

HOOFDSTUK 1.1 Begripsbepalingen.

Artikel 1.1.2 bijzondere maatschappelijke doelgroep,

Artikel 1.1.3 directe bemiddeling,

Artikel 1.1.10 huren onder voorwaarden en

Artikel 1.1.39 zorgcontract.

Via directe bemiddeling krijgen woningzoekenden uit de bijzondere maatschappelijke doelgroep die geen woonruimte meer hebben en vanwege slecht huurderschap geen huurcontract meer kunnen krijgen bij de woningcorporaties, de kans om te wonen. Deze woningzoekenden zoeken niet zelf een woning in WoningNet, maar worden door een aangewezen medewerker rechtstreeks bij de woningcorporaties bemiddeld voor een passende woning. Voorwaarde voor deze directe bemiddeling is een (tripartite) zorgcontract waarin tenminste het opnieuw ontstaan van overlast- en/of financiële problematiek en/of de schuldafbetaling voldoende zijn afgedekt voor de woningcorporaties. Daarnaast moet het zorgcontract evaluatiemomenten bevatten en de consequenties aangeven als de woningzoekende zich niet houdt aan de afspraken uit het zorgcontract. In dat geval moet de betreffende woningzoekende de woning weer verlaten. Het huurcontract van de woning wordt daarom eerst gedurende een tot twee jaar afgesloten op naam van de betrokken zorginstantie. Als de woningzoekende heeft aangetoond dat hij/zij zelf in staat is tot goed huurderschap, wordt het huurcontract aan het einde van de afgesproken periode op naam van de betrokken woningzoekende gesteld.

Het zorgcontract moet voor akkoord worden ondertekend door zowel de woningzoekende als de betrokken gemeente (Wmo) en zorgverlenende instantie.

Artikel 1.1.5 economische binding.

Uitzendkrachten zijn economisch gebonden aan het gebied van waaruit hun uitzendorganisatie opereert. Als die uitzendorganisatie niet in een regiogemeente is gevestigd, is er geen sprake van een economische binding, ook niet als de uitzendkracht tijdelijk in een regiogemeente werkt. Er is in dat geval geen sprake van een duurzame relatie tussen arbeid en betrokken gebied.

Artikel 1.1.9 huishoudinkomen.

Het gezamenlijk verzamelinkomen als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de bewoners van een woongelegenheid, 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: 'huurder'.

Artikel 1.1.14 ingezetene.

Ook de ingezetenen conform de definitie van deze verordening zijn woningzoekenden met een maatschappelijke binding. Op grond van urgentieregeling (artikel 2.2) worden binnen de groep maatschappelijk gebonden, ingezetenen van niet-ingezetenen onderscheiden. Voor niet-ingezetenen van de woningmarkt regio is voor het verkrijgen van urgentie een aanvullende voorwaarde van toepassing.

Artikel 1.1.18 maatschappelijke binding.

Woningzoekenden met een maatschappelijke binding zijn de woningzoekenden die in het verleden ingezetenen waren van regiogemeenten regio, maar de regio hebben verlaten en elders hun hoofdverblijf hebben gevonden. Onder maatschappelijke binding vallen die woningzoekenden die van de laatste tien jaar, tenminste zes jaar in een regiogemeente hebben gewoond (of in meerdere gemeenten in de regio opgeteld zes jaar) en de woningzoekenden die conform definitie 1.19 mantelzorg aan een inwoner van de regio verlenen. Dat ingezetenen in de regio uiteraard een

maatschappelijke binding hebben met de regio is hier niet van belang; zij behoren tot de categorie ingezetenen.

Artikel 1.1.19 mantelzorg.

Bij twijfel of er sprake is van mantelzorg zoals gedefinieerd, kunnen burgemeester en wethouders een verklaring van een door hen aangewezen onafhankelijk medisch adviseur vragen.

Artikel 1.1.27 Tweede kans en

Artikel 3.1 gevolgen Tweede kans.

De huurders van de woningcorporaties in de regio die een ontruimingsvonnis hebben gekregen kunnen onder voorwaarden voor een Tweede en laatste kans in aanmerking komen in de huidige of een andere woning. Als de betrokken huurders zich niet aan de voorwaarden van de Tweede kans houden, of zich er aan onttrekken, worden zij alsnog ontruimd. Omdat deze Tweede kans ook echt als een laatste kans ingezet wordt, kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat de consequentie voor de huurder bij ontruiming is dat die huurder/potentieel woningzoekende voor een periode van drie jaar niet meer in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning.

