

HUISVESTINGSVERORDENING GEMEENTE BERGEN 2011

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. wet: de Huisvestingswet;
- b. besluit: het Huisvestingsbesluit;
- c. woonruimte: het daaromtrent in artikel 1, lid 1 sub b, van de wet bepaalde;
- d. huurprijs: de huurprijs als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub j van de wet;
- e. rekenuur: de rekenuur zoals bedoeld in artikel 1, sub h van de Wet op de Huurtoeslag;
- f. koopprijs: het daaromtrent in artikel 1, lid 1 sub k, van de wet bepaalde;
- g. huurprijsgrens: de huurprijs waarboven, op grond van artikel 13, lid 1, sub. a. van de Wet op de Huurtoeslag, geen huurtoeslag wordt toegekend;
- h. koopprijsgrens: het daaromtrent in artikel 6, lid 3, van de wet bepaalde, dan wel het op grond van artikel 6, lid 4, van de wet toegestane;
- i. regio Alkmaar: het grondgebied van de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijk, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer;
- j. ingezetene: degene die in het bevolkingsregister van één of meer van de gemeenten in de regio Alkmaar is opgenomen en feitelijk in dat gebied hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- k. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voeren;
- l. woningzoekende: het huishouden dat in het register als bedoeld in artikel 2.7.1 is ingeschreven;
- m. economische binding: de binding van een persoon aan de regio Alkmaar, daarin gelegen dat die persoon, met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in dat gebied te vestigen, waarbij een economische binding wordt aangenomen bij personen die:
 1. voor de voorziening in het bestaan zijn aangewezen op duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit de regio Alkmaar gedurende minimaal 20 uur in de week en die minimaal een jaarcontract hebben;
 2. een voltijd dagopleiding volgen aan een erkende onderwijsinstelling binnen de regio Alkmaar;
- n. maatschappelijke binding: de binding van een persoon aan de regio Alkmaar, daarin gelegen dat die persoon een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, waarbij een maatschappelijke binding wordt aangenomen bij personen die gedurende de afgelopen tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingeschreven hebben gestaan in het bevolkingsregister van één of meer van de gemeenten in de regio Alkmaar;
- o. woningzoekende van de regio: hiertoe behoren de volgende groepen: - woningzoekende ingezetenen; - woningzoekenden met economische binding; - woningzoekenden met maatschappelijke binding; - woningzoekenden die in de positie verkeren als aangegeven in artikel 13c, lid 1 van de wet;
- p. vestiger: een huishouden niet zijnde woningzoekende van de regio;
- q. inkomen: de gezamenlijke toetsingsinkomens, bedoeld in artikel 8 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, die in aanmerking worden genomen voor het bepalen van de draagkracht, bedoeld in artikel 7 van die wet;
- r. huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 7 van de wet;
- s. eigenaar: het daaromtrent in artikel 1, lid 2, van de wet bepaalde;
- t. 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;
- u. inwoning: het bewonen van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- v. standplaats: een standplaats als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel h van de Woningwet;
- w. woonwagen: een woonwagen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel e van de Woningwet;
- x. onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 30 van de wet;
- y. splitsingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 33 van de wet;
- z. student: de persoon die als dagstudent staat ingeschreven bij een erkende hbo of wo-onderwijsinstelling in de regio Alkmaar of ingeschreven staat het komend schooljaar te starten;

- aa. woningruil: het door twee of meer partijen wederkerig in gebruik nemen van elkaars woning, met de bedoeling de woning daadwerkelijk permanent te bewonen;
- bb. monumenten: een zaak die vanwege zijn cultuurhistorische waarde op basis van regelgeving op Rijks-, provinciaal of gemeentelijk niveau is beschermd;
- cc. bestuurlijke boete: bestuurlijke boete als bedoeld in artikel 85a van de wet.
- dd. woningcorporatie: instelling werkzaam in het belang van de volkshuisvesting als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet;
- ee. studentenwoning: een zelfstandige woning bestemd voor studentenhuisvesting waar op basis van een campuscontract gehuurd kan worden.

HOOFDSTUK 2 Verdeling van woonruimte

Paragraaf 2.1 Werkingsgebied

Artikel 2.1.1 Huur- en kooprijsgrens

Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op:

- a. woonruimten met een huurprijs beneden de huurrijsgrens, en
- b. nieuw te bouwen woonruimten met een kooprijsgrens beneden de kooprijsgrens.

Artikel 2.1.2 Nadere afperking

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.1.1 is het bepaalde in dit hoofdstuk niet van toepassing op:
 - a. woonruimten, als bedoeld in artikel 6, lid 1, van de wet (woonruimten bestemd voor inwoning, woonwagens, woonschepen);
 - b. onzelfstandige woonruimten;
 - c. woonruimten waarvoor burgemeester en wethouders op grond van de Leegstandwet vergunning tot verhuur hebben verleend;
 - d. monumenten;
 - e. studentenwoningen.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.1.1 kunnen burgemeester en wethouders onderdelen van het bepaalde in de paragrafen 2.2 (huisvestingsvergunning), 2.5 (volgordebepaling en urgentie) en 2.6 (leegmelding, voordracht en aanbieding van woonruimte) niet van toepassing verklaren op woonruimten, in eigendom van een eigenaar waarmee een overeenkomst is gesloten, als bedoeld in artikel 2.7.6.

Paragraaf 2.2 Huisvestingsvergunning

Artikel 2.2.1 Vergunningvereiste

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte, aangewezen c.q. niet uitgezonderd in de artikelen 2.1.1 en 2.1.2, in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden de in het vorige lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.2.2 Aanvragen van een huisvestingsvergunning

1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de door burgemeester en wethouders verlangde bescheiden benodigd voor de beoordeling van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders besluiten de aanvraag niet verder te behandelen, indien de aanvrager niet aannemelijk kan maken dat hij, indien hij een huisvestingsvergunning voor de in de aanvraag aangegeven woonruimte krijgt, die woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik zal kunnen nemen, één en ander echter met uitzondering van de gevallen, genoemd in artikel 23, lid 3, van de wet (medehuuderschap).
3. Op of bij de huisvestingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:
 - a. de mededeling dat binnen 2 maanden van de huisvestingsvergunning gebruik gemaakt moet worden;
 - b. de namen van de personen die als vergunninghouder worden aangemerkt;
 - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;

Artikel 2.2.3 Criteria voor vergunningverlening

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. het huishouden dat de huisvestingsvergunning aanvraagt behoort tot de ingevolge paragraaf 2.3 (toelating tot de woningmarkt) aangewezen categorieën van woningzoekenden die voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning in aanmerking komen;
 - b. de woonruimte wordt met toepassing van het bepaalde in paragraaf 2.4 (passendheid) passend geacht voor het huishouden dat de huisvestingsvergunning aanvraagt;
 - c. het huishouden dat de huisvestingsvergunning aanvraagt komt na toepassing van het bepaalde in paragraaf 2.5 (volgordebepaling en urgentie) en/of 2.6 (voordracht) voor de woning in aanmerking.
2. Het in het vorige lid, sub c, bepaalde blijft buiten toepassing, indien zich een situatie voordoet:
 - a. als aangegeven in artikel 9 van het besluit (medehuuderschap, voorgenomen woningruil en ESTEC-personeel) of;
 - b. als een huishouden binnen een complex met huurwoningen verhuist naar een woning die in type en grootte gelijkwaardig is aan de huidige woning. De huidige woning dient dan wel voor verhuur ter beschikking te worden gesteld conform paragraaf 2.6.

Artikel 2.2.4 Woningruil

Indien er sprake is van woningruil wordt de huisvestingsvergunning verleend indien wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.3 lid 1 sub a en b.

