

URGENTIEVERORDENING REGIO ABLASSERWAARD-VIJFHEERENLANDEN - GEMEENTE MOLENLANDEN 2025

De raad van de gemeente Molenlanden
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d 12 mei 2025;

gelet op de artikelen 2, 4, eerste lid, aanhef en onder a., 5, 7, 9 tot en met 13, 17, 20, 35 van de Huisvestingswet 2014;

besluit vast te stellen de:

Verordening urgentieverordening regio Ablasserwaard-Vijfheerenlanden, gemeente Molenlanden 2025

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a. aanbodmodel: het selecteren van een kandidaat uit de ingekomen reacties van woningzoekenden op een in een advertentiemedium ter toewijzing aangeboden woonruimte;
- b. bemiddeling: buiten het aanbodmodel om woonruimte toewijzen aan een woningzoekende;
- c. burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden.
- d. eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw;
- e. huishoudinkomen: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de woningzoekende, 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»;
- f. huishouden: een alleenstaande, of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- g. ingezetene: degene die in de Basisregistratie Personen van één van de gemeenten in de regio is opgenomen en daar tenminste één jaar feitelijk en rechtmatig hoofdverblijf heeft in een woonruimte, die volgens het bestemmingsplan is aangewezen of bestemd voor permanente bewoning;
- h. inkomensgrens: de maximale inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- i. inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- j. liberalisatiegrens: de maximale huur, waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, conform de huurprijs in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag.;
- k. 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 (in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015);
- l. 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;
- m. ouder: de ouder met gezag over het kind/de kinderen;
- n. regio: de gemeenten Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Molenlanden en Vijfheerenlanden (alleen grondgebied van de voormalige gemeenten Leerdam en Zederik);
- o. urgentiecommissie: de door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke commissie die adviseert aan het college van Burgemeester en wethouder ter zake van deze verordening;
- p. vergunninghouder: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, van de Vreemdelingenwet 2000;
- q. wet: Huisvestingswet 2014;
- r. Wmo: Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- s. woonduur: de tijd waarin een woningzoekende volgens de Basisregistratie Personen in de woonruimte woont;
- t. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;

- u. woningzoekende: volwassene (18 jaar en ouder) in het bezit van de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfstitel, die is ingeschreven in het register van woningzoekenden: Woningnet Woongaard;
- v. zeer schaarse sociale huurwoning: een sociale huurwoning waarvan burgemeester en wethouders hebben bepaald dat deze zeer schaars is;
- w. zelfstandige woonruimte: voor permanente bewoning bestemde woonruimte met een eigen toegang, keuken, toilet natte cel;
- x. zoekprofiel: een beschrijving van de woningtypen, waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen.
- y. zorgregio: gebied bestaande uit het grondgebied van de gemeenten Alblasserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht, Zwijndrecht, Molenlanden en Gorinchem.

Artikel 2. Aanwijzing categorie woningen waarvoor urgentie geldt

1. Voor woonruimten, aangeboden via het aanbodmodel en in eigendom van een woningcorporatie en met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens, als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag kunnen woningzoekenden worden aangewezen als urgent.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
 - b. onzelfstandige woonruimten;
 - c. bedrijfswoningen.