Artikel 1.1.35 woningzoekende.

Economische gebonden en maatschappelijk gebonden conform de definities uit deze verordening en overige woningzoekenden die zich in de regio vestigen, zich laten inschrijven in de Bpr van een regiogemeente en in deze gemeente het hoofdverblijf hebben, worden na een periode van één jaar aangemerkt als ingezetenen van de regio in de zin van de deze verordening. Voorwaarde is dat uit de Bpr blijkt dat de woningzoekenden gedurende een periode van één jaar voorafgaande aan de urgentieaanvraag of woningtoewijzing geregistreerd zijn als inwoner van een regiogemeente (of meerdere regiogemeenten bij elkaar opgeteld). Het hebben van een zogenoemd 'post- of briefadres' in een regiogemeente telt niet mee.

Artikel 1.1.38 zoekwaarde.

Zoekwaarde is een waarde die de totaal opgebouwde wachttijd bevat en die nodig is voor het bepalen van de rangorde van woningzoekenden bij de woningtoewijzing. De zoekwaarde bevat de (actuele) inschrijftijd in WoningNet, eventueel vermeerderd met een gedeelte van de (oude) waarde die nodig was om in aanmerking te komen voor de huidige sociale huurwoning in een gemeente in de regio.

In het geval van bijvoorbeeld een echtscheiding of een verbroken relatie kan slechts één van de ex-partners aanspraak maken op het deel van de eerder opgebouwde zoekwaarde. Het is aan de ex-partners te bepalen wie de woning 'inlevert' en dus leeg achterlaat en daarom het gedeelte van de eerdere inschrijftijd behoudt.

De zoekwaarde voor woningzoekenden die geen zelfstandige sociale huurwoning (meer) achterlaten en niet-ingezetenen woningzoekenden (economisch gebonden, maatschappelijke gebonden en overige woningzoekenden), bestaat alleen uit de (eigen) inschrijftijd.

Woningzoekenden die in het kader van de Verhuisregeling bij herstructurering in de regio Gooi en Vechtstreek een urgentie hebben toegekend gekregen, behouden de volledige zoekwaarde als zij met de herhuisvestingsurgentie verhuizen ten behoeve van renovatie of sloop van de huidige woning. Ook bij terugkeer van herhuisvestingsurgenten naar de 'oude' woonomgeving geldt dat de volledige zoekwaarde behouden blijft.

Artikel 1.5 woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs, onder a, b, c en d.

Woningzoekenden moeten langer zelfstandig blijven wonen in de huidige woning of een beter passende woning. Dat maakt het nodig dat woningen die specifiek bedoeld of toegankelijk zijn voor bijvoorbeeld ouderen, of mensen met een beperking/zorgindicatie met voorrang (en niet uitsluitend) aan die doelgroepen kunnen worden aangeboden. Datzelfde geldt voor woningen met een specifieke zorginfrastructuur. Als er geen woningzoekenden uit de gevraagde doelgroep reageren op de

woningaanbieding kan de woning worden aangeboden aan de overige woningzoekenden die gereageerd hebben op de aanbieding.

HOOFDSTUK 2 Urgentieregeling.

Dit hoofdstuk maakt het mogelijk dat burgemeester en wethouders aan woningzoekenden een urgentie kunnen toekennen. In dit hoofdstuk worden de procedure voor het indienen van een aanvraag om urgentie, de behandeling van de aanvraag, de uiteindelijke beslissing en de mogelijkheid tot verlenging van de urgentieperiode weergegeven. Daarnaast worden de randvoorwaarden, de urgentiecriteria en bijzondere voorwaarden aangegeven.

Artikel 2.1 Toekenning urgentie.

2.1.1 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 en woningzoekenden met maatschappelijke binding die mantelzorg ontvangen of verlenen, of, vergunninghouders (statushouders) als bedoeld in artikel 28 van de wet, hebben op basis van de wet recht op een urgentie. Advies van de urgentiecommissie is voor deze categorieën niet van toepassing, er kan een 'automatische' urgentie worden verstrekt. Uitzondering hierop vormen die woningzoekenden binnen de genoemde categorieën die vanwege persoonlijke omstandigheden aangemerkt kunnen worden als een woningzoekende uit de bijzondere maatschappelijke doelgroep en (nog) niet in staat zijn om zelfstandig te huren. Voor deze woningzoekenden kan een urgentie onder voorwaarde van een zorgplan van toepassing zijn, huisvesting volgt (urgent) via directe bemiddeling.

Artikel 2.2 Randvoorwaarden.

