

Besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen tot vaststelling van de uitvoeringsregels woonurgentie gemeente Amstelveen 2024

Zaaknummer: Z24-012273

Burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen; gelet op de Huisvestingsverordening Amstelveen 2022; besluiten vast te stellen de:

Uitvoeringsregels woonurgentie gemeente Amstelveen 2024

Hoofdstuk 1 Inleiding en algemene bepalingen

In deze uitvoeringsregels wordt beschreven hoe het college van burgemeester en wethouders de in de Huisvestingsverordening 2022 opgenomen regels over het verlenen en intrekken van urgentieverklaringen uitvoert.

De juridische basis voor de huisvestingsverordening is de Huisvestingswet 2014.

De wettelijke grondslag voor het vaststellen van beleidsregels is neergelegd in artikel 4:81 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht.

Paragraaf 1.1 Huisvestigingsverordening

- De Huisvestingswet 2014 is in werking sinds 1 januari 2015 en vervangt de oude Huisvestingswet uit 1992. De Huisvestingswet: Biedt gemeenten instrumenten om te sturen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad;
- Geeft gemeenten de mogelijkheid om een huisvestingsverordening vast te stellen met nadere regels voor de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Paragraaf 1.2 Definities

In deze uitvoeringsregels worden dezelfde begrippen gehanteerd als in huisvestingsverordening, met uitzondering van de volgende begrippen:

- a. Awb: Algemene wet bestuursrecht;
- b. basisregistratie Personen: de basisadministratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- c. het college: het college van Burgemeester en wethouders;
- d. hoofdbewoner: bij een koopwoning de (mede)eigenaar van de woning, bij een huurwoning degene op wiens naam de huurovereenkomst met de verhuurder staat (juridisch: hoofdhuurder);
- e. huisvestingsverordening: de in de gemeente geldende huisvestingsverordening als bedoeld in artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;
- f. mantelzorg: hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep;
- g. urgentie: de beschikking waarmee een woningzoekende in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 wordt ingedeeld;
- h. urgentiecategorieën: de urgentiecategorieën bedoeld in artikel 2.9.6 tot en met 2.9.8 van de huisvestingsverordening.

Paragraaf 1.3 Relatie met andere regelingen

In andere gemeentelijke documenten dan deze uitvoeringsregels - bijvoorbeeld: werkinstructies of gemeentelijk beleid waarin is beschreven wanneer men in aanmerking komt voor een "aanleunwoning" - kunnen de in deze beleidsregels neergelegde uitgangspunten voor de verlening en intrekking van urgentieverklaringen nader uitgewerkt worden, zolang dat maar niet leidt tot een doorkruising van het bepaalde in deze beleidsregels.

Als de inhoud van de beleidsregels onverhoopt strijdig is met de huisvestingsverordening of de Huisvestingswet 2014, prevaleren de bepalingen van de huisvestingsverordening of de Huisvestingswet 2014.

Paragraaf 1.4 Stappen in de behandeling van een aanvraag voor urgentie

De juridische behandeling van een aanvraag om een urgentie doorloopt de volgende stappen:

1. de aanvraag wordt getoetst op volledigheid, zie artikel 2.9.2 van de huisvestingsverordening;
2. is de aanvraag volledig, dan wordt de aanvraag inhoudelijk getoetst aan de voor die aanvraag geldende algemene weigeringsgronden genoemd in artikel 2.9.5 van de huisvestingsverordening;
3. doet geen van de toepasselijke algemene weigeringsgronden zich voor, dan wordt beoordeeld of de aanvrager tot één of meer van de urgentiecategorieën genoemd in artikel 2.9.6 tot en met 2.9.8 van de huisvestingsverordening behoort;
4. is één van die urgentiecategorieën van toepassing, dan wordt het zoekprofiel, met daarin het zoekgebied en het woningtype, bepaald, zie artikel 2.9.3 en 2.9.4. van de huisvestingsverordening.

Opmerking bij stap 1:

Een aanvraag is onvolledig als er onvoldoende gegevens bij de aanvraag ingediend zijn om haar te kunnen beoordelen. Dat is in ieder geval zo, als de aanvraag niet voldoet aan het in artikel 2.9.2 van de huisvestingsverordening bepaalde. Om de gegevens te kunnen controleren geeft de aanvrager toestemming aan het college om zijn/haar/hen gegevens in Woningnet in te zien.

Een onvolledige aanvraag kan buiten behandeling gelaten worden als de aanvrager de gelegenheid heeft gekregen om de aanvraag aan te vullen, zie artikel 4:5 van de Awb. Die gelegenheid moet de aanvrager schriftelijk geboden worden. Daarbij wordt de aanvrager vermeld binnen welke redelijke termijn hij of zij de aanvraag moet aanvullen. Wat een redelijke termijn is, hangt af van de tijd die het de aanvrager naar verwachting mag kosten om de aanvraag aan te vullen. In het algemeen zal een termijn van 2 weken redelijk zijn.

Op grond van de legesverordening kunnen leges geheven worden voor het behandelen van een aanvraag om een urgentie. Het niet-betalen van de leges is, gelet op de Algemene wet bestuursrecht, geen reden om een aanvraag niet in behandeling te nemen.

Opmerking bij stap 2 en 3:

Is één van de algemene weigeringsgronden van toepassing, of is geen van de urgentiecategorieën van toepassing, dan wordt de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd. Dit moet schriftelijk gebeuren. Een weigering is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Awb. In een weigeringsbesluit moet worden uitgelegd waarom de urgentieverklaring geweigerd wordt. In zo'n uitleg, een motivering, wordt aan de hand van het dossier van aanvrager aangegeven waarom - en aan welke - door de huisvestingsverordening gestelde en in beleidsregels uitgewerkte eisen hij of zij niet voldoet. Tegen een weigeringsbesluit kan de aanvrager bezwaar maken.