Artikel 2.2.5 Intrekking

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- a. de vergunninghouder de daarin vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening van de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Paragraaf 2.3 Toelating tot de regionale woningmarkt

Artikel 2.3.1 Leeftijd

Ten minste één van de leden van het huishouden moet de leeftijd van 18 jaar hebben bereikt.

Artikel 2.3.2 Verblijfsstatus

1. De leden van het huishouden moeten:
 - a. de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of
 - b. vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf houden.
2. Onder rechtmatig verblijf wordt verstaan rechtmatig verblijf zoals bedoeld in artikel 8, onder a. tot en met e. en l., van de Vreemdelingenwet 2000.

Paragraaf 2.4 Passendheid

Artikel 2.4.1 Verhouding inkomen - huurprijs/koopprijs

1. Het inkomen van het huishouden moet in een redelijke verhouding staan tot de huurprijs of de koopprijs van de woonruimte.
2. Bij de toepassing van het gestelde in lid 1 hanteren burgemeester en wethouders de in bijlage 1 opgenomen tabellen voor de bepaling van de verhouding tussen de huurprijs of de koopprijs en het inkomen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in lid 2 bedoelde tabellen te wijzigen uitsluitend voor regionaal afgesproken aanpassingen. Zij zijn verplicht de raad dan wel de raadscommissie van deze wijzigingen in kennis te stellen.
4. Voor de bepaling van het inkomen dat in de in lid 2 bedoelde tabellen wordt toegepast hanteren burgemeester en wethouders de volgende nadere uitvoeringsregels:
 - a. als bewijs van het bruto jaarinkomen bedoeld in artikel 1.1 onder q. geldt de eigen verklaring van de woningzoekende over het verwachte inkomen in het jaar dat het huurcontract ingaat,

-
- op basis van de benodigde bewijsstukken (bv aanslag IB, IB60-formulier van de Belastingdienst);
- b. Indien de woningzoekende verklaart dat het verwachte jaarinkomen wezenlijk veranderd is ten opzichte van de voorgelegde bewijsstukken of geen bewijsstukken kan overleggen, moet hij/zij een verklaring opstellen met minimaal de volgende elementen: de oorzaak van de inkomensverandering, de geschatte omvang ervan en een bewijs, bijvoorbeeld in de vorm van een recente loonstrook/uitkeringsspecificatie.

Artikel 2.4.2 Bezettingsnorm

1. De omvang van het huishouden moet passen bij het aantal kamers van de woonruimte. Als kamer worden gerekend de woonkamer en slaapkamer(s).
2. Bij de toepassing van het gestelde in lid 1 hanteren burgemeester en wethouders de in bijlage 1 onder "bezettingsnorm" opgenomen regels.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in lid 2 genoemde regels te wijzigen uitsluitend voor regionaal afgesproken aanpassingen. Zij zijn verplicht de raad dan wel de raadscommissie van deze wijzigingen in kennis te stellen.
4. In afwijking van het gestelde in lid 2 en lid 3 kan een huishouden waaraan een stadsvernieuwingsurgentie is toegekend en waarvan de samenstelling niet wijzigt, aanspraak maken op woonruimte die wat betreft type en aantal kamers vergelijkbaar is met de te slopen of te renoveren woning.

Paragraaf 2.5 Volgordebepaling en urgentie

Artikel 2.5.1 Volgordebepaling

1. Burgemeester en wethouders stellen de volgorde waarin woningzoekenden voor woonruimte in aanmerking komen vast aan de hand van het in bijlage 2 opgenomen uitvoeringsvoorschrift volgordebepaling.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het in lid 1 bedoelde voorschrift te wijzigen uitsluitend voor regionaal afgesproken aanpassingen. Zij zijn verplicht de raad dan wel de raadscommissie van deze wijzigingen in kennis te stellen.
3. In afwijking van het eerste lid geldt volgordebepaling niet bij woningruil.

Artikel 2.5.2 Urgentieverklaring

1. Indien een woningzoekende dringend behoefte heeft aan (andere) woonruimte, kan hij aan burgemeester en wethouders verzoeken hem een urgentieverklaring te verstrekken. In afwijking van het gestelde in de eerste volzin wordt de urgentieverklaring ambtshalve verstrekt, indien de dringende behoefte gebaseerd is op stadsvernieuwing. In dat geval zijn de artikelen 2.5.3., lid 1, 2.5.4., lid 1 en 2.5.5., lid 1 niet van toepassing.
2. De urgentieverklaring houdt het volgende in:
 - a. de erkenning dat verhuizing van de woningzoekende noodzakelijk is;
 - b. de toezegging dat de woningzoekende dientengevolge gedurende een periode van zes maanden na de datum van verstrekking van de urgentieverklaring voorrang krijgt bij de toewijzing van een bepaald soort woonruimte (voor wat betreft woningtype, woninggrootte en huurprijs) in de regio;
 - c. de mededeling dat de woningzoekende gedurende drie maanden na de datum van verstrekking van de urgentieverklaring zelfstandig dient te reageren op krachtens artikel 2.6.4 aangeboden woonruimte die voldoet aan de in sub b. bedoelde omschrijving;
 - d. de toezegging dat, indien – als gevolg van het ontbreken van passend aanbod die via de gangbare media bekend is gemaakt - na drie maanden geen (andere) woonruimte is verkregen, burgemeester en wethouders overeenkomstig artikel 2.5.5 bemiddeling zullen verlenen;
 - e. de mededeling dat de in artikel 2.5.6 lid 2 omschreven gevallen leiden tot intrekking van de urgentieverklaring.
3. In afwijking van het in lid 2, onder sub b. tot en met e. gestelde geldt voor een urgentieverklaring die wordt verstrekt op grond van stadsvernieuwing:
 - a. de urgentie wordt verstrekt tenminste 18 maanden voor de verwachte sloopdatum en geeft de woningzoekende voorrang bij de toewijzing van een bepaald soort woonruimte (voor wat betreft woningtype, woninggrootte en huurprijs);
 - b. zolang nog geen andere woonruimte is verkregen, blijft de urgentie van kracht tot de sloop van de woning;
 - c. de voorrang geldt uitsluitend voor woonruimte in de gemeente waar de te slopen woning zich bevindt;

- d. de woningzoekende dient zelfstandig te reageren op krachtens artikel 2.6.4. aangeboden woonruimte, met uitzondering van de woningzoekende die een nieuwbouw huur- of koopwoning in de eigen wijk wil betrekken. Deze categorie woningzoekenden wordt bemiddeld.
- e. de mededeling dat de in artikel 2.5.6., lid 2 sub a. en b. omschreven situaties leiden tot intrekking van de urgentieverklaring.
- f. De in lid 3 sub a. tot en met e. genoemde bepalingen zijn ook van kracht indien de stadsvernieuwingsurgentie in verband met renovatie wordt verstrekt. Van de in lid 3 sub a. vermelde minimale termijn van 18 maanden kan worden afgeweken.

Artikel 2.5.3 Aanvraag en registratie

1. De aanvraag voor een urgentieverklaring wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de door burgemeester en wethouders verlangde bescheiden benodigd voor de beoordeling van de aanvraag.
2. Op of bij de urgentieverklaring vermelden burgemeester en wethouders ten minste de inhoud van de urgentieverklaring, zoals bedoeld in artikel 2.5.2.
2. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden die beschikken over een urgentieverklaring.
4. Burgemeester en wethouders halen een inschrijving in dit register door, indien:
 - a. de woningzoekende (andere) zelfstandige woonruimte heeft verkregen;
 - b. de urgentieverklaring op grond van artikel 2.5.6. lid 2 wordt ingetrokken.