2.2.1 In de regio Gooi en Vechtstreek is al heel veel jaren een ernstige schaarste aan vrijkomende sociale huurwoningen. Gemiddeld komen er jaarlijks 1400-1500 woningen vrij, tegenover meer dan 33.000 geregistreerde woningzoekenden begin 2015. Die schaarste aan vrijkomende sociale huurwoningen is naar verwachting blijvend en zal mogelijk nog verder toenemen. Een woningaanbodstelsel dat in principe toegankelijk is voor iedereen uit de EU landen moet de kansen op een woning zo rechtvaardig mogelijk verdelen. Op grond van persoonlijke omstandigheden is het onder voorwaarden en op grond van daarvoor opgestelde criteria, mogelijk dat er voorrang wordt toegekend aan een woningzoekende. Echter, een dergelijke voorrangpositie moet vanwege de ernstige schaarste aan vrijkomende woningen, wel uiterst beperkt worden toegekend. En op een zodanige manier dat dit verdedigbaar is ten opzichte van andere woningzoekenden.

Een urgentie wordt daarom alleen toegekend als sprake is van een noodsituatie die het (dringend) noodzakelijk maakt dat direct of op zeer korte termijn -uiterlijk binnen drie maanden- een (andere) woning beschikbaar komt. Een en ander ter voorkoming van ernstige schade voor het welzijn van aanvrager, die rechtstreeks het gevolg is van de woonsituatie. Situaties waarin een verhuizing wenselijk, begrijpelijk is of misschien wel nodig, maar niet dringend noodzakelijk is, komen gezien de schaarste en de vele duizenden woningzoekenden, niet in aanmerking voor een voorrangpositie. Daarnaast moet een aanvrager van urgentie aantonen dat er een behoorlijke termijn –op basis van de individuele omstandigheden- is geprobeerd om op eigen kracht een woning toegewezen te krijgen in de gehele regio via WoningNet, gebruik heeft gemaakt van de spoedzoekregeling en/of geprobeerd heeft een tijdelijk onderkomen te vinden.

Een urgentie is niet van toepassing als duidelijk is dat een woningzoekende voor een oplossing van het woonprobleem niet afhankelijk is van een urgentie, als het probleem geen relatie heeft met de woonsituatie of als het probleem niet significant verbeteren zal in een andere woning.

Ook als de woningzoekende voor het indienen van een urgentieaanvraag bij de omstandigheden passende woningen heeft geweigerd, of vanwege woonwensen langer moet wachten dan nodig is, is

een urgentie niet van toepassing. Het langer voortduren van een woonprobleem dan nodig is behoort tot de eigen verantwoordelijkheid.

2.2.2 Belangrijk is dat de woningzoekende ook een eigen verantwoordelijkheid heeft. Voorafgaand aan het ontstaan van het probleem en zeker bij het oplossen van het woonprobleem. Die verantwoordelijkheid houdt in dat woningzoekenden vanaf het moment dat duidelijk wordt dat er een woonprobleem kan ontstaan, alles in het werk moeten stellen om te voorkomen dat dit woonprobleem ook daadwerkelijk ontstaat. Als dat niet lukt dan moeten woningzoekenden eerst zelf een (tijdelijke) oplossing (kamers, logeren) zoeken voor het woonprobleem, ook al is dit misschien niet de meest ideale oplossing. Daarnaast moeten woningzoekenden in een redelijke periode voorafgaand aan het woonprobleem, voldoende hebben gereageerd op het woningaanbod om zo te proberen het woonprobleem zelf op te lossen.

2.2.3 Urgentieaanvragers van buiten de regio moeten ook aantonen dat de oplossing van hun woonprobleem uitsluitend in de regio Gooi en Vechtstreek is gelegen. Met andere woorden: niet ingezetenen van de regiogemeenten moeten aantonen dat het woonprobleem werkelijk nergens anders opgelost zou kunnen worden.

Het niet voldoen aan de randvoorwaarden betekent in principe dat een urgentie en daarmee ook artikel 2.3 Criteria voor urgentiecriteria niet van toepassing is.

Artikel 2.3 Criteria voor urgentie.

Dit artikel bevat de criteria met bijbehorende voorwaarden waaraan getoetst wordt of sprake is van een noodsituatie die toekenning van een urgentie rechtvaardigt. Die criteria zijn niet uitputtend. De praktijk heeft geleerd dat de criteria over het algemeen toereikend zijn voor de beoordeling van de vraag of sprake is van een noodsituatie. In uitzonderlijke gevallen is het gegeven kader niet toereikend en kan de urgentiecommissie toch adviseren tot verlening van urgentie op basis van de geconstateerde noodsituatie.