Ook de toekenning van de gevraagde urgentieverklaring is een besluit: de toekenning moet ook schriftelijk gebeuren. Ook tegen de toekenning kan de aanvrager of een derde bezwaar maken.

Opmerking bij stap 4:

In artikel 2.9.3 en 2.9.4 van de verordening wordt ingegaan op het zoekprofiel en het zoekgebied. Het zoekprofiel bevat het qua ligging, grootte, en aard meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is voor het oplossen van het huisvestingsprobleem. Hieruit volgt dat een urgentieverklaring tot een zéér beperkte keus uit het woningaanbod leidt. De aanvrager wordt geen keuze geboden voor een bepaald soort woning of een specifieke buurt binnen Amstelveen. Burgemeester en wethouders geven in beginsel een urgentie af ten behoeve van een appartement (meergezinswoning) met uitzondering van nieuwbouwappartementen.

Indien een houder van een urgentieverklaring vanuit een andere regiogemeente wil verhuizen naar Amstelveen kunnen burgemeester en wethouders het zoekprofiel en zoekgebied aan passen. Burgemeester en wethouders weigeren een regionale urgentie indien de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte daartoe nopen.

Amstelveen neemt jaarlijks maximaal 5 SV-urgenten uit andere regiogemeenten op.

Hoofdstuk 2 Algemene weigeringsgronden

Paragraaf 2.1 Inleiding

Een aanvraag wordt getoetst aan de algemene weigeringsgronden. Doet zich tenminste één weigeringsgrond voor, dan wordt de aangevraagde urgentie geweigerd. Als zich geen algemene weigeringsgrond voordoet wordt vervolgens beoordeeld of er een urgentiecategorie van toepassing is; dat wil zeggen: of aanvrager in een specifieke omstandigheid verkeert die aanleiding kan zijn voor toekenning van een urgentieverklaring.

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe het college van burgemeester en wethouders de aanvraag toetst aan de in artikel 2.9.5 van de huisvestingsverordening opgenomen algemene weigeringsgronden. Let

op: niet alle algemene weigeringsgronden zijn van toepassing op alle urgentiecategorieën. Zie daarvoor artikel 2.9.5 lid 1 van de huisvestingsverordening en de artikelen in de huisvestingsverordening waarin de specifieke urgentiecategorieën geregeld zijn! In de bijlage bij deze beleidsregels is een tabel opgenomen waarin aangegeven is welke algemene weigeringsgrond van toepassing is op welke urgentie-categorie.

Paragraaf 2.2 Uitwerking algemene weigeringsgronden

Hieronder wordt eerst *cursief* de in de huisvestingsverordening opgenomen algemene weigeringsgrond geciteerd. Daarna wordt de in deze beleidsregels gegeven uitwerking weergegeven.

Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring indien naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden (*cursief* wordt het desbetreffende onderdeel van artikel 2.9.5 van de huisvestingsverordening geciteerd):

- a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.2.1 en 2.2.2 (van de huisvestingsverordening – red.) genoemde eisen;

Het huishouden van aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden voor wat betreft leeftijd en verblijfs-status. Inkomen en vermogen moet worden aangetoond door middel van het meest recent te verkrijgen inkomensverklaring van de Belastingdienst (thans: het IBRI- formulier).

- b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem;

Er is sprake van een urgent huisvestingsprobleem als het huishouden van aanvrager dakloos is of zeer binnenkort dakloos zal worden. Met dakloosheid wordt gelijkgesteld de situatie waarin het huishouden van aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders als gevolg van een probleem met de huisvesting redelijkerwijs geen gebruik meer geacht wordt te kunnen maken van de tot dan toe bewoonde woning. In de volgende gevallen is in ieder geval op zichzelf staand geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem:

- de huidige woning verkeert in slechte staat;
 - het huishouden van aanvrager is te klein of te groot behuist;
 - de aanvrager is als gevolg van medische klachten niet meer in staat om de huidige woning of de daarbij behorende tuin zelf te onderhouden;
 - de aanvrager wil of moet vanwege zijn werk naar Amstelveen verhuizen;
 - de aanvrager woont op dit moment bij een ander huishouden in;
 - de aanvrager gaat scheiden of is gescheiden maar bewoont nog met de (ex-)partner één woning;
 - de aanvrager wordt uit detentie vrijgelaten;
 - de aanvrager bewoont thans woonruimte op grond van een tijdelijke huurovereenkomst, welke binnenkort afloopt of bewoonde woonruimte op grond van een inmiddels afgelopen tijdelijke huurovereenkomst.
- c. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen.

Hiervan is in ieder geval sprake als:

- de aanvrager er niet alles wat redelijkerwijs tot zijn mogelijkheden behoort aan heeft gedaan om het huisvestingsprobleem te voorkomen of op te lossen;
- De alleenstaande aanvrager het huisvestingsprobleem kan oplossen door het aanvaarden van een onzelfstandige woonruimte;
- de aanvrager in de periode dat aannemelijk werd dat hij een huisvestingsprobleem zou gaan krijgen, tot een jaar voorafgaand aan zijn aanvraag, een, ook voor zijn huidige situatie, passende regulier aangeboden woning heeft geweigerd;
- in de twee jaar direct voorafgaand aan zijn aanvraag een urgentie heeft gekregen voor hetzelfde huisvestingsprobleem als dat nu aan zijn aanvraag ten grondslag ligt;
- de aanvrager heeft gelet op zijn inkomen of vermogen de middelen om zelf in een oplossing voor het huisvestingsprobleem te voorzien;
- de aanvrager in de periode dat aannemelijk werd dat hij een huisvestingsprobleem zou gaan krijgen niet zo vaak als mogelijk op via het reguliere aanbod van corporaties aangeboden voor hem passende woonruimte heeft gereageerd. De zinsnede "zo vaak als mogelijk" in de vorige zin moet gelezen worden als "tenminste twee maal per week, voor zover er tenminste twee keer per week voor hem passende woonruimte werd aangeboden";