Artikel 3. Urgent Woningzoekenden

1. Een urgentie wordt uitsluitend geïndiceerd:
 - a. op sociale gronden,
 - b. op medische gronden,
 - c. op mantelzorg gronden,
 - d. op volkshuisvestelijke gronden,
 - e. op maatschappelijke gronden,
 - f. voor vergunninghouders als bedoeld in de Vreemdelingenwet, gekoppeld aan de gemeente,
 - g. voor ex-gedetineerden en
 - h. voor huishoudens die een zeer schaarse sociale huurwoning achterlaten.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende urgent verklaren waarbij de volgende voorwaarden cumulatief van toepassing zijn:
 - a. de woningzoekende is ingezetene,
 - b. de woningzoekende beschikt over zelfstandige woonruimte in de regio,
 - c. er is sprake van een bijzondere persoonlijke noodsituatie,
 - d. de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en was door de woningzoekende niet te voorzien,
 - e. de woningzoekende kan aantonen eerst zelf naar een oplossing te hebben gezocht,
 - f. een verhuizing binnen zes maanden is noodzakelijk,
 - g. de woningzoekende is aantoonbaar niet in staat om zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting te zorgen en
 - h. het huishoudinkomen is niet hoger dan de inkomensgrens.
3. In afwijking van artikel 2, geldt bij het urgent verklaren het volgende:
 - a. de voorwaarden zijn niet van toepassing bij een indicatie op maatschappelijke grond of een indicatie voor een vergunninghouder.
 - b. bij een indicatie op volkshuisvestelijke gronden zijn de voorwaarden, bedoeld in lid 2e tot en met h niet van toepassing.
 - c. bij een indicatie op mantelzorg gronden zijn de voorwaarden bedoeld in lid 2a tot en met d niet van toepassing. De aanvrager dient wel te beschikken over zelfstandige woonruimte al dan niet in de regio.

Artikel 3.1 Criteria indicatie sociale gronden

1. Een indicatie op sociale gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van:
 - a. dreigende dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen, voor zover:

- i. het verlaten van woonruimte een gevolg is van een gerechtelijk (niet zijnde echtscheids-) vonnis en dit niet door de betrokkene voorkomen had kunnen worden of
 - ii. het een calamiteit zoals brand of overstroming betreft, indien er niet via een verzekering huisvesting elders kan worden verkregen.
- b. relatiebeëindiging, voor zover:
 - i. de partners gedurende minimaal twee aaneengesloten jaren aantoonbaar samen op één adres wo(o)n(d)en en er tot minimaal drie maanden voor de aanvraagdatum van de urgentie werd samengewoond en
 - ii. er minimaal één minderjarig kind in het geding is en
 - iii. geen van de ouders en/of verzorgers op enigerlei wijze in de woningbehoefte van het (de) minderjarige kind(eren) kan of had kunnen voorzien.
- c. financiële omstandigheden, voor zover:
 - i. een ingezetene de zorg voor minimaal één minderjarig kind heeft, geregistreerd bij die ingezetene en
 - ii. een ingezetene buiten eigen schuld financieel in zodanige problemen is geraakt dat de woonlasten niet opgebracht kunnen worden en
 - iii. een ingezetene in aanmerking komt voor een uitkering uit een gemeentelijke regeling voor inkomensondersteuning en naar het oordeel van burgemeester en wethouders het feitelijk besteedbaar inkomen te laag is om de woonlasten op te brengen met daaraan verbonden de voorwaarde om te zien naar goedkopere woonruimte en
 - iv. de financiële problemen niet direct het gevolg zijn van relatiebeëindiging.
- 2. Onder relatiebeëindiging wordt begrepen: echtscheiding, verbreking geregistreerd partnerschap, verbreking samenlevingscontract en beëindiging samenwoning zonder overeenkomst.
- 3. Indien wordt voldaan aan lid 1, onder b, wordt één urgentie toegekend aan de partner die voor meer dan de helft de zorg voor een of meer minderjarige kind of kinderen draagt. Indien de zorg gelijk verdeeld wordt, wordt de urgentie toegekend aan de partner met het laagste inkomen, tenzij de partners in overeenstemming met elkaar voor toekenning aan de andere partner kiezen.

Artikel 3.2 Criteria indicatie medische gronden

- 1. Een indicatie op medische gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van:
 - a. een ingezetene, die in een om medische redenen onhoudbare woonsituatie verkeert en om die reden een gemotiveerd advies voor andere woonruimte heeft ontvangen;
 - b. een ingezetene die te maken heeft met een als gevolg van de woonsituatie zeer progressief ziektebeeld;
 - c. een verhuizing, die wordt aanbevolen in verband met ergonomische beperkingen door ernstige fysieke belemmeringen, mits verhuizen naar oordeel van burgemeester en wethouders spoedeisend is en de goedkoopste adequate voorziening is conform de Wmo.
- 2. Onder medische gronden wordt in ieder geval fysieke en/of psychische redenen verstaan.