Er kunnen ook diverse klachten of problemen zijn die duidelijk een verband hebben met de woonsituatie, zonder dat er sprake hoeft te zijn van een noodsituatie. Een verandering in de woonsituatie zal in deze gevallen in het algemeen leiden tot vermindering van de klachten. Toch zijn deze problemen van een andere orde, omdat hulp op wat langere termijn (dan 3 maanden) geboden kan worden.

Voorbeelden van situaties waarin de praktijk heeft uitgewezen dat toekenning van een urgentie niet gerechtvaardigd is omdat geen sprake is van een noodsituatie zijn onder meer: inwoning/kamerbewoning met of zonder kinderen, de mogelijkheid van tijdelijk onderdak elders, burenruzie of hinder van burens, het werken in onregelmatige diensten, verstoring van relatie of generatieconflicten, bezwaarlijke reisafstand in verband met economische binding, huis te groot of te klein, tuin te bewerkelijk, dichterbij voorzieningen of familie willen wonen, co-ouderschap, problemen met flatbewoning, terugkeer uit het buitenland, het willen laten overkomen van partner en/of kinderen uit het buitenland, heimwee, lang op een woning moeten wachten.

Artikel 2.3.3 Dakloosheid van een ouder met minderjarige kind(eren).

Bij echtscheiding of een verbroken relatie is het uitgangspunt dat de ouder die de dagelijkse zorg van het kind of de kinderen op zich neemt, het gebruik van de voormalige gezamenlijke (sociale huur) woning via de rechter vraagt. Als dat verzoek niet wordt gehonoreerd of de ouder die de kinderen dagelijks verzorgt, kan de huur of hypotheek van de woning aantoonbaar niet zelf (tijdelijk) bekostigen, dan moet in ieder geval het tijdelijk gebruik, dat is zes maanden na inschrijving echtscheidingsvonnis, van de woning gevraagd worden. Er kan in principe geen sprake van dakloosheid van ouders met minderjarige kinderen zijn als één van de ouders beschikt over passende woonruimte om de kinderen (tijdelijk) te huisvesten. Argumenten dat een ouder de kinderen niet kan huisvesten, bijvoorbeeld vanwege een volledige werkweek, doen in het kader van een

urgentieaanvraag hieraan niet af. Veel (alleenstaande) werkende ouders zijn immers aangewezen op kinderopvang.

Artikel 2.4 Urgentie onder voorwaarde van een zorgcontract.

Zie ook de toelichting op de artikelen 1.1.2, 1.1.3, 1.1.10 en 1.1.39

Een urgentie kan onder voorwaarde van een zorgcontract worden toegekend.

Artikel 2.5 Aanvraag, behandeling en verlening urgentie.

2.5.4 Het beoordelen van aanvragen om urgenties vereist specifieke deskundigheid. Daarom is hier voorgeschreven dat over binnengekomen aanvragen het advies van een onafhankelijke commissie moet worden ingewonnen. De individuele situatie van de aanvrager is uitgangspunt voor de beoordeling van de urgentieaanvraag.

De taak, samenstelling en werkwijze van de commissie worden geregeld in het 'Reglement op de Regionale urgentiecommissie huisvesting Gooi en Vechtstreek'.

2.5.9 Een urgentie wordt toegekend voor het type woning waarmee naar het oordeel van de urgentiecommissie het woonprobleem kan worden opgelost. Dat type woning is afgestemd op de individuele (medische) problematiek en de samenstelling van de huishouding. Vanwege de schaarste aan vrijkomende woningen en de lange wachttijden die daardoor ontstaan, is een toegekende urgentie uitsluitend bedoeld om de specifieke woonproblematiek van woningzoekenden op te lossen. Het is niet mogelijk om met een toegekende urgentie woonwensen te realiseren of 'promotie' te maken in de wooncarrière. Zo geldt bijvoorbeeld dat een urgent woningzoekende, die niet meer over woonruimte beschikt, in principe geholpen is met een flatwoning. Het toegekende woningtype hoeft niet gelijk(waardig) te zijn aan de woningen waarin de woningzoekenden het laatst woonachtig waren. Afhankelijk van het aanbod van vrijkomende woningen kan het toegekende woningtype in soortgelijke omstandigheden verschillen om zodoende de urgent woningzoekenden voldoende kans te bieden om binnen drie maanden een woning te verkrijgen.