- de aanvrager, gelet op de aard en ernst van het huisvestingsprobleem, binnen een redelijke termijn zelf, gelet op zijn woonpunten, geacht wordt een woning te kunnen vinden binnen de gemeente Amstelveen.
- d. Het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening. Een voorliggende voorziening is een voorziening die gelet op haar aard en doel, wordt geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende, adequaat, toereikend en passend te zijn. Het gaat hierbij om voorzieningen op grond van onder meer de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) (met uitzondering van beschermd wonen en opvang zoals bedoeld in de Wmo) en de Wet langdurige zorg (Wlz), of om verlengde jeugdhulp op grond van de Jeugdwet.
- e. Het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn huishouden;

Hiervan is in ieder geval sprake:

- bij woninguitzetting wegens huurschuld of overlast, veroorzaakt door één of meerdere leden van het huishouden van aanvrager. Eventueel kan in het kader van een lokaal "laatste kans"-beleid toch besloten worden tot verlening van een urgentieverklaring aan het desbetreffende huishouden;
 - als de aanvrager zonder eerst te zorgen voor adequate woonruimte voor hem en zijn huishouden naar de desbetreffende gemeente is verhuisd.
- f. Het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar (andere) zelfstandige woonruimte.

Voor sommige woningzoekenden zal verhuizing naar (andere) zelfstandige woonruimte geen adequate oplossing bieden voor het huisvestingsprobleem. Het gaat dan onder andere in het bijzonder om mensen met een complexe zorgvraag. In een dergelijk geval zal geen urgentieverklaring verleend worden. Zie overigens ook de relatie met de onder d. genoemde weigeringsgrond: vaak zal in dergelijke gevallen een voorliggende voorziening, bijvoorbeeld op grond van de Wmo, Jeugdwet of Wlz een meer adequate oplossing kunnen bieden.

- g. De aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is ingetrokken met toepassing van artikel 2.9.10, tweede lid, aanhef en onder a en d van de Huisvestingsverordening;

Het betreft hier intrekking in verband met verwijtbaar handelen van de zijde van de woningzoekende (intrekking wegens een onjuiste of onvolledige aanvraag of wegens het weigeren van passende woonruimte). In zoverre is dit een verbijzondering van de onder e. genoemde weigeringsgrond.

- h. De aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien.

Een woningzoekende die niet tenminste in zijn bestaan kan voorzien lost zijn huisvestingsprobleem niet op door verhuizing naar een zelfstandige woonruimte. Zie voor een verdere invulling de paragrafen 3.3.3.2 en 3.3.3.3. van deze beleidsregels.

- i. De aanvrager en alle leden van zijn huishouden, die in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag blijkens diens inschrijving in de basisadministratie niet tenminste twee jaar onafgebroken in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd woonachtig was, tenzij één of meerdere leden van het huishouden van aanvrager schoolgaande kinderen zijn en de aanvrager en zijn huishouden vanwege een relatiebreuk tussen aanvrager en diens partner is verhuisd naar een inwoonadres buiten Amstelveen en binnen een half jaar na vertrek uit Amstelveen een urgentieverklaring heeft aangevraagd;

De woonplaats zoals vermeld in de Basisregistratie Personen is hierbij in beginsel leidend. Aanvrager wordt geacht verantwoordelijk te zijn voor de juistheid van zijn inschrijving in de Basisregistratie Personen.

- j. Indien de aanvraag betrekking heeft op indeling in een urgentiecategorie bedoeld in artikel 2.9.8, eerste lid van de Huisvestingsverordening, kunnen burgemeester en wethouders vervolgens het aangevraagde weigeren indien de aanvrager gedurende de in het vorige lid, onder i, bedoelde

termijn niet heeft gewoond in een zelfstandige en krachtens een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening of Omgevingswet voor permanente bewoning bestemde woonruimte.

Woont een aanvrager van een urgentieverklaring gedurende de periode van twee jaar direct voorafgaand aan de aanvraag niet in een zelfstandige en volgens het bestemmingsplan voor permanente bewoning geschikte woning, dan kan de urgentieverklaring geweigerd worden.

Van deze weigeringsgrond is in ieder geval sprake als:

- het huisvestingsprobleem het gevolg is van het bewonen van onzelfstandige woonruimte, ongeschikt voor het huishouden van aanvrager;
- het huisvestingsprobleem het gevolg is van het bewonen van niet voor bewoning geschikte gebouwen of bouwwerken;
- het huisvestingsprobleem het gevolg is van het bewonen van gebouwen die ingevolge de Wet ruimtelijke ordening of, nadat deze wet in werking is getreden, Omgevingswet niet bewoond mogen worden.

Deze weigeringsgrond heeft tot doel te voorkomen dat woningzoekenden kiezen voor bewoning van daarvoor niet geschikte objecten, daardoor een huisvestingsprobleem krijgen en vervolgens via een urgentieverklaring voorrang op de woningmarkt kunnen krijgen. Daarmee is deze weigeringsgrond verwant aan de onder e. genoemde weigeringsgrond (verwijtbaarheid).

Hoofdstuk 3 Specifieke situaties

Paragraaf 3.1 De wettelijk verplichte urgentiecategorieën

Als een gemeente regels over urgentie in de huisvestingsverordening opneemt, dan moet daarin in ieder geval iets geregeld zijn voor de zogenoemde "wettelijke urgentiecategorieën". Dit zijn:

- 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. Hierna wordt deze categorie woningzoekenden aangeduid als "slachtoffers huiselijk geweld";
- ontvangers of verleners van mantelzorg.