Artikel 3.3 Criteria indicatie mantelzorg gronden

- 1. Een indicatie op mantelzorg gronden wordt uitsluitend verleend indien:
 - a. de zorgvraag kan worden beantwoord met mantelzorg;
 - b. de aanvrager ingeschreven staat als woningzoekende;
 - c. de woningzoekende die mantelzorg verleent of ontvangt niet in dezelfde kern woont als degene die de mantelzorg ontvangt of verleent.
 - i. Het grondgebied van de gemeente Gorinchem wordt aangemerkt als dezelfde kern;
 - ii. Het grondgebied van de gemeente Hardinxveld-Giessendam wordt aangemerkt als dezelfde kern;
 - d. er is sprake van intensieve en langdurige zorg, dat wil zeggen dat de mantelzorg voor minimaal acht uur per week is en naar verwachting nog enkele jaren wordt verleend.
- 2. Een advies van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen instantie uit de huidige woongemeente van de mantelzorgontvanger is afgeven over de noodzaak van mantelzorg.
- 3. Per mantelzorgsituatie wordt eenmalig één urgentie verleend.

Artikel 3.4 Criteria indicatie volkshuisvestelijke gronden

1. Een indicatie op volkshuisvestelijke gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van woonruimte van huurders en eigenaar-bewoners in de regio die, in het belang van de volkshuisvesting, of ter uitvoering van openbare werken of in het algemeen belang, gesloopt of ingrijpend verbeterd moeten worden.
2. Een ingezetene die een woning huurt die gesloopt wordt komt in aanmerking voor voorrang bij de toewijzing van een woning die in het bezit is van de corporatie van wie hij de te slopen woning huurt op het moment dat een vergunning verstrekt is voor de sloop.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de urgentie bepalen dat betrokken bewoners na voltooiing van de werken eenmalig een vooraf te bepalen passend aanbod krijgen tot terugkeer in het ingrijpend verbeterde of nieuwgebouwde complex.

Artikel 3.5 Criteria indicatie maatschappelijke gronden

1. Een indicatie op maatschappelijke gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van personen die een maatschappelijke opvang- of vrouwenopvanginstelling of een Beschermd Woneninstelling of een penitentiaire inrichting verlaten en na verblijf in een opvangsituatie behoefte hebben aan huisvesting in de zorgregio met bijbehorende ondersteuning.
2. Het college legt in 'Beleidsregels uitstroom opvang en/of begeleidingsinstellingen' vast welke uitgangspunten en criteria worden gehanteerd bij het verstrekken van een urgentieverklaring op basis van de indicatie maatschappelijke gronden.

Artikel 3.6 Criteria indicatie gronden vergunninghouder

1. Een indicatie voor een vergunninghouder wordt uitsluitend verleend op grond van de landelijke taakstelling die de gemeente is opgelegd op grond van de artikelen 28, 29 en 30 van de Huisvestingswet.
2. De feitelijke toewijzing vindt plaats door middel van bemiddeling. Ook na een tijdelijke huisvesting kan toewijzing via bemiddeling plaatsvinden.

Artikel 3.7 Criteria indicatie zeer schaarse sociale huurwoning

1. Een ingezetene die bij verhuizing een sociale huurwoning achterlaat, die vanwege de omvang en/of aanpassingen zeer schaars is en tegelijk gewenst is voor de huisvesting van urgent woningzoekenden, kan voorrang worden toegekend om de betreffende woningen voor verhuur beschikbaar te krijgen.