Artikel 2.5.4 Criteria voor verlening van een urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders verlenen een urgentieverklaring slechts aan woningzoekenden met een binding aan de regio die over zelfstandige woonruimte beschikken of hebben beschikt in de 12 maanden voorafgaand aan de datum van aanvraag urgentie, die buiten eigen schuld in een zodanige noodsituatie verkeren dat verhuizen op zeer korte termijn noodzakelijk is en die aannemelijk kunnen maken niet in staat te zijn binnen deze termijn andere, gezien het probleem, geschikte woonruimte te vinden.
2. In afwijking van het gestelde in lid 1 verlenen burgemeester en wethouders bovendien een urgentieverklaring aan woningzoekenden op grond van stadsvernieuwing zonder dat de woningzoekende aannemelijk moet maken niet in staat te zijn geschikte woonruimte te vinden.
3. Om te bepalen of sprake is van een situatie zoals omschreven in lid 1 en lid 2 hanteren burgemeester en wethouders het in bijlage 3 opgenomen uitvoeringsvoorschrift urgentiebepaling.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het in lid 3 bedoelde voorschrift te wijzigen uitsluitend voor regionaal afgesproken aanpassingen. Zij zijn verplicht de raad dan wel de raadscommissie van deze wijzigingen in kennis te stellen.

Artikel 2.5.5 Bemiddeling

1. Voor woningzoekenden die beschikken over een urgentieverklaring bemiddelen burgemeester en wethouders, na afloop van de in artikel 2.5.2, lid 2 sub c., bedoelde termijn, bij eigenaren van woonruimte, opdat aan hen een overeenkomstig paragraaf 2.4 passende en overeenkomstig artikel 2.5.2, lid 2 sub b., nader omschreven woonruimte wordt aangeboden.
2. In afwijking op het gestelde in lid 1 bemiddelen burgemeester en wethouders ook voor huishoudens die als gevolg van een calamiteit onvrijwillig dakloos zijn geworden, zonder de termijn als bedoeld in artikel 2.5.2, lid 2 sub c. af te wachten.
3. Het gestelde in lid 1 geldt niet voor woningzoekenden die op grond van stadsvernieuwing over een urgentieverklaring beschikken. Deze woningzoekenden worden uitsluitend bemiddeld indien men een nieuwbouw huur- of koopwoning in de eigen wijk wil betrekken. Deze bemiddeling treedt in werking zonder dat de woningzoekende zelfstandig dient te reageren op krachtens artikel 2.6.4. aangeboden woonruimte.
4. Burgemeester en wethouders geven deze bemiddeling nader vorm in het in paragraaf 2.6 beschreven voordrachtstelsel en/of in de in artikel 2.7.1 bedoelde overeenkomsten met eigenaren.

Artikel 2.5.6 Wijziging en intrekking

1. Bij gewijzigde omstandigheden kunnen burgemeester en wethouders, al dan niet op verzoek van de woningzoekende, besluiten de inhoud van de afgegeven urgentieverklaring te wijzigen. Dit wordt schriftelijk en gemotiveerd ter kennis van de woningzoekende gebracht door middel van de verstrekking van een gewijzigde urgentieverklaring, waarbij tevens wordt meegedeeld dat de voordien verstrekte urgentieverklaring is vervallen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een urgentieverklaring intrekken, indien:
 - a. aan de vereisten voor het verkrijgen van een urgentieverklaring niet meer 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;
 - c. de woningzoekende een naar het oordeel van burgemeester en wethouders passende woonruimte weigert;
 - d. de woningzoekende daarom verzoekt.
3. De intrekingsgronden genoemd in lid 2, sub c en sub d zijn niet van toepassing op de categorie urgenten op grond van stadsvernieuwing.

Paragraaf 2.6 Leegmelding, voordracht en aanbieding van woonruimte

Artikel 2.6.1 Melding van ter beschikking komen

1. De eigenaar van een woonruimte, aangewezen in de artikelen 2.1.1 en 2.1.2 is verplicht het ter beschikking komen van die woonruimte onverwijld aan burgemeester en wethouders te melden. Het daaromtrent in artikel 18 van de wet bepaalde is van overeenkomstige toepassing.
2. Een woonruimte wordt geacht ter beschikking te zijn gekomen, wanneer:
 - a. degene die de woonruimte in gebruik heeft aan de eigenaar het gebruik daarvan heeft opgezegd;
 - b. de woonruimte is ontruimd;
 - c. de woonruimte als zodanig niet langer in gebruik is, tenzij aannemelijk wordt gemaakt dat dit slechts korte tijd het geval is;
 - d. op enigerlei andere wijze is gebleken dat de woonruimte te huur of vrij van huur te koop is.
3. De eigenaar dient de burgemeester of door de burgemeester aan te wijzen gemeentebambtenaren in de gelegenheid te stellen de woonruimte te inspecteren ter vaststelling van de in de vorige leden genoemde gegevens.

Artikel 2.6.2 Melding van leegstand

1. Zodra de leegstand van een woonruimte langer duurt dan 3 maanden, is de eigenaar verplicht daarvan melding te doen aan burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders noteren de ingevolge het eerste lid aangemelde woonruimten, dan wel de langer dan 3 maanden leegstaande woonruimten in een leegstandsregister.

Artikel 2.6.3 Voordracht

1. Met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 19, 20 en 21 van de wet kunnen burgemeester en wethouders aan de eigenaar van een ter beschikking gekomen woonruimte die behoort tot de in artikel 2.6.1, eerste lid, aangewezen categorieën een voordracht tot verhuring van de woonruimte aan een door burgemeester en wethouders aangegeven woningzoekende doen.
2. Voor plaatsing op de in het vorige lid bedoelde voordracht komen in aanmerking de woningzoekenden die:
 - a. beschikken over een urgentieverklaring, (nog) geen passende woonruimte hebben verkregen ingevolge het bepaalde in artikel 2.5.2 lid 2 en derhalve zijn aangewezen op bemiddeling ingevolge artikel 2.5.5 lid 1, of
 - b. aangewezen zijn op bemiddeling ingevolge artikel 2.5.5. lid 2 in geval van onvrijwillige dakloosheid als gevolg van een calamiteit, of
 - c. behoren tot de navolgende categorieën:
 1. statushouders;
 2. gehandicapten aangewezen op een ingrijpend aangepaste woning (aanpassingskosten meer dan € 5.000,-);
 3. woongroepen;
 4. personen die verblijven in een blijf-van-mijn-lijf-huis;
 5. personen die in aanmerking komen voor bijzondere woonvormen, zoals begeleid wonen voor geestelijk- en lichamelijk gehandicapten, voor ex-gedetineerden, voor (ex-) psychiatrisch patiënten en dergelijke.
3.
 - a. Binnen 1 week nadat de eigenaar het ter beschikking komen van de woonruimte heeft gemeld of anderszins is gebleken dat de woonruimte ter beschikking is gekomen, zenden burgemeester en wethouders een voordracht van ten hoogste 3 woningzoekenden, of berichten zij aan de eigenaar dat geen voordracht zal worden gedaan. Van de voordracht worden de desbetreffende woningzoekenden door burgemeester en wethouders schriftelijk in kennis gesteld.
 - b. Binnen 2 weken na ontvangst van de voordracht dient de eigenaar de woningzoekende(n) te benaderen en burgemeester en wethouders schriftelijk te berichten of met (één van) de voorgedragen woningzoekende(n) een huurovereenkomst afgesloten zal worden. Indien de eigenaar de voorgedragen woningzoekende(n) weigert, dient hij de reden daarvan aan

burgemeester en wethouders te berichten. Burgemeester en wethouders stellen de voorgedragen woningzoekende(n) hiervan in kennis en geven daarbij aan wat het vervolg van de procedure zal zijn. Indien de voorgedragen woningzoekende(n) de woonruimte weigert (weigeren), dient (dienen) hij (zij) de reden daarvan schriftelijk aan burgemeester en wethouders te berichten.