Deze wettelijke urgentiecategorieën hebben een plek gekregen in artikel 2.9.6 van de huisvestingsverordening. Artikel 2.9.6 aanhef en onder a betreft slachtoffers van huiselijk geweld, artikel 2.9.6 aanhef en onder b bevat de urgentiegrondslag voor verleners en ontvangers van mantelzorg.

Paragraaf 3.1.1 Slachtoffers van huiselijk geweld

Dit betreft mensen die als gevolg van aangetoond huiselijk geweld rechtstreeks vanuit de woonsituatie waar het geweld plaatsvond, zijn gevlucht en in één van de erkende instellingen voor mishandelde mannen of vrouwen verblijven (zoals de Blijfgroep). Het college van burgemeester en wethouders zal hierbij een maatwerkbeoordeling maken.

Paragraaf 3.1.2 Ontvangers en verleners van mantelzorg

Het verlenen of ontvangen van mantelzorg kan tot gevolg hebben dat er, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders, een urgent huisvestingsprobleem ontstaat. Het college zal hierbij altijd een maatwerkbeoordeling maken. Het staat het college vrij om eigen beleidsregels vast te stellen waarin beschreven wordt wanneer men als gevolg van een mantelzorgsituatie in aanmerking komt voor een urgentieverklaring.

De aanvraag voor urgentie categorie mantelzorg wordt beoordeeld op basis van de algemene weigeringsgronden in artikel 2.9.5 lid 1, met uitzondering van lid 1i (lokale binding).

Voordat het college van burgemeester en wethouders beslist over een aanvraag voor een urgentieverklaring aan ontvangers of verleners van mantelzorg wordt advies ingewonnen bij "Mantelzorg en Meer" (voorheen bekend onder de naam "Steunpunt Mantelzorg"). "Mantelzorg en Meer" zal dit advies opstellen aan de hand van één of meerdere gesprekken met de aanvrager(s) van de urgentieverklaring. Het college van burgemeester & wethouders heeft Mantelzorg en Meer verzocht in elk geval de volgende criteria mee te wegen bij het uitbrengen van het advies:

- a. er is sprake van mantelzorg waarbij in de 3 maanden voorafgaande aan het moment van de aanvraag 8 uur of meer mantelzorg per week is verleend of ontvangen;
- b. de onder a gestelde 8 uur mantelzorg per week zijn verleend gedurende 4 dagen of meer per week, tenzij de medische problematiek zoals Alzheimer, schizofrenie of andere chronische psychi-

- sche aandoeningen 24 uur per dag nabijheid vereisen en de hulp op onverwachte momenten wordt geboden;
- c. de mantelzorgsituatie zal naar verwachting nog minstens één jaar voortduren;
 - d. de relatie tussen mantelzorggever en mantelzorgontvanger is gebaseerd op familiebanden of langdurige sociale omgang en komt niet voort uit vrijwilligerswerk ter vervulling van de mantelzorgtaken of daarmee vergelijkbare activiteiten;
 - e. de mantelzorgontvanger en mantelzorggever wonen zelfstandig en niet in een intramurale instelling;
 - f. het betrekken van een woning in Amstelveen is de enige manier om ervoor te zorgen dat de mantelzorgontvanger zelfstandig kan blijven wonen;
 - g. de voorliggende voorzieningen worden al benut, hiermee worden bedoeld alle professionele hulp, zorg, begeleiding of ondersteuning die redelijkerwijs verkrijgbaar is en de behoefte aan mantelzorg verlicht, waaronder:
 - hulp bij het huishouden, woonvoorzieningen en/of overige voorzieningen die de gemeente biedt onder de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO);
 - wijkverpleging, thuiszorg of andere zorg die verkregen worden via de zorgverzekering;
 - zorg op basis van de Wet Langdurige Zorg (WLZ);
 - overige voorzieningen, waaronder ambulante begeleiding of dagbesteding.
 - h. de mantelzorggever en mantelzorgontvanger wonen op minimaal 1 uur reistijd volgens de meest adequate methode van elkaar;
 - i. de mantelzorggever heeft geen medische, fysieke en/of psychische problemen die in de weg staan bij het uitvoeren van mantelzorg;
 - j. de aanvrager is redelijkerwijs niet in staat om het woonprobleem op te lossen door middel van:
 - de reguliere toegang tot een sociale huurwoning (zie weigeringsgrond artikel 2.10.5, lid 1c);
 - inwoning bij verzorger of verzorgde, in combinatie met een regeling voor huisbewaring ten behoeve van het huis dat hierdoor tijdelijk niet meer wordt bewoond;
 - een andere redelijkerwijs uitvoerbare, niet in dit artikel omschreven methode.
 - k. de eigen woning moet worden opgezegd of verkocht als de aanvrager een vervangende woning vindt;
 - l. er bestaat alleen recht op urgentie vanwege mantelzorg indien deze geheel onbezoldigd wordt verleend. Personen die (deels) pgb ontvangen voor de zorgactiviteiten komen niet in aanmerking voor deze urgentie. Dit volgt uit de definitie voor mantelzorg (artikel 1 Huisvestingsverordening en artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning):

“mantelzorg: hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep”

Ook als een aantal uren wel onbezoldigd zorg wordt verleend wordt niet voldaan aan dit vereiste. De mantelzorg moet geheel onbezoldigd worden verleend.