Artikel 4 Aanvraag en besluitvorming tot urgentie

1. De woningzoekende die meent voor een urgentie in aanmerking te komen, dient een aanvraag in via een daartoe door burgemeester en wethouders beschikbaar te stellen aanvraagformulier (schriftelijk of digitaal). Deze dient volledig en naar waarheid te zijn ingevuld en alle daarin gevraagde bewijsstukken dienen overhandigd te worden. De aanvraag wordt ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgente woonsituatie is ontstaan of, bij urgentie op mantelzorg gronden, de gemeente waar de mantelzorg verleend gaat worden;
2. De aanvraag dient in ieder geval een motivering te bevatten, waarin wordt vermeld:
 - a. de aard van de persoonlijke problematiek;
 - b. de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en
 - c. de argumentatie op grond waarvan verhuizing binnen een half jaar absoluut noodzakelijk is en
 - d. de argumentatie waarom de woningzoekende niet in staat is om binnen 6 maanden op andere wijze geschikte huisvesting te vinden.
3. Bij een aanvraag om toekenning van de urgentie kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een door hen aan te wijzen adviseur/instantie.
4. De aanvraag voor een urgentie op sociale gronden, als bedoeld in artikel 2.1, moet uiterlijk binnen een maand na het ontstaan van de dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen worden gedaan.
5. De aanvraag voor een urgentie op sociale gronden, relatiebeëindiging, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub b, kan alleen worden ingediend in de periode:
 - a. Bij echtscheiding: van het moment dat een verzoek tot echtscheiding of uitspraak voorlopige voorziening is ingediend bij de rechter, tot uiterlijk drie maanden nadat de rechter de echtscheiding uitsprak;
 - b. Bij beëindiging geregistreerd partnerschap: op het moment dat partnerschap wordt beëindigd, maar uiterlijk drie maanden daarna;

- c. Bij een samenlevingscontract: op het moment dat de ene partij het contract conform het daarin bepaalde opzegde, doch uiterlijk drie maanden daarna of
 - d. Bij samenleving zonder contract: op het moment dat de ene partij de ander door middel van een aangetekende brief kenbaar maakte de samenleving te willen beëindigen, doch uiterlijk drie maanden daarna.
 - e. Bij het ontbreken van bovengenoemde documenten om de urgentie-aanvraagperiode te beoordelen op het moment dat de samenwoning daadwerkelijk heeft opgehouden te bestaan en dit ook blijkt door middel van het overleggen van een uittreksel van het gemeentelijke BRP (Basisregistratie Personen), tot uiterlijk drie maanden daarna.
6. De aanvraag voor een urgentie op volkshuisvestelijke gronden, als bedoeld in artikel 2.4, kan uitsluitend schriftelijk door de eigenaar van de woonruimte bij burgemeester en wethouders worden ingediend.
 7. Een aanvraag kan slechts voor één indicatiegrond tegelijk worden ingediend. Een aanvraag om toekenning van een indicatie voor urgentie waarover in het verleden reeds is beslist, wordt alleen dan in behandeling genomen indien er sprake is van gewijzigde feiten en omstandigheden.

Artikel 5 Beperkte keuzemogelijkheid urgenten

1. Bij urgentieverlening stellen burgemeester en wethouders een zoekprofiel (zie toelichting) vast in de regio.
2. Urgent woningzoekenden op sociale, medische, mantelzorg- of maatschappelijke gronden, kunnen met hun status "urgent" uitsluitend reageren (via het aanbodmodel):
 - a. Op het totale aanbod in de gemeenten Molenlanden, Gorinchem en Hardinxveld-Giessendam.
 - b. Op het aanbod van appartementen vanaf de 1e verdieping in de gemeente Vijfheerenlanden. In geval van een urgentie op medische of mantelzorg gronden kan hiervan worden afgeweken indien in het advies van de adviseur als bedoeld in artikel 4 lid 3 uitdrukkelijk een ander woningtype wordt geadviseerd.
3. Burgemeester en wethouders kunnen van het standaard regionale zoekprofiel als bedoeld in lid 1 afwijken, als de leefbaarheid daar aanleiding voor geeft of wanneer het standaard regionale zoekprofiel belet dat de urgent woningzoekende lokaal een passende woonruimte krijgt toegewezen, omdat in de lokale woningvoorraad bepaalde woningtypen ontbreken of naar verwachting niet binnen 6 maanden vrij voor verhuur komen en huisvesting in de gemeente sociaal of maatschappelijk noodzakelijk wordt geacht. In dit geval wordt door burgemeester en wethouders een tweede zoekprofiel vastgesteld, waarmee de urgent woningzoekende uitsluitend op het woningaanbod in de betreffende gemeente kan reageren.
4. Urgent woningzoekenden met een mantelzorg indicatie kunnen met hun status "urgent" uitsluitend reageren:
 - a. Op het totale aanbod in de gemeenten Molenlanden, Gorinchem en Hardinxveld-Giessendam.
 - b. Op het aanbod van appartementen vanaf de 1e verdieping in de gemeente Vijfheerenlanden. Van dit woningtype kan worden afgeweken indien in het advies van de adviseur als bedoeld in artikel 4 lid 3 uitdrukkelijk een ander woningtype wordt geadviseerd.

