

Huisvestingsverordening Leusden 2015

Huisvestingsverordening Leusden 2015

De raad van de gemeente Leusden;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 mei 2015, nummer 249106;
gelet op de Huisvestingswet 2014;
besluit vast te stellen de Huisvestingsverordening Leusden 2015

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. woningcorporatie:

toegelaten instelling, als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente Leusden;

b. ingezetene