woningzoekende de woning weigert of niet binnen de daarvoor gestelde tijd reageert op berichtgeving van kandidaatstelling voor een woning vervalt zijn rangorde voor deze specifieke woning.
2. Jongeren tot en met 27 jaar
 - a. in afwijking van artikel 5.1 kunnen woningen verloot worden met voorrang voor jongeren tot en met 27 jaar;
 - b. de jongere woningzoekende is ingezetene van een van de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek of heeft een maatschappelijke of economische binding aan de regio Gooi en Vechtstreek;
 - d. het maximaal aantal te verloten woningen per kalenderjaar is regionaal 350;
 - e. het bruto woonoppervlak van de te verloten woningen is maximaal 55 vierkante meter;
 - f. als de woningzoekende de woning weigert of niet binnen de daarvoor gestelde tijd reageert op berichtgeving van kandidaatstelling voor een woning vervalt zijn rangorde voor deze specifieke woning.

Artikel 5.3 Vruchteloos aanbieden

In afwijking van artikel 2.4 lid 1 kunnen burgemeester en wethouders de huisvestingsvergunning verlenen aan een woningzoekende die niet de hoogste rangorde heeft als de woning twee keer vruchteloos via de reguliere weg op WoningNet is geadverteerd en dit niet heeft geleid tot acceptatie van de woning door een kandidaat-huurder.

HOOFDSTUK 6 Wijziging samenstelling van de woonruimteverdeling

Artikel 6.1 Reikwijdte vergunningplicht

Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op alle woningen, zoals genoemd in artikel 1.1, lid 47 van deze verordening.

Artikel 6.2 Vergunningsplicht

1. Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte aangewezen in artikel 6.1:
 - a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;
 - b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;
 - c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 is geen vergunning vereist indien er sprake is van slopen en de sloop van de woning plaatsvindt met het oog op vervangende woningbouw zodanig, dat het aantal te slopen woningen gelijk is aan, dan wel kleiner is dan, het aantal nieuw te bouwen woningen.

Artikel 6.3 Aanvragen vergunning

1. De aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 6.2 wordt schriftelijk ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende informatie en bewijsstukken:
 - a. naam en adres van de eigenaar;
 - b. de personalia van de bewoner(s);
 - c. adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - d. de huur- of koopprijs van het pand;
 - e. een plattegrond van de bestaande en nieuwe situatie voorzien van oppervlakte maten;
 - f. het beoogde gebruik van (de onttrokken delen van) het pand.
2. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere informatie en bewijsstukken verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 6.4 Weigeringsgronden

Onverminderd het bepaalde in artikel 25, eerste lid, van de wet, wordt een vergunning als bedoeld in artikel 6.2 geweigerd indien:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken aan de bestemming tot bewoning gediende belang en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarde of voorschriften, of
- b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

Artikel 6.5 Compensatie

1. Burgemeester en wethouders kunnen aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 6.2 de voorwaarde verbinden van het, naar keuze van vergunninghouder, hetzij het bieden van compensatie door het toevoegen aan de woningvoorraad van andere, naar hun oordeel gelijkwaardige woning(en), hetzij het bieden van een financiële compensatie, overeenkomstig de richtlijnen zoals bedoeld in lid 2.
2. Burgemeester en wethouders stellen richtlijnen vast met betrekking tot het beschikbaar stellen van vervangende woningen c.q. de heffing van een financiële bijdrage bij onttrekking van woningen.

HOOFDSTUK 7 Slotbepalingen

Artikel 7.1 Nadere bepalingen op grond van evaluatie

Burgemeester en wethouders kunnen als het aanbod op de sociale huurwoningenmarkt dreigt vast te lopen als gevolg van de toewijzing aan starters, na evaluatie door gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties, op advies van het regionale pfo Fysiek Domein, Bouwen en Wonen, nadere (tijdelijke) maatregelen nemen (quota) ten aanzien van:

- a. artikel 4.1.2 lid 8. Bijzondere maatschappelijke doelgroep;
- b. artikel 4.1.3 lid 9. Urgentie onder voorwaarden van een zorgcontract;
- c. artikel 5.2 lid 1. en lid 2. Woningverdeling door loting: spoedzoekregeling en jongeren tot 27 jaar.

Artikel 7.2 Experimenten

Bij wijze van experiment kunnen burgemeester en wethouders besluiten om maximaal 10% van de per kalenderjaar toe te wijzen woningen te verdelen op grond van regels die afwijken van deze verordening.

Burgemeester en wethouders besluiten na consultatie van het portefeuillehoudersoverleg Fysiek Domein, Bouwen en Wonen.

Artikel 7.3 Hardheidsclausule

1. Burgemeester en wethouders kunnen voor de in artikel 2.1 lid 1. aangewezen woonruimte in de eigen gemeente afwijken van de rangorde als strikte toepassing van de regels zou leiden tot niet gerechtvaardigde hardheid.
2. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels voor urgentie indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot niet gerechtvaardigde hardheid.
3. Afwijkingsbesluiten op grond van dit artikel worden ter kennis van het portefeuillehoudersoverleg Fysiek Domein, Bouwen en Wonen gebracht.

Artikel 7.4 Vervallen oude verordening en overgangsrecht

1. De Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2023 vervalt van rechtswege op 31 december 2023.
2. Verleende urgenties, huisvestingsvergunningen en inschrijvingen op grond van de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2023 behouden hun gelding onder de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024.
3. Op beslissingen over aanvragen voor urgenties en huisvestingsvergunningen die zijn ingediend voor 1 januari 2024 blijft de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2023 van toepassing.

Artikel 7.5 Toelichting op de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024

De artikelsgewijze toelichting op de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024 is onlosmakelijk verbonden met deze verordening.

Artikel 7.6 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2024 en vervalt op 31 december 2027.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: "Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024".

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 november 2023,

Mw. C.J.E. Holtslag

griffier

Dhr. drs. N. Mol

voorzitter