als dit aanbod niet meer dan vijf kilometer gelegen is vanaf de woning van de mantelzorgontvanger/mantelzorgverlener, gemeten volgens de kortst mogelijke route.

Artikel 6 Vervallen, verlengen en intrekken urgentie

1. De urgentieverklaring vervalt van rechtswege na een termijn van zes maanden na afgiftedatum.
2. In afwijking van lid 1:
 - a. vervalt een urgentie op volkshuisvestelijke gronden na een termijn van twee jaar, tenzij burgemeester en wethouders bij afgifte van de urgentieverklaring hebben bepaald dat de urgentieverklaring vervalt na een kortere periode.
 - b. kunnen burgemeester en wethouders op verzoek van de aanvrager de urgentie met maximaal zes maanden verlengen indien er, binnen de geldigheidstermijn van de urgentie, aantoonbaar geen aanbod is geweest overeenkomstig het zoekprofiel.
3. Burgemeester en wethouders kunnen een urgentieverklaring intrekken, indien:
 - a. niet langer aan de vereisten voor het verkrijgen van een urgentieverklaring wordt voldaan;
 - b. de urgentieverklaring is verstrekt op grond van gegevens waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
4. De urgentieverklaring vervalt van rechtswege indien de woningzoekende:

- a. een hem aangeboden woning die past binnen het zoekprofiel heet geweigerd;
 - b. of indien de woningzoekenden (indien hij zelf mag reageren op de aangeboden woningvoorraad), niet binnen een termijn van 3 maanden heeft gereageerd op een woning die past binnen het zoekprofiel dat aan zijn urgentieverklaring is gekoppeld.
5. Na het intrekken of vervallen van een urgentieverklaring kan, binnen een periode van 3 jaar, niet op grond van dezelfde omstandigheden opnieuw een urgentie worden aangevraagd.

Artikel 7 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende categorieën goedkope woonruimte, met uitzondering van standplaatsen voor woonwagens, mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend: woonruimten in eigendom van woningcorporaties waarvan de huurprijs lager is dan de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

Artikel 8 Verlening huisvestingsvergunning

2. Burgemeester en wethouders verlenen een huisvestingsvergunning aan woningzoekenden met een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie.
3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. naam van de persoon aan wie de vergunning is verleend;
 - c. aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt, en
 - d. uiterste datum van ingebruikneming woning.

Artikel 9 Rangorde urgente woningzoekende

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - a. maatschappelijke indicatie, zoals bedoeld onder artikel 3.5;
 - b. andere urgent woningzoekenden, niet zijnde urgent woningzoekenden met een volkshuisvestelijke indicatie, wordt de rangorde bepaald door de datum van afgifte van de urgentieverklaring;
 - c. volkshuisvestelijke indicatie, indien er meerdere urgent woningzoekenden met een volkshuisvestelijke indicatie in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning wordt de onderlinge rangorde bepaald door de woonduur.
2. Indien de urgentieverklaring van twee of meer urgent woningzoekenden op dezelfde datum is afgegeven, wordt de rangorde bepaald door loting.