Paragraaf 3.2 Uitstroom-urgentie

Artikel 2.9.7 bevat een urgentiecategorie voor situaties waarin een woningzoekende als gevolg van zijn aanstaande uitstroom uit een instelling voor maatschappelijke opvang, uit een psychiatrische instelling of uit een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling gehuisvest moet worden in zelfstandige woonruimte. Om in deze situaties in aanmerking te kunnen komen voor een urgentieverklaring dient aanvrager in ieder geval te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de aanvrager keert terug naar de regiogemeente waar hij direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling tenminste twee jaar onafgebroken woonde. Die gemeente wordt dus in het zoekprofiel opgenomen. Indien het, gelet op de problematiek van aanvrager, onwenselijk is dat hij naar die regiogemeente terugkeert, wordt een andere regiogemeente als zoekgebied in de urgentieverklaring opgenomen. Burgemeester en wethouders overleggen dat wel eerst met de desbetreffende regiogemeente. Het woningtype wordt vervolgens door het college van “ontvangende” gemeente vastgesteld. Zie daarvoor verder artikel 2.9.7 van de huisvestingsverordening;
- de aanvrager is naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zelfredzaam. Ook aanvragers die de begeleiding krijgen die nodig is om de zelfredzaamheid te bevorderen en eventuele overlast voor anderen te voorkomen kunnen een uitstroom-urgentieverklaring krijgen. Als sprake is van begeleiding, moet de aanvrager verklaren dat hij daarmee instemt.

Burgemeester en wethouders zullen vaak geadviseerd worden door deskundigen over a) de vraag of aanvrager kan uitstromen, b) of uitstroom naar de oorspronkelijke woongemeente wenselijk is, en c) of en zo ja welke begeleiding gedurende welke periode noodzakelijk is.

Paragraaf 3.3 De overige urgentiecategorieën

In artikel 2.9.8 zijn de overige geldende urgentiecategorieën opgenomen. Het betreft de volgende urgentiecategorieën:

- a. woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren;
 - b. woningzoekenden, met inbegrip van de situatie waarin dit slechts geldt voor één lid van het huishouden van een woningzoekende, die op grond van medische of sociale omstandigheden in een levensontwrichtende woonsituatie verkeren die naar het oordeel van burgemeester en wethouders alleen opgelost kan worden door verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte, voor zover zij niet behoren tot de in artikel 2.9.7 bedoelde urgentiecategorie. Deze urgentiecategorie wordt aangeduid als "sociale-medische urgentie";
 - c. woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders op grond van een in artikel 2.9.8 lid 2 aangewezen complex (een in het kader van stadsvernieuwing te slopen of te renoveren complex). Deze urgentiecategorie wordt aangeduid als "SV-urgentie";
 - d. woningzoekenden waarvan de binnen de gemeente gelegen zelfstandige woonruimte als gevolg van een calamiteit naar het oordeel van burgemeester en wethouders duurzaam ongeschikt is voor bewoning;
- De categorieën a en d worden aangeduid als "calamiteitenurgentie".

Paragraaf 3.3.1 Calamiteiten-urgentie

Het huishouden waarvan de zelfstandige woonruimte binnen deze gemeente door een calamiteit (brand, ernstige waterschade, explosie of acuut ernstige funderingsgebreken) ongeschikt is voor bewoning, kan gelet op artikel 2.9.8 lid 1 aanhef en onder a van de huisvestingsverordening in aanmerking komen voor een urgentieverklaring als in ieder geval aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de ongeschiktheid voor bewoning wordt vastgesteld door, of in opdracht van, een daartoe bevoegde gemeentelijk toezichthouder (dit betreft de toezichthouder die bevoegd is toe te zien op de naleving van de bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet vastgestelde bouwregelgeving);
- b. het herstel van de woning duurt langer dan vier maanden, volgens de toezichthouder;
- c. alleen de, volgens de Basisadministratie Personen, legaal wonende hoofdbewoner komt in aanmerking van urgentie; inwoners hebben geen recht op een zelfstandige woning, zij verhuizen mee met de hoofdbewoner;
- d. de calamiteit is niet met opzet veroorzaakt door de aanvrager.

De in artikel 2.9.5 van de huisvestingsverordening genoemde algemene weigeringsgronden zijn van toepassing.

Paragraaf 3.3.2 Sociaal-medische urgentie

3.3.2.1 Inleiding

Om in aanmerking te kunnen komen voor een urgentieverklaring om medische en/of sociale redenen zoals bedoeld in artikel 2.9.8 lid 1 aanhef en onder b van de huisvestingsverordening, moet in ieder geval aan de volgende voorwaarden zijn voldaan:

- a. er is op grond van medische en/of sociale omstandigheden sprake van een levensontwrichtende woonsituatie die alleen opgelost kan worden met (andere) zelfstandige huisvesting; van levensontwrichting is sprake wanneer de aanvrager (of een van de leden van het huishouden), in samenhang met ernstige woonproblemen, niet meer in staat is zelfstandig te functioneren. Een zelfstandige woning is in dat geval (een substantieel deel van) de oplossing;
- b. de aanvrager dient zelf zijn levensontwrichtende woonsituatie aan te tonen en te zorgen voor bewijsmateriaal; Tot levensontwrichtende woonsituaties worden gerekend:
 - I. ernstige medische redenen;
 - II. dakloosheid met de zorg voor minderjarige kinderen;
 - III. geweld of bedreiging.
- c. de aanvrager is in staat om een financieel zelfstandig huishouden te voeren.
- d. de aanvrager is in staat om zelfstandig te kunnen wonen.

De in artikel 2.9.5 van de huisvestingsverordening genoemde algemene weigeringsgronden zijn van toepassing.

Paragraaf 3.3.2.2 Ernstige medische redenen

Onder medische redenen waarom iemand dringend woonruimte nodig heeft wordt een woonsituatie verstaan die om medische redenen levensontwrichtend is voor één of meer leden van het huishouden.

Het huishouden is niet in staat het dringende woonprobleem dat is ontstaan door ernstige medische redenen zelf op te lossen.