4. Indien de voorgedragen woningzoekende(n) de woonruimte weigert (weigeren), of de eigenaar de voorgedragen woningzoekende(n) om naar het oordeel van burgemeester en wethouders gegronde redenen weigert, kan een tweede voordracht worden gedaan binnen 2 weken nadat burgemeester en wethouders van de weigering in kennis zijn gesteld.
5. Voorgedragen woningzoekenden worden geacht geweigerd te hebben, indien zij niet binnen 1 week nadat zij van de voordracht in kennis zijn gesteld aan de eigenaar of aan burgemeester en wethouders hebben laten weten dat zij de aangeboden woonruimte accepteren.
6. Indien de eigenaar niet binnen de gestelde termijn een bericht als bedoeld in lid 3, sub b. heeft gezonden of als hij de voorgedragen woningzoekende(n) zonder naar het oordeel van burgemeester en wethouders gegronde redenen weigert, kunnen burgemeester en wethouders overeenkomstig hoofdstuk IV van de wet tot vordering van de woonruimte overgaan.

Artikel 2.6.4 Aanbieding van woonruimte

1. Burgemeester en wethouders bieden de voor verhuur ter beschikking gekomen woonruimte per advertentie aan in, in de gehele regio Alkmaar toegankelijke, media.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde vindt geen aanbieding plaats van woonruimte waarvoor door burgemeester en wethouders op grond van artikel 2.6.3 een voordracht is gedaan en die dientengevolge is of zal worden toegewezen aan een door burgemeester en wethouders aangegeven woningzoekende.
3. De in het eerste lid bedoelde advertentie vermeldt in ieder geval de normen die op grond van paragraaf 2.4 (passendheid) op de ter beschikking gekomen woonruimte betrekking hebben.
4. Woningzoekenden maken hun belangstelling voor aangeboden woonruimte kenbaar aan burgemeester en wethouders op de wijze zoals vermeld in de in het eerste lid bedoelde media.
5. Indien meerdere gegadigden zich naar aanleiding van het in lid 1 en lid 4 genoemde bij de gemeente melden, hanteren burgemeester en wethouders bij de keuze uit gegadigden het uitvoeringsvoorschrift volgordebepaling als bedoeld in artikel 2.5.1, lid 1.

Paragraaf 2.7 Organisatie en bevoegdheden

Artikel 2.7.1 Register van woningzoekenden

1. Burgemeester en Wethouders houden een register van woningzoekenden bij.
2. In dit register worden alle huishoudens die daarom verzoeken als woningzoekenden ingeschreven . Burgemeester en Wethouders kunnen hieromtrent nadere regels stellen.

Artikel 2.7.2 Verzoek om inschrijving

Het verzoek om als woningzoekende te worden ingeschreven in het in het vorige artikel bedoelde register wordt gericht aan Burgemeester en Wethouders op een door hen aangegeven wijze.

Artikel 2.7.3 Vereisten voor inschrijving

Om ingeschreven te kunnen worden moet de woningzoekende aan de volgende vereisten voldoen: a.de woningzoekende moet voldoen aan het gestelde paragraaf 2.3 (toelating tot regionale woningmarkt).

Artikel 2.7.4 Bewijs van inschrijving

1. Burgemeester en Wethouders verstrekken aan de in het register ingeschreven woningzoekenden een bewijs van inschrijving.
2. Het bewijs van inschrijving blijft, behoudens het in het derde en vierde lid gestelde, één jaar geldig.
3. De inschrijving in het register van woningzoekenden kan telkens met een periode van één jaar verlengd worden.
4. Burgemeester en Wethouders halen een inschrijving door, indien:
 - a. de woningzoekende een woning van een woningcorporatie in de regio Alkmaar accepteert, dit geldt niet voor woningtoewijzing bij woningen waarvoor behoud inschrijftijd geldt;
 - b. de woningzoekende niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
 - c. de woningzoekende daarom schriftelijk of per e-mail verzoekt;
 - d. de woningzoekende bij de inschrijving onjuiste gegevens heeft verstrekt.
 - e. De woningzoekende niet tijdig de door of namens Burgemeester en wethouders vastgestelde inschrijvings- of verlengingsbijdrage heeft betaald.

Artikel 2.75 Informatieverstrekking

Eigenaren van woonruimten die zelf een registratie van woningzoekenden bijhouden zijn desgevraagd verplicht de informatie waarover zij in dat verband beschikken aan Burgemeester en Wethouders te verstrekken.

Artikel 2.76 Overeenkomsten

1. Burgemeester en wethouders kunnen met eigenaren overeenkomsten sluiten over het in gebruik geven van woonruimte, welke overeenkomsten voor het bezit van deze eigenaren in de plaats treden van delen van hoofdstuk 2 van deze verordening.
2. De overeenkomsten dienen een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte te bevorderen.
3. Burgemeester en wethouders zijn verplicht de raad dan wel de raadscommissie van de overeenkomsten in kennis te stellen.
4. De inhoud van de overeenkomsten wordt in ruime mate bekend gemaakt aan de inwoners van de gemeente en aan andere belanghebbenden.

Artikel 2.77 Mandatering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van bevoegdheden krachtens dit hoofdstuk, voorzover deze de uitvoering van de woonruimteverdeling betreffen, te mandateren aan eigenaren van woonruimte.

HOOFDSTUK 3 Verdere bepalingen

Artikel 3.1 Hardheidsclausule

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.

Artikel 3.2 Strafbepaling

Hij die handelt in strijd met het bepaalde in artikel 2.2.1, 2.6.1 of 2.6.2 wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste vier maanden of geldboete van de derde categorie. De genoemde strafbaar gestelde feiten zijn overtredingen.

Artikel 3.3 Handhaving

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren.
2. Met de opsporing van de bij artikel 3.2 strafbaar gestelde feiten zijn, behalve de in artikel 141 van het Wetboek van Strafvordering en de in artikel 75 van de wet aangewezen ambtenaren belast de in het eerste lid genoemde ambtenaren, voor zover zij door de minister van justitie daartoe zijn aangewezen.
3. De in het eerste lid genoemde ambtenaren hebben de bevoegdheden als genoemd in artikel 76, 77 en 78 van de wet.

Artikel 3.4 Restbepaling

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

Artikel 3.5 Overleg bij wijziging

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening plegen burgemeester en wethouders overleg met de in de gemeente werkzame, ingevolge artikel 70, eerste lid van de Woningwet (Stbl. 1991, 439, zoals laatstelijk gewijzigd op 29 april 2010, Stbl. 2010, 187) toegelaten instellingen en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties, die binnen de gemeente op het gebied van de woonruimteverdeling werkzaam zijn.

Artikel 3.6 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van artikel 7, lid 1 van de Huisvestingswet kan worden beboet met een bestuurlijke boete van € 340,--.
2. Overtreding van artikel 7, lid 2 van de Huisvestingswet kan worden beboet met een bestuurlijke boete van € 18.500,--.
3. Overtreding van artikel 30, lid 1 sub a van de Huisvestingswet kan worden beboet met een bestuurlijke boete van € 18.500,--.

-
4. Overtreding van artikel 30, lid 1 sub b van de Huisvestingswet kan worden beboet met een bestuurlijke boete van € 18.500,--.
 5. Overtreding van artikel 30, lid 1 sub c van de Huisvestingswet kan worden beboet met een bestuurlijke boete van € 18.500,--.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 4.1 Overgangsbepaling

Aanvragen om verlening van een, met een vergunning volgens deze verordening gelijkgestelde vergunning welke zijn ingediend

- a. vóór of op de dag van inwerkingtreding van deze verordening of
- b. vóór of op de dag van inwerkingtreding van wijzigingen in deze verordening worden behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor de betrokkene gunstiger is.

Artikel 4.2 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2011.

Artikel 4.3 Inwerkingtreding

1. De Huisvestingsverordening Bergen 2007 wordt ingetrokken.
2. De Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2011 treedt in werking op 15 december 2011.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de

raad van de gemeente Bergen op 10 november 2011

de griffier, de voorzitter,

Bijlage 1 behorend bij Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2011 en geldend per 1 mei 2014

PASSENDHEIDSREGELS

I. Verhouding inkomen – huur

Om te bepalen of het inkomen van het huishouden in een redelijke verhouding staat tot de huurprijs of koopprijs van de woonruimte (art. 2.4.1, lid 1) hanteren burgemeester en wethouders de volgende tabellen:

Voor huurwoningen:

<u>Rekenhuur</u>	<u>Bruto jaarinkomen voor huishoudens</u>
Tot € 699,48	Tot € 34.678,-

Jaarlijks geldt voor maximaal 10% van de per corporatie vrijgekomen sociale huurwoningen de volgende tabel:

<u>Rekenhuur</u>	<u>Bruto jaarinkomen voor huishoudens</u>
Tot € 699,48	Tot € 38.500,-

Voor nieuw te bouwen koopwoningen:

<u>Koopprijs</u>	<u>Bruto jaarinkomen voor huishoudens</u>
Tot € 174.925,-	Tot € 48.500,- ¹
Vanaf € 174.925,-	Geen inkomenseis

Toelichting:

Huishoudens met een bruto jaarinkomen boven de € 48.500,- komen alleen in aanmerking voor koopwoningen boven de € 174.925,-².

Huishoudens met een bruto jaarinkomen onder de € 48.500,- komen in principe in aanmerking voor alle koopwoningen.

¹ Dit is de inkomensgrens die hoort bij een categorie 1 koopwoning, opgehoogd met 13%.

² De koopprijsgrens is de maximale koopsom uit de Wet Bevordering Eigen Woningbezit (prijsspeil 1 januari 2014). Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties past deze grens jaarlijks aan op 1 januari.

II. Bezettingsnorm

Om te bepalen of de omvang van het huishouden past bij het aantal kamers van de woonruimte (artikel 2.4.2) hanteren burgemeester en wethouders de volgende regels:

- Eénpersoonshuishoudens komen niet in aanmerking voor eengezinswoningen van 4 kamers of meer en voor appartementen van 5 kamers of meer;
- In afwijking van het gestelde onder a. kan een huishouden waaraan een stadsvernieuwingsurgentie is toegekend en waarvan de samenstelling niet wijzigt, aanspraak maken op woonruimte met eenzelfde aantal kamers als de te slopen of te renoveren woning.

BIJLAGE 2 behorend bij Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2011 en geldend per 1 maart 2014

UITVOERINGSVOORSCHRIFT VOLGORDEBEPALING

Om te bepalen in welke volgorde woningzoekenden voor ter beschikking gekomen woonruimte in aanmerking komen (art. 2.5.1) hanteren burgemeester en wethouders de volgende regels:

I. Het systeem van volgordebepaling

Voor de volgordebepaling worden uitsluitend de woningzoekende huishoudens voor huurwoningen in aanmerking genomen die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt op grond van art. 2.6.4 en die voldoen aan de passendheidscriteria (paragraaf 2.4). Inschrijfduur kan alleen opgebouwd worden vanaf de leeftijd van 18 jaar. De volgordebepaling vindt als volgt plaats:

Bepaling toewijzingscategorie voor huurwoningen

Allereerst wordt bepaald tot welke categorie de woningzoekende behoort:

- huishoudens die op grond van artikel 2.6.3 op bemiddeling zijn aangewezen;

- b. huishoudens die op grond van artikel 2.5.2 voorrang krijgen bij de toewijzing van een bepaald soort woonruimte;
- c. woningzoekenden van de regio;
- d. vestigers.

Nadere volgordebepaling

Huishoudens uit categorie a. gaan voor op huishoudens uit categorie b., die op hun beurt weer voorgaan op woningzoekenden uit categorie c. en die gaan weer voor op woningzoekenden uit categorie d. Voor de huishoudens uit categorie a. bepalen burgemeester en wethouders wie voor de woning in aanmerking komt. Voor huishoudens uit categorie b. is de datum van de urgentieverklaring van belang. Degene met de oudste urgentieverklaring gaat voor. Als de urgentieverklaring op dezelfde datum is afgegeven, dan gaat degene met de oudste aanvraagdatum voor. Binnen de eigen gemeente gaan stads- of dorpsvernieuwingssurgenten voor op de andere urgenten. Als van categorie c. en d. meerdere woningzoekenden uit eenzelfde categorie reageren, bepaalt de tijd die men als woningzoekende staat ingeschreven wie voor de woning in aanmerking komt. Degene met de langste inschrijftijd gaat voor. Als na toepassing van de volgordebepalingen er gelijkwaardige huishoudens blijken te zijn, wordt de volgorde voor deze huishoudens bepaald door loting.

Bepaling toewijzingscategorie voor nieuwbouwkoopwoningen

Allereerst wordt bepaald tot welke categorie de woningzoekende behoort:

- a. woningzoekenden van de regio met een inkomen tot € 43.050 (prijspeil januari 2014);
- b. woningzoekenden van de regio met een inkomen tot € 48.500 (prijspeil januari 2014);
- c. overige woningzoekenden met een inkomen tot € 48.500 (prijspeil januari 2014).

Nadere volgordebepaling

Woningzoekenden uit categorie a. gaan voor op woningzoekenden uit categorie b., die op hun beurt weer voorgaan op woningzoekenden uit categorie c.

Als na toepassing van de volgordebepalingen er gelijkwaardige woningzoekenden blijken te zijn, wordt de volgorde voor deze woningzoekenden bepaald door loting.

II. Relatie type huishouden – type woning en de gevolgen voor de volgordebepaling

Bepaalde typen woningen zijn bijzonder geschikt voor bepaalde typen huishoudens. Wanneer deze woningen voor verhuur ter beschikking komen, komt dat bepaalde type huishouden het eerst voor die woning in aanmerking.

Uitsluitend de hieronder vermelde regels mogen worden toegepast:

a. Woningen met zorgteam

1. Voorrang aan kandidaten met een zorgindicatie 'Verpleging' of 'Persoonlijke Verzorging', afgegeven voor een periode van minimaal 1 jaar. Deze zorgindicaties worden verstrekt door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ). Ook jong gehandicapten kunnen tot deze groep behoren.
2. Voorrang aan kandidaten met een zorgindicatie 'Huishoudelijke Verzorging', afgegeven voor een periode van minimaal 1 jaar. Deze zorgindicatie wordt verstrekt door de gemeente in het kader van de WMO.
3. Voorrang aan kandidaten van 75 jaar en ouder.
4. Overige kandidaten niet passend.

b. Beschut wonen

1. Voorrang aan kandidaten met een zorgindicatie 'Huishoudelijke verzorging' of 'Verpleging' of 'Persoonlijke Verzorging', afgegeven voor een periode van minimaal 1 jaar.
2. Voorrang aan kandidaten van 75 jaar en ouder.
3. Overigen.

c. Woningen met 5 kamers of meer, waarbij de kleinste slaapkamer minimaal 6 m² is, worden met voorrang toegewezen aan woningzoekende huishoudens van 5 personen of meer. Daarna aan huishoudens met 4 personen uit de regio. Daarna aan huishoudens met 3 personen uit de regio. Daarna aan huishoudens van vestigers met 5 personen of meer. Daarna aan huishoudens van vestigers met 4 personen. Daarna aan huishoudens van vestigers met 3 personen.

Binnen de groepen gaat het huishouden met de langste inschrijftijd voor.

Als na toepassing van de volgordebepalingen er gelijkwaardige huishoudens blijken te zijn, wordt de volgorde voor deze huishoudens bepaald door loting.

BIJLAGE 3 behorend bij Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2011 UITVOERINGSVOORSCHRIFT URGENTIEBEPALING

1. Inleiding

Op grond van artikel 2.5.4 lid 3 van de huisvestingsverordening is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om regels vast te stellen met betrekking tot de uitvoering van de urgentieregeling. Deze regels zijn bedoeld om uiteen te zetten op welke wijze de criteria zoals deze zijn geformuleerd in artikel 2.5.4 lid 1 van de huisvestingsverordening geïnterpreteerd moeten worden.

Een aanvraag wordt getoetst in 2 stappen.

Eerst wordt getoetst of voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden. Als aan alle randvoorwaarden is voldaan wordt er getoetst op de aanvullende beoordelingscriteria. Om in aanmerking te kunnen komen voor een urgentieverklaring moet in volgorde getoetst worden aan vijf criteria/randvoorwaarden: a. Beschikken of hebben beschikt in de 12 maanden voorafgaand aan de datum van aanvraag urgentie over zelfstandige woonruimte; b. Binding aan de regio; c. Buiten eigen schuld; d. Zelfredzaamheid en e. Noodsituatie.

Dit betekent dat wanneer iemand al niet voldoet aan criterium a. op de vier daaropvolgende criteria b, c, d en e in principe niet meer getoetst hoeft te worden. Er zal echter ook op de overige criteria getoetst worden; welke toetsing betrokken wordt bij de argumentatie voor de toekenning of afwijzing van de aanvraag voor een urgentieverklaring.

Pas als iemand aan alle vijf criteria/randvoorwaarden voldoet, wordt er vervolgens getoetst op de aanvullende beoordelingscriteria: dreigende onvrijwillige dakloosheid door stads- of dorpsvernieuwing; medische urgentie; sociale urgentie; stadsvernieuwingsurgentie.

Het resultaat van deze toets is de conclusie / de rapportage en advies dat voorgelegd wordt aan de Regionale Urgentiecommissie.

2. Randvoorwaarden

Randvoorwaarden zijn beoordelingscriteria waaraan een woningzoekende in ieder geval moet voldoen om voor een urgentieverklaring in aanmerking te komen.

Urgentie

In artikel 2.5.4 lid 1 van de huisvestingsverordening wordt aangegeven wanneer een woningzoekende urgent is.

Burgemeester en wethouders verlenen een urgentieverklaring slechts aan woningzoekenden die **over zelfstandige woonruimte beschikken of hebben beschikt in de 12 maanden voorafgaand aan de datum van aanvraag urgentie** met een **binding aan de regio** die **buiten eigen schuld** in een zodanige **noodsituatie** verkeren dat verhuizen op zeer korte termijn noodzakelijk is en die aannemelijk kunnen maken **niet in staat te zijn** binnen deze termijn andere, gezien het probleem, geschikte woonruimte te vinden.

In één zin wordt hier de definitie van een urgentie gegeven. Vijf belangrijke criteria vormen de kern van deze bepaling. Ze worden als volgt uitgewerkt:

a. Beschikken of hebben beschikt in de 12 maanden voorafgaand aan de datum van aanvraag urgentie over zelfstandige woonruimte

Een woningzoekende komt alleen in aanmerking voor een urgentie als hij over zelfstandige woonruimte beschikt of heeft beschikt in de 12 maanden voorafgaand aan de datum van aanvraag urgentie. Voor een ingezetene betekent dit dat hij over zelfstandige woonruimte in de regio moet beschikken of hebben beschikt in de 12 maanden voorafgaand aan de datum van aanvraag urgentie. Voor woningzoekenden met een maatschappelijke binding betekent het dat hij over zelfstandige woonruimte in Nederland moet beschikken of hebben beschikt in de 12 maanden voorafgaand aan de datum van aanvraag urgentie in Nederland. Woningzoekenden met een economische binding komen in ieder geval niet in aanmerking voor een urgentie.

b. Binding aan de regio

De volgende personen of huishoudens komen in aanmerking voor het aanvragen van een urgentie:

- Ingezetenen van de regio die langer dan 1 jaar in het GBA van één of meer van de gemeenten in de regio Alkmaar staan ingeschreven, en;
- Maatschappelijk gebonden aan de regio, en;
- Woningzoekenden die in de positie verkeren als aangegeven in artikel 13c, lid 1 van de wet. D.w.z. woningzoekenden die het ontbreken van binding niet mag worden tegengeworpen; hieronder vallen in ieder geval: langdurig werklozen, arbeidsongeschikten, gepensioneerden, remigranten, toegelaten vluchtelingen, woningzoekenden die niet beschikken over woonruimte t.g.v. echtscheiding of een procedure tot echtscheiding.

Vestigers, economisch gebonden en personen/huishoudens die nog geen jaar in het GBA van één of meer van de gemeenten in de regio Alkmaar staan ingeschreven kunnen wel reageren op het aanbod van woningen, maar kunnen niet voor een urgentieverklaring in aanmerking komen.

c. Buiten eigen schuld

De noodsituatie moet buiten de schuld van betrokkene zijn ontstaan en deze kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor het ontstaan ervan. Eigen verantwoordelijkheid voor het ontstaan van de noodsituatie kan zowel uit een handelen als een nalaten voortvloeien. De noodsituatie was voor betrokkenen niet te voorzien ofwel betrokkene was niet in staat tijdig maatregelen te nemen om de noodsituatie te voorkomen. Verder was de woningzoekende niet in staat daarop te anticiperen. In zeer bijzondere situaties kan de toepassing van de regel 'buiten eigen schuld' niet gerechtvaardigd zijn.

d. Zelfredzaamheid

De woningzoekende wordt zelfredzaam geacht als men de mogelijkheden heeft om binnen de termijn van een half jaar woonruimte te vinden in de regio Alkmaar. De betrokkene heeft eerst zelf naar een oplossing van het probleem gezocht, alvorens urgentie aan te vragen. Andere oplossingen kunnen zijn: een kamer huren, inwoning bij derden, sociaal pension, crisisopvang, een woning kopen, particuliere huur, etc.

De randvoorwaarde zelfredzaamheid is niet van toepassing op huishoudens die op grond van het aanvullende beoordelingscriterium stadsvernieuwing voor urgentie in aanmerking komen.

e. Noodsituatie

Er moet een absolute noodzaak zijn om binnen een half jaar te verhuizen en het probleem kan niet op eigen kracht of binnen die periode opgelost worden. Er dient een directe relatie te bestaan tussen probleem en woonsituatie. De huidige woning is niet geschikt (te maken) om het probleem op te lossen. Een (andere) woning in de regio Alkmaar is binnen een half jaar absoluut vereist.

3. Aanvullende beoordelingscriteria

Naast de randvoorwaarden zijn er aanvullende beoordelingscriteria waar de urgentieaanvragen op getoetst worden. Er moet namelijk aantoonbaar sprake zijn van een medische of sociale noodzaak of er is sprake van dreigende onvrijwillige dakloosheid door stads- of dorpsvernieuwing.

3.1 Dreigende onvrijwillige dakloosheid door stads- of dorpsvernieuwing

Als huishoudens het dak boven hun hoofd kwijtraken als gevolg van sloop vanwege stads- of dorpsvernieuwing kan er een urgentie worden verstrekt. Stads- of dorpsvernieuwingsurgenten kunnen alleen reageren in de eigen gemeente en gaan daarbij voor op de andere urgenten. De gemeente kan ervoor kiezen een apart zoekprofiel voor deze urgenten op te stellen. De passendheidseis inkomen uit bijlage 1 van deze verordening geldt niet voor stads- en dorpsvernieuwingsurgenten

3.2 Medische Urgentie

Een medische urgentie kan verstrekt worden, wanneer men te maken heeft met woonomstandigheden die de medische situatie onhoudbaar maken. De situatie wordt als onhoudbaar beschouwd in de volgende gevallen:

- als de bruikbaarheid of toegankelijkheid van de woning door ziekte of door een lichamelijke of verstandelijke beperking ernstig wordt belemmerd (ergonomische belemmeringen).
- als de huidige woonsituatie ernstige schade veroorzaakt aan de gezondheid.

Voor een medisch urgenten dient een advies gevraagd te worden van een aangewezen medische deskundige. De passendheidseis inkomen uit bijlage 1 van deze verordening geldt niet voor medisch urgenten. Daarnaast wordt aan medisch urgenten een zoekprofiel meegegeven, bijvoorbeeld waarin staat dat de medische urgentie alleen geldt voor gelijkvloerse woningen.

3.3 Sociale Urgentie

Alleen in zeer uitzonderlijke situaties waarbij sprake is van ernstige psychiatrische en/of psycho-sociale problematiek in relatie met de zelfstandige woonomstandigheden kan een beroep gedaan worden op een medisch/sociale urgentie.

Daarbij moet aannemelijk gemaakt worden dat medicatie/therapie in de afgelopen 6 maanden niet tot verbetering/oplossing van de problematiek heeft geleid en een andere zelfstandige woonsituatie een oplossing biedt voor de ernstige psychiatrische en/of psychosociale problemen.

Het is onmogelijk om alle omstandigheden, die tot een sociale urgentie kunnen leiden, te formuleren. Het zijn vaak heel persoonlijke en unieke omstandigheden. De aanvragen worden behandeld door een regionale urgentiecommissie, zodat een consistente beoordeling van de aanvragen gewaarborgd is. In een aantal situaties is het echter wel mogelijk om vooraf duidelijkheid te geven of een urgentie verleend wordt. De volgende situaties zijn op zichzelf staand onvoldoende ernstig om urgentie te rechtvaardigen. Een combinatie van deze situaties kan echter wel tot een dusdanige uitzonderlijke situatie leiden dat deze toch voor urgentie in aanmerking komt. Om een goede afweging te kunnen maken van de individuele omstandigheden van de aanvrager, moet de aanvraag altijd getoetst worden aan de randvoorwaarden en aanvullende criteria in dit uitvoeringsvoorschrift.

De situaties waarin in beginsel geen urgentie wordt verstrekt, zijn:

Problemen met de woning:

- Ruimtegebrek, wonend in een te kleine woning;
- Slecht onderhouden woning.
- Problemen met tuinonderhoud, het huishouden, en het onderhoud van de woning vanwege slechte gezondheid.
- Vrijwillige verkoop van de eigen woning.
- Huuropzegging door verhuurder.
- Onderhuur of een tijdelijk huurcontract.

Problemen met de woonomgeving:

- Conflict met de burens.
- Lawaaioverlast van de directe omgeving.
- Achteruitgang van de buurt.

Gezinsproblemen:

- Inwonend met of zonder kinderen.
- Zwangerschap.
- Echtscheiding/relatieverbreking met of zonder kinderen.
- Slechte ouder-kind relatie.
- Wanneer men de partner (eventueel met kinderen) vanuit het buitenland wil laten overkomen.

Overige problemen:

- Geen eigen woning of dakloos.
- Werk in de regio aanvaard.
- Vanuit het buitenland teruggekeerd.
- Wanneer men reeds gedurende een lange periode op woonruimte wacht.
- Financiële problemen.
- Het verlenen of ontvangen van mantelzorg. Met mantelzorg wordt de hulp van niet-professionele instanties bedoeld.

Bovenstaande situaties zijn niet limitatief omschreven. Het niet genoemd staan van een situatie in bovenstaande lijst leidt niet automatische toekenning van een urgentieverklaring.

De bovenstaande lijst is niet van toepassing op huishoudens die op grond van stadsvernieuwing in aanmerking komen voor een urgentie.

4. Samenstelling van de Regionale Urgentiecommissie

Het hierna volgende onder punt 4 bepaalde is niet van toepassing op huishoudens die op grond van stadsvernieuwing in aanmerking komen voor een urgentie.

De Regionale Urgentiecommissie bestaat tenminste uit vier leden: een onafhankelijk voorzitter, een adviseur uit het maatschappelijke werk en afgevaardigden op voordracht van gemeenten en corporaties in de Regio Alkmaar. De administratieve ondersteuning van de Commissie wordt verzorgd door een secretaris. Voor alle leden dienen plaatsvervangende leden te worden benoemd. De leden mogen niet zijn:

- medewerkers van gemeenten of corporaties die belast zijn met het opstellen van pré-adviezen;
- wethouders of burgemeesters van de regiogemeenten;
- artsen of andere specialisten die beoordelingen uitbrengen over urgentie-aanvragers.

Voor de benoeming van de leden wordt een voordracht gedaan door het regionaal bestuurlijk overleg wonen in de regio Alkmaar. Om praktische redenen vindt de daadwerkelijke benoeming plaats door burgemeester en wethouders van de gemeente Alkmaar. De leden worden benoemd voor een periode van vier jaar en kunnen een keer herbenoemd worden. Het lidmaatschap van de Commissie eindigt wanneer een lid van functie verandert of door schriftelijke opzegging van een lid. Binnen drie maanden wordt de functie weer opgevuld. Gedurende die periode wordt de vacante plaats vervuld door de plaatsvervanger.

5. Werkwijze van de Regionale Urgentiecommissie

De vergaderingen van de Commissie vinden conform een jaarlijks te plannen vergaderschema plaats, waarbij uitgegaan wordt van de frequentie 1 keer per 2 weken. De vergaderstukken worden, spoedeisende gevallen uitgezonderd, tenminste één week voor aanvang van de vergadering bij de leden bezorgd. De vergaderingen zijn niet openbaar. De Commissie is bevoegd andere deskundigen voor de vergadering uit te nodigen. Bij het staken van de stemmen is de stem van de voorzitter doorslaggevend.

Voor het houden van vergaderingen van de Commissie is vereist dat in ieder geval de voorzitter en 2 overige leden aanwezig zijn. De leden van de Commissie zijn verplicht tot geheimhouding van hetgeen hun bij het verrichten van hun taak bekend is geworden met betrekking tot de aanvrager. De gegevens

die met betrekking tot een verzoek om toekenning van een urgentie bekend zijn geworden, worden geregistreerd.