Artikel 10 Urgentiecommissie

1. Het college van burgemeesters en wethouders kan zich bij de beoordeling op een aanvraag voor urgentie in het kader van de toewijzing van woonruimte laten adviseren door een onafhankelijke urgentiecommissie.
2. De commissie, benoemt in lid 1, werkt conform een reglement.
3. In het Reglement wordt in ieder geval geregeld:
 - a. De samenstelling van de commissie en de voorwaarden die aan het lidmaatschap van de commissie gesteld worden;
 - b. de benoeming en het ontslag van de leden;
 - c. de manier waarop de commissie ondersteund wordt;
 - d. de werkwijze van de commissie, waaronder de afhandeling van urgentieaanvragen.

Artikel 11 Bestuurlijke boete

- Overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 8 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
- De boete voor overtreding van:
 - a. het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet bedraagt:
 - b. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na 24 maanden: € 415--;

- c. voor herhaalde overtreding binnen 24 maanden: € 830,--; de verboden, bedoeld in artikel 8, tweede lid, van de wet bedraagt:
- d. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na 24 maanden: € 15.750,--;
- e. voor herhaalde overtreding binnen 24 maanden: € 20.750,--.

Artikel 12 Hardheidsclausule

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.
- b. Indien een woningzoekende op basis van dit oordeel de indicatie "urgent" krijgt, dan is deze indicatie uitsluitend geldig in de gemeente waarvan het college van burgemeester en wethouders geoordeeld heeft dat sprake is van een bijzondere hardheid.

Artikel 13 Inwerkingtreding

- a. Deze verordening treedt in werking op 1 juni 2025 en vervalt op 31 mei 2029.
- b. De verordening Urgentieverordening Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden gemeente Molenlanden 2021 vervalt per 1 juni 2025.

Artikel 14 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Urgentieverordening Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden gemeente Molenlanden 2025'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden op 20 mei 2025.

de griffier

Marjolein Teunissen

de voorzitter

Theo Segers

TOELICHTING

Algemeen

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van goedkope woonruimte. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. De wet biedt daarnaast de mogelijkheid een urgentieverordening op te stellen ook wanneer geen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte (artikel 12 van de wet). Ook zonder schaarste kan immers behoefte bestaan om sommige woningzoekenden met voorrang te kunnen huisvesten. Deze verordening beperkt zich tot een urgentieregeling aangezien in deze gemeente geen sprake is van algemene schaarste aan goedkope woonruimte.

Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. De gemeente wijst zelf de schaarse, goedkope voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

De huisvestingsvergunning

Het is op grond van artikel 8 van de wet verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de wet gebeurt aan de hand van een vergunningensysteem. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen op grond van artikel 19 van de wet mandateren aan verhuurders,

bijvoorbeeld de (samenwerkende) corporaties. In de eerste plaats komen woningzoekenden met een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Urgentieverordening

Door middel van een urgentieverordening wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden die met spoed (andere) woonruimte nodig hebben. De urgentieverordening bestaat uit drie onderdelen: urgentiecriteria/categorieën, procedurevoorschriften en de bestuurlijke boete op het verbod om een aangegeven woonruimte in gebruik te geven of te nemen zonder vergunning.

Urgentiecategorieën

In de urgentieverordening dient te worden vastgelegd in welke gevallen sprake is van een dringend noodzakelijke behoefte aan woonruimte die voorrang op andere woningzoekenden rechtvaardigt: de zogenaamde urgentiecategorieën. In principe is de gemeenteraad vrij in het benoemen van urgentiecategories. Echter, als een urgentieverordening wordt vastgesteld, behoren op grond van artikel 12, derde lid, van de wet twee groepen woningzoekenden in ieder geval tot de urgentiecategorieën. Dit zijn:

1. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld, en
2. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.

Vergunninghouders zijn als verplichte urgentiecategorie geschrapt bij wet van 14 december 2016 tot 'Wijziging van de Huisvestingswet 2014 inzake de huisvesting van vergunninghouders'. Bij deze wet is artikel 12, derde lid, van de wet zodanig gewijzigd dat vergunninghouders niet meer behoren tot de wettelijk verplichte voorrangscategorie. De wet voegt echter ook een vierde lid aan artikel 12 van de wet toe met als verplichting voor gemeenten om in de huisvestingsverordening vast te leggen op welke wijze de gemeente voldoet aan de zorg voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling, behoudens in die gevallen dat burgemeester en wethouders daarin op andere wijze voorzien. Deze gemeenten heeft ervoor gekozen om vergunninghouders als urgentiecategorie overeind te houden gelet op de taakstelling. Zie verder de toelichting onder artikel 2.