In ieder geval wordt geen urgentieverklaring verleend:

- a. als er sprake is van (psychische) problemen als gevolg van een slechte woonsituatie, echtscheiding of te klein wonen;
- b. als de belanghebbende deze aanvraagt vanwege een lichamelijke aandoening en/of een psychische stoornis.

Om op grond van artikel 2.9.8 lid 1 aanhef en onder b van de huisvestingsverordening in aanmerking te kunnen komen voor een urgentieverklaring, moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

1. de aanvrager of een van de gezinsleden is onder behandeling van een erkend medisch specialist in Nederland of onder behandeling van de huisarts in Nederland voor dit specifieke probleem;
2. bij psychische problemen is de aanvrager of een van de gezinsleden langer dan zes maanden onder behandeling van een GGZ-instelling of vrijgevestigde psychiater;
3. het medisch probleem is chronisch;
4. als blijkt dat er medische problemen zijn, dan kan aan een arts van de door de gemeente gecontracteerde keuringsdienst of een andere door de gemeente aangewezen deskundige advies worden gevraagd. Om urgentie te verlenen moet er sprake zijn van een aan de woonsituatie gerelateerde onverantwoorde medische situatie die niet langer mag blijven voortbestaan.

Ook de in artikel 2.9.5 van de huisvestingsverordening genoemde algemene weigeringsgronden zijn van toepassing.

Paragraaf 3.3.2.3 Geweld of bedreiging

Een levensontwrichtende situatie door stelselmatig geweld of bedreiging maakt dat sprake kan zijn van een urgent huisvestingsprobleem waarvoor, als voldaan is aan de volgende voorwaarden, op grond van artikel 2.9.8 lid 1 aanhef en onder b een urgentieverklaring verleend kan worden:

- a. de aanvrager heeft zijn of haar woning als gevolg van een levensontwrichtende situatie door stelselmatig geweld of bedreiging acuut moeten verlaten;
- b. van de aanvrager kan niet worden gevergd dat hij of zij naar de verlaten woning terugkeert of dat hij of zij deze opeist; en,
- c. de levensontwrichtende situatie moet blijken uit een proces verbaal van de politie, zo mogelijk aangevuld door gegevens van justitie.

Indien sprake is van een levensontwrichtende situatie door stelselmatig geweld of bedreiging door een **ander** dan een huisgenoot, moet daarnaast nog aan de volgende voorwaarde worden voldaan:

- d. uit een verklaring van de politie blijkt dat de aanvrager om veiligheidsredenen niet langer in de huidige woning kan blijven wonen, ook niet na een opgelegd of eventueel op te leggen straatverbod, huisverbod of contactverbod.

Ook de in artikel 2.9.5 genoemde algemene weigeringsgronden zijn van toepassing.

Paragraaf 3.3.2.4 Dakloosheid met de zorg voor minderjarige kinderen

Er wordt geen urgentieverklaring verleend vanwege het enkele feit dat het huwelijk of de samenwoningsrelatie wordt ontbonden.

Maar de gemeente vindt het onwenselijk als niet voorzien is in woonruimte voor minderjarige kinderen. Hieronder wordt beschreven wanneer een sociaal-medische urgentie grond van artikel 2.9.8 lid 1 aanhef en onder b verleend kan worden wanneer sprake is van ontbinding van een huwelijk of samenwoningsrelatie, waarbij de kinderen deel gaan uitmaken van het huishouden van één van de (ex-)partners.

Voor alle gevallen geldt dat de in artikel 2.9.5 van de huisvestingsverordening genoemde algemene weigeringsgronden van toepassing zijn.

Paragraaf 3.3.2.4.1 Verbroken samenwoning, echtscheiding en ontbinden van geregistreerd partnerschap

De gemeente gaat er vanuit dat de woning waar men direct voorafgaand aan de verbroken samenwoning, echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap woonde, primair beschikbaar blijft voor de kinderen. Er is dan geen urgentieverklaring nodig. Alleen in uitzonderlijke situaties kan, met inachtneming van het hieronder beschrevene, ten behoeve van de kinderen een urgentieverklaring worden verstrekt.

Geen urgentieverklaring wordt verleend:

- a. in geval van co-ouderschap, wanneer de kinderen over tenminste één woning kunnen beschikken;
- b. als op basis van een convenant of een ouderschapsplan de kinderen "verdeeld" zijn over beide voormalige partners en minimaal één van de voormalige partners over woonruimte beschikt;
- c. wanneer de rechter in verband met een verzoek om echtscheiding of beëindiging van een geregistreerd partnerschap de aanvrager niet of nog niet heeft opgedragen de echtelijke of gemeenschappelijke woning onmiddellijk te verlaten;
- d. wanneer niet aangetoond kan worden dat het partnerschap (de duurzaam gemeenschappelijk gevoerde huishouding) is geëindigd;
- e. als die wordt aangevraagd in verband met uitsluitend de zwangerschap van aanvrager;
- f. aan de aanvrager die als medehuurder het huurrecht van de voormalige echtelijke of gezamenlijk gehuurde woning heeft kunnen opeisen, maar dit heeft nagelaten. De belanghebbende die zich als medehuurder heeft kunnen laten erkennen, maar dit heeft nagelaten, wordt voor de toepassing van dit beleid aangemerkt als medehuurder.

Uitzonderlijke situaties waarin tot verlening van een urgentieverklaring kan worden overgegaan zoals bedoeld in de eerste alinea van deze paragraaf zijn:

- g. de situatie waarin een ouder met de dagelijkse zorg over de kinderen is gevlucht voor huiselijk geweld. Dit moet blijken uit een proces verbaal van de politie, zo mogelijk aangevuld door gegevens van justitie;
- h. de situatie waarin de ouder met de dagelijkse zorg de huur of hypotheek niet kan opbrengen, waarbij is onderzocht of de ex-partner in de vorm van alimentatie kan bijdragen in de woonlasten.

Daarbij moet wel voldaan zijn aan de volgende voorwaarden:

- I. aangetoonde dagelijkse zorg over de kinderen die bij de betreffende ouder in de Basisadministratie staan geregistreerd;
- II. de samenwoning in de regio bestond minimaal twee jaar;
- III. de samenwoning is korter dan zes maanden geleden verbroken;
- IV. als er geen echtscheidingsvonnis is, moet de verbroken relatie zijn aangetoond: de betreffende ouder is tenminste drie maanden weg van het samenwoonadres en met de kinderen geregistreerd in de Basisadministratie op het feitelijk inwoonadres in de desbetreffende regiogemeente;
- V. als de woning is verkocht moet de eindafrekening met de eventuele restschuld of overwaarde worden getoond, zie hieronder "Schulden".

Paragraaf 3.3.2.5 Hoge woonlasten en schulden door een te hoge huur of hypotheek in verhouding tot het inkomen

Huishoudens kunnen in aanmerking komen voor een urgentieverklaring als een huishouden door overmacht niet meer in staat is om aan de hoge woonlasten te voldoen. Hierbij wordt voorrang gegeven aan huishoudens met minderjarige kinderen. Achtergrond is meestal daling van het huishoudinkomen door vertrek van de partner of verlies van inkomen uit arbeid. Aan de volgende voorwaarden moet in ieder geval worden voldaan om in aanmerking te kunnen komen voor een urgentieverklaring:

- a. als de woonlasten te hoog zijn moet dit zijn aangetoond (dmv een beschikking) met door de gemeente verstrekte bijzondere bijstand voor woonlasten;
- b. als de te dure woning een koopwoning betreft moet deze zijn verkocht en moet zijn aangetoond dat er geen sprake is van overwaarde.

Paragraaf 3.3.3.3 Schulden

Als de aanvrager schulden heeft, moet in ieder geval aan de volgende voorwaarden zijn voldaan om in aanmerking te kunnen komen voor een urgentieverklaring:

- a. de schulden moeten in beginsel zijn geregeld; dat wil zeggen dat een redelijkerwijs na te komen betalingsregeling met de schuldeisers is getroffen;
- b. als de aanvrager van de urgentieverklaring is gescheiden en de schulden zijn nog niet geregeld, moet een deel van de in het huwelijk gemaakte schulden zijn toebedeeld aan de ex-partner, en moet de aanvrager aantonen dat de schuldeisers hiermee akkoord gaan;
- c. de aanvrager moet een financieel stabiele situatie hebben, bijvoorbeeld door het volgen van een intensief schuldhulptraject;
- d. voorafgaand aan het afgeven van een urgentieverklaring kan aan de aanvrager de voorwaarde worden opgelegd dat hij schriftelijk verklaart akkoord te gaan met financiële begeleiding, indien de woningstichting het opleggen van een dergelijke voorwaarde wenselijk vindt uit een oogpunt van goed huuderschap. Indien de belanghebbende weigert vooraf schriftelijk akkoord te gaan met de voorgestelde begeleiding, wordt geen urgentie afgegeven;

- e. als het schuldhelpverleningstraject om welke reden dan ook wordt gestaakt, dan kan de urgentieverklaring worden ingetrokken;
- f. als de aanvrager hoofdelijk aansprakelijk is voor de hypotheek van een gemeenschappelijke woning, ziet de gemeente dit als een problematische schuld, ook als de ex-partner de woning krijgt. Als de ex-partner de hypotheeklasten niet betaalt, claimt de hypotheekverstrekker het bedrag bij de aanvrager. Er moet daarom worden aangetoond dat de hypotheek niet meer op naam staat van de aanvrager;
- g. bij verkoop van de woning, wacht de gemeente op de eindafrekening van de hypotheekgever met de eventuele restschuld. Blijkt deze problematisch, dan moet de aanvrager hiervoor een regeling treffen zoals hierboven is beschreven.

Paragraaf 3.4 Extra woonpunten

In artikel 2.4.5a van de huisvestingsverordening is bepaald dat burgemeester en wethouders aan door hen aan te wijzen categorieën woningzoekenden extra woonpunten kunnen toekennen, welke alleen geldt in Amstelveen.

Paragraaf 3.5 Lokaal maatwerk

Binnen de lokale ruimte in de woonruimteverdeling van 25% is in beperkte mate maatwerk mogelijk. In specifieke situaties kan zo in samenspraak met de woningcorporatie op maat toegewezen worden buiten de Huisvestingsverordening en WoningNet om.

Woningzoekenden kunnen vanuit deze ruimte eenmalig een woning aangeboden krijgen indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. woningzoekende is in de leeftijd van 28 tot en met 34 jaar;
- b. woningzoekende is ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene geweest van de gemeente Amstelveen (ingeschreven in de Basisadministratie van de gemeente Amstelveen);
- c. woningzoekende zoekt ten minste zes jaar naar een woning via WoningNet waarbij minimaal de laatste twee jaar ten minste zes keer per jaar is gereageerd op een woning.

Burgemeester en wethouders reserveren jaarlijks in samenspraak met de woningcorporaties een aantal woningen voor deze woningzoekenden, waarbij rekening gehouden wordt met zowel het aantal keren dat in het voorafgaande jaar een beroep is gedaan op deze maatwerkoplossing en de beschikbare ruimte binnen de maatwerkregeling. Aanmelding voor deze regeling en de beoordeling van gegadigden is een taak van de gemeente.