De Regionale Urgentiecommissie:

- beoordeelt of de aanvrager voldoet aan de voorwaarden voor urgentie die zijn vermeld in dit uitvoeringsvoorschrift urgentiebepaling, aan de hand van de aanvraag en het pré-advies;
- beziet of er vergelijkbare aanvragen zijn geweest en hoe daarop is beslist;
- geeft op basis van deze twee afwegingen advies aan het betreffende college van burgemeester en wethouders over het wel of niet toekennen van urgentie;
- rapporteert periodiek over haar werkzaamheden (onder andere over aantal behandelde aanvragen, afwijzingen, redenen) en kan beleidsvoorstellen doen op het gebied van de urgentietoekenning.

6. Aanvraag van een urgentieverklaring

Het hierna volgende onder punt 6 bepaalde is niet van toepassing voor huishoudens die op grond van stadsvernieuwing in aanmerking komen voor urgentie. Deze urgentie wordt door de gemeente verstrekt zonder dat deze behoefte te worden aangevraagd.

Een woningzoekende kan urgentie aanvragen in de eigen woongemeente of in de gemeente waarmee de woningzoekende maatschappelijke binding heeft. Woningzoekenden die in de positie verkeren als aangegeven in artikel 13c, lid 1 van de wet kunnen zelf bepalen in welke gemeente ze urgentie aanvragen. Ook wanneer op basis van de vastgestelde toetsingscriteria geen aanleiding is voor het innemen van een urgentieaanvraag kan op uitdrukkelijk verzoek van de woningzoekende een urgentieaanvraag ingediend worden. Urgentie dient aangevraagd te worden op een daarvoor bestemd formulier. Gelet op de uniformiteit in de behandeling van de urgentieaanvraag wordt een standaard aanvraagformulier voor urgentie gebruikt. Een aanvraag wordt niet in behandeling genomen indien deze niet compleet is, dat wil zeggen onvolledig ingevuld, niet ondertekend of niet voorzien van de vereiste bijlagen.

7. Beoordeling van een urgentieaanvraag

Het hierna volgende onder punt 7 bepaalde is niet van toepassing voor huishoudens die op grond van stadsvernieuwing in aanmerking komen voor urgentie.

Naar aanleiding van de urgentieaanvraag kan de woningzoekende uitgenodigd worden voor een intakegesprek. Het gesprek wordt vastgelegd in een standaard rapportageformulier. Na het indienen van een volledige urgentieaanvraag stuurt de intaker binnen een periode van 2 weken de aanvraag met de benodigde bijlagen voorzien van een pré-advies door naar de secretaris van de Regionale Urgentiecommissie. Hiervoor wordt een pré-adviesformulier gebruikt. Het pré-adviesformulier bevat de volgende elementen:

Persoonsgegevens van de aanvrager (en partner).

Waaronder de grootte van het huishouden.

Aanleiding

Dit onderdeel bevat een weergave van:

- de woonproblemen zoals de aanvrager deze ziet en ervaart; (de reden van zijn/haar aanvraag);
- hoe de woonproblemen zijn ontstaan;
- wat aanvrager gedaan heeft om ze op te lossen, wie hij/zij daarvoor heeft ingeschakeld en met welke resultaten;
- hoe vaak en voor welke woningen door hem of haar via de gangbare media is gereageerd sinds het ontstaan van de woonproblemen;
- de financiële mogelijkheden.

Omschrijving van de probleemsituatie

Naast een omschrijving van de probleemsituatie komt in ieder geval de eigen indruk van de rapporteur aan de orde ten aanzien van hetgeen in het onderdeel "aanleiding" is vermeld. Het is de taak van de rapporteur steeds een relatie te leggen met andere zaken, die hij/zij onderzocht heeft teneinde een zekere objectivering tot stand te brengen in zijn/haar oordeel.

Conclusie/pré-advies

De intaker rapporteert en brengt advies uit over de noodzaak tot verhuizen. Het advies wordt getoetst aan het uitvoeringsvoorschrift urgentiebepaling. Iedere rapportage wordt afgesloten met een conclusie en een pré-advies.

Advisering en beoordeling door de Regionale Urgentiecommissie

Binnen 3 weken na ontvangst van het intake rapportageformulier adviseert de Regionale Urgentiecommissie burgemeester en wethouders of een woningzoekende al dan niet als urgent dient te worden aangemerkt. Advisering en beoordeling vindt plaats aan de hand van het uitvoeringsvoorschrift urgentiebepaling en op basis van het voorgestelde pré-advies. Adviesbesluiten worden genomen bij meerderheid van stemmen. Bij afwijzing van het pré-advies motiveert de regionale urgentiecommissie de afwijzing. Na behandeling door de Urgentiecommissie sturen burgemeester en wethouders binnen 3

weken een gemotiveerd besluit naar de woningzoekende. Bij het gemotiveerd besluit delen burgemeester en wethouders mede, dat de woningzoekende tegen het besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een bezwaarschrift kan indienen bij burgemeester en wethouders. Als de woningzoekende besluit een aanvraag in te dienen terwijl een eerdere aanvraag al is afgewezen en de omstandigheden niet gewijzigd zijn, zal de nieuwe aanvraag op dezelfde gronden worden afgewezen.

8. Inhoud van de urgentieverklaring

Een urgentieverklaring is een verklaring waarin burgemeester en wethouders de verplichtingen ten opzichte van de urgent woningzoekende vastleggen. Burgemeester en wethouders verklaren dat:

- zij erkennen dat de woningzoekende urgent is;
- zij zich zullen inspannen de woningzoekende binnen zes maanden een, conform zoekprofiel, passende woning aan te bieden;
- de woningzoekende gedurende die periode van zes maanden in de regio Alkmaar absolute voorrang krijgt bij de toewijzing van een bepaald soort woonruimte. De voorrang geldt niet voor het woningaanbod dat uitgesloten is voor urgenten. Dit is maximaal 25% per gemeente.
- de woningzoekende geacht wordt gedurende drie maanden na dagtekening van de urgentieverklaring zelfstandig te reageren op de in de gangbare media aangeboden passende woonruimte;
- zij bemiddeling verlenen tussen woningzoekende en eigenaren van woonruimte in de gemeente waar de verklaring is afgegeven, indien na drie maanden geen (andere) woonruimte is verkregen als gevolg van het ontbreken van een passend aanbod in de gangbare media aangeboden woonruimte;
- zij een beroep doen op een gemeente in de regio als zij de woningzoekende geen aanbieding kunnen doen in de eigen gemeente, zodat de termijn van zes maanden niet in het geding komt.
- zij bij een weigering van een passende woning op basis van het zoekprofiel de urgentie zullen intrekken.

Bij de urgentieverklaring delen burgemeester en wethouders mede, dat de woningzoekende tegen het besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een bezwaarschrift kan indienen bij burgemeester en wethouders.

In afwijking van het hiervoor onder punt 8 bepaalde verklaren burgemeester en wethouders in een urgentie die wordt verstrekt op grond van stadsvernieuwing dat:

zij erkennen dat de woningzoekende urgent is;

zolang nog geen andere woonruimte is verkregen, de urgentie van kracht blijft tot de sloop van de woning;

de woningzoekende die wil verhuizen naar een bestaande woning, zelf moet reageren op de in de gangbare media aangeboden woonruimte;

de woningzoekende die een nieuwbouw huur- of koopwoning in de eigen wijk wil betrekken direct wordt bemiddeld;

de woningzoekende bij gelijkblijvende samenstelling van het huishouden recht heeft op woonruimte die wat betreft het type en het aantal kamers vergelijkbaar is met de huidige woning.

In afwijking van het hiervoor onder 8 bepaalde geldt de voorrang van stadsvernieuwingsurgente woningzoekenden uitsluitend voor woonruimte in de gemeente waarin de te slopen woning zich bevindt. Waar sprake is van bemiddeling geldt een inspanningsverplichting van de gemeente gedurende de gehele periode waarin de urgentie van kracht is.