ARTIKELSGEWIJS

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

Artikel 1. Begripsbepalingen

Het aantal definities in artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Voor de duidelijkheid hierbij de wettelijke definitie van vergunninghouder: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000.

Bemiddeling: houdt in dat de woningzoekende niet zelf zoeken, maar een eenmalig aanbod krijgen van (een van) de corporatie(s) in de gemeente.

Huishoudinkomen: het meerderjarige kind dat een eigen inkomen heeft en niet in belangrijke mate wordt onderhouden door de belanghebbende of de partner (zie artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen) wordt indien zij meeverhuisd met de ouder(s) meegerekend, als zij onderdeel uitmaken van het huishouden en mee willen verhuizen met de aanvrager(s).

Inkomensgrens: Het betreft de inkomensgrens om aanmerking te komen voor een voorrangsverklaring. Per 1-1-2020 zijn de maximale inkomensgrenzen in de huurtoeslag komen te vervallen. Hierdoor wordt de huurtoeslag geleidelijker afgebouwd en is de situatie verdwenen dat ineens de volledige huurtoeslag wegvalt als gevolg van een beperkte stijging van het inkomen. Dit maakt de grens minder bruikbaar voor de urgentieverordening. In de nieuwe situatie wordt aangesloten bij de inkomensgrens in de Woningwet. Het toewijzingsbeleid van corporaties hangt samen met de Woningwet waardoor dit een voor de hand liggende grens is die door veel gemeenten wordt gehanteerd.

Zoekprofielen: In het zoekprofiel wordt aangegeven voor welke woningen de voorrang geldt. Als er geen zoekprofiel wordt opgenomen in de urgentiebeschikking geldt de voorrang voor alle type woningen. De onderstaande standaard zoekprofielen worden gehanteerd, maar een op maat gemaakt zoekprofiel is ook mogelijk;

Gelijkvloers: Appartement op de begane grond of bereikbaar per lift. Geen hoge drempels of treden die de toegang belemmeren. Geschikt voor mensen die slecht ter been zijn, maar geen hulpmiddelen nodig hebben.

Rollatortoegankelijk: Er is een brede toegang tot de woning en/of het gebouw, ook de deuropeningen in de woning zijn breed, een eventuele helling is niet steil, de toegangsdeuren gaan automatisch open en er is een ruime lift aanwezig.

Rolstoeltoegankelijk: Geschikt voor mensen met een rolstoel: deuren, gangen en liften zijn zo groot en breed dat u gemakkelijk kan bewegen met een rolstoel. Ook de keuken en badkamer zijn groot genoeg om in te draaien en de douche heeft geen verhoogde instap.

Artikel 3. Urgent woningzoekenden

In de huisvestingsverordening kan overeenkomstig artikel 12 van de wet worden bepaald dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen

voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. In artikel 13 van de wet is bepaald dat burgemeester en wethouders beslissen over de indeling van woningzoekenden in urgentiecategorieën. Hierbij is expliciet bepaald dat burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid mandaat kunnen verlenen. Voorts is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze waarop woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecategorie.

In het eerste lid wordt artikel 10, tweede lid, van de wet als vereiste gesteld voor de indeling in een urgentiecategorie. In artikel 10, tweede lid, van de wet is bepaald dat voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking komen woningzoekenden die 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. In de verordening is deze eis als het ware naar voren gehaald en al bij de urgentiebeoordeling opgenomen, teneinde te voorkomen dat een woningzoekende wel een urgentiebeschikking zou kunnen krijgen maar niet de vereiste huisvestingsvergunning.