Bepaalde woningcomplexen kunnen in samenspraak met burgemeester en wethouders buiten de verordening om door de verhuurder worden toegewezen. Daarbij kan onder meer gedacht worden aan woongemeenschappen en woonzorgwoningen, waar maatwerk veel meer voor de hand ligt dan het toewijzen op grond van de regels en voorwaarden uit de verordening. In artikel 2.1.1 lid 4 Huisvestingsverordening is dan ook opgenomen dat er complexen kunnen worden aangewezen waar de verordening niet op van toepassing is.

Paragraaf 3.6 Tijdelijke woonruimte

Op grond van de Crisis- en herstelwet is een tijdelijke ontheffingsmogelijkheid van bestemmingsplannen van 10 jaar mogelijk. Op grond van de Leegstandswet is in aangewezen complexen tijdelijke verhuur tot 10 jaar mogelijk.

Burgemeester en wethouders kunnen categorieën woningzoekenden aanwijzen die met voorrang in aanmerking komen voor tijdelijke woonruimte. Dit zijn in ieder geval, maar niet limitatief:

- a. jongeren en volwassenen in de leeftijd van 28 tot en met 34 jaar;
- b. vergunninghouders;
- c. woningzoekenden met een betrekking in onderwijs dan wel zorg in de gemeente Amstelveen.

Paragraaf 3.7 Loting

In artikel 2.7.5 van de Huisvestingsverordening is bepaald dat jaarlijks ten hoogste 20% van de door de woningcorporaties te verhuren woningen door middel van loting kan worden aangeboden. Ook staat vermeld hoe de loting moet plaatsvinden.

Conform artikel 2.4.7 lid 12 komen de volgende groepen woningzoekende in aanmerking voor loting:

- a. jongeren in de leeftijd tot 28 jaar kunnen via loting in aanmerking komen voor een woning met een tijdelijk contract. Ook een eventuele mede-inschrijver dient op het moment van toewijzing de leeftijd van 28 jaar nog niet bereikt te hebben;
- b. volwassenen in de leeftijd van 28 tot en met 34 jaar kunnen via loting in aanmerking komen voor een woning met een regulier contract indien zij:

- I. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang hebben zich in de gemeente Amstelveen te vestigen, of
- II. ten minste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn geweest van de gemeente Amstelveen.
- c. woningzoekenden met een betrekking in onderwijs dan wel zorg in de gemeente Amstelveen.

Paragraaf 3.8 Particuliere voorraad

In artikel 2.3 van de huisvestingsverordening zijn de reikwijdte en de weigeringsgronden voor de particuliere huurvoorraad bepaald. Alle uitvoeringsregels zoals beschreven in de hoofdstukken 2 en 3 zijn van toepassing op alle particuliere huurwoningen zolang deze:

- a. de rekenhuur onder de liberalisatiegrens ligt; en
- b. het de eerste verhuring na oplevering betreft; en
- c. zolang een nieuwe verhuring binnen de afgesproken instandhoudingstermijn van 10 jaren ligt.

Met de particuliere partijen die woningen met een rekenhuur onder de liberalisatiegrens realiseren in Amstelveen worden hierover nadere afspraken gemaakt.

Hoofdstuk 4 Slotopmerkingen

1. De uitvoeringsregels woonurgentie treden in werking de dag na de bekendmaking
2. Deze regeling kan worden aangehaald als uitvoeringsregels woonurgentie Amstelveen 2024.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 5 maart 2024.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

Bijlage 1 Tabel bij paragraaf 2.1

Algemene weigeringsgrond in 2.6.5	Urgentiecategorie (verwijst naar artikel in de huisvestingsverordening)					
	2.6.6 lid 1 (uitstromers opvang huiselijk geweld en mantelzorg-gevallen)	2.6.6 lid 2 (verblijfs-gerechtigden)	2.6.7 (uitstroom maatschappelijke opvang)	2.6.8 lid 1 a (acute nood)	2.6.8 lid 1 b (sociaal-medisch)	2.6.8 lid 1 c (SV)
lid 1 a voldoet niet aan eisen uit 2.2.1.	ja	nee	ja	ja	ja	ja
lid 1 b geen urgent huisvestings-probleem	ja	nee	nee	ja	ja	ja
lid 1 c huisvestings-probleem is op andere wijze oplosbaar	ja	nee	ja	ja	ja	ja
lid 1 d voorliggende voorziening	ja	nee	ja	ja	ja	ja
lid 1 e aanwezigheid verwijtbaarheid	ja	nee	nee	ja	ja	ja
lid 1 f verhuizing naar zelfstandige woonruimte lost niets op	ja	nee	ja	ja	ja	ja
lid 1 g eerdere verklaring is ingetrokken	ja	nee	nee	ja	ja	ja
lid 1 h zelfstandige woonruimte te duur	ja	nee	ja	ja	ja	ja
lid 1 i minder dan 2 jaar woonachtig in gemeente	nee	nee	nee	ja	ja	ja
lid 1 j overschrijding inkomensnorm	ja	nee	ja	nee	ja	nee
lid 2 niet woonachtig in legale, permanente zelfstandige woonruimte	nee	nee	nee	ja	ja	ja

Bijlage 2 Zoekprofielen gemeente Amstelveen

Binnen de gemeente Amstelveen worden de volgende zoekprofielen opgenomen in de urgentie-verklaring:

1. Een urgentie wordt afgegeven voor een flat of een flat met lift.
2. De grootte van de woning is afhankelijk van de gezinssamenstelling:
 - a. een alleenstaande komt in aanmerking voor een één-, twee- of driekamerwoning;
 - b. een alleenstaande met kind voor een driekamerwoning;
 - c. een alleenstaande met kinderen voor een vierkamerwoning;
 - d. een echtpaar voor een twee- of driekamerwoning;
 - e. een echtpaar met kind voor een driekamerwoning;
 - f. een echtpaar met kinderen voor een vierkamerwoning;
 - g. een echtpaar met vijf of meer kinderen een vier, vijf- of zeskamerwoning.