In artikel 3 zijn de criteria vastgelegd volgens welke de urgent woningzoekenden worden ingedeeld in urgentiecategorieën. Personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven en woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen behoren in ieder geval tot de urgente woningzoekenden (artikel 12, derde lid, van de wet). Deze groepen kunnen dus niet van indeling in een urgentiecategorie worden uitgesloten. Met de toevoeging van vergunninghouders als urgentiecategorie in dit artikel wordt aan de wettelijke verplichting van artikel 12, vierde lid, van de wet voldaan. Zie verder de algemene toelichting onder Urgentiecategorieën.

In artikel 3, lid 2 sub g is opgenomen dat: de woningzoekende is aantoonbaar niet in staat om zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting te zorgen. Een woningzoekende die staat ingeschreven als woningzoekende en het op basis van de inschrijfduur binnen 6 maanden in aanmerking komt voor een passende woning, komt op basis van dit artikel niet in aanmerking voor een urgentie.

Artikel 3.5 lid b is opgenomen dat het college beleidsregels vaststelt waarin de uitgangspunten en criteria opgenomen zijn die worden gehanteerd bij het verstrekken van urgentie.

Artikel 3.7 Huishoudens die een zeer schaarse woning achterlaten. Hierbij is het aan burgemeester en wethouders om te bepalen welke woningen hiervoor in aanmerking komen. Te denken valt aan:

- Woningen die door de gemeente middels de Wmo zijn aangepast.
- Grote 5-kamer eengezinswoningen.

Artikel 4 Aanvraag en besluitvorming tot urgentie

Voor een advies als bedoeld in het derde lid, kunnen burgemeester en wethouders bijvoorbeeld bij een verzoek om een medische indicatie een medisch adviseur aanwijzen.

Artikel 6 Vervallen, verlengen en intrekken urgentie

De urgentie is bedoeld om een acuut huisvestingsprobleem op te lossen. Daarom is de geldigheid van de urgentie zes maanden. Hierna vervalt de urgentie. De urgentie kan uitsluitend met 6 maanden worden verlengd indien er in die periode geen passend aanbod is geweest.

De grondslag voor intrekken of wijzigen van een indeling in een urgentiecategorie is gelegen in artikel 12, tweede lid, van de wet. Hierbij is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om woningzoekenden in een urgentiecategorie in te delen. Deze bevoegdheid impliceert de bevoegdheid tot intrekken of wijzigen van de indeling in een urgentiecategorie.

Artikel 8 Verlening huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 12 van de wet waarin dwingend is bepaald dat bij een urgentieverordening een huisvestingsvergunningstelsel nodig is. Zie de tekst van artikel 12 van de wet (geparafraseerd): In de verordening kan de gemeenteraad bepalen dat voor een of meer aangewezen categorieën woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan urgent woningzoekenden.

In artikel 18 van de wet zijn intrekingsgronden voor de huisvestingsvergunning opgenomen. Zo kan de vergunning worden ingetrokken als de vergunninghouder de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen (zie ook het tweede lid, onderdeel d) of als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of moest vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren. Deze intrekingsgronden gelden rechtstreeks op grond van de wet en zijn in de verordening niet herhaald.

Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om huisvestingsvergunningen te verlenen mandateren.

Artikel 9 Rangorde urgente woningzoekende

In deze bepaling staan voorrangregels voor toewijzing van woonruimte in de gevallen waarin er meer dan één gegadigde is voor een bepaalde woonruimte.

Artikel 11 Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 van de wet. Naast het bepalen dat de bestuurlijke

boete kan worden opgelegd, bepaalt de gemeenteraad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. De bestuurlijke boete mag niet hoger worden vastgesteld dan de in de wet voorgeschreven bedragen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging).

Artikel 12 Hardheidsclausule

De verordening geeft om redenen van eenduidigheid en transparantie regels voor de beoordeling van aanvragen om urgentie. Er kunnen zich individuele gevallen voordoen waarin strikte toepassing van deze verordening onbedoeld en onvoorzien buitengewoon onbillijk uitwerken. In die gevallen kunnen burgemeester en wethouders besluiten om af te wijken van de bepalingen van deze verordening. Aard en strekking van de hardheidsclausule is zodanig dat deze slechts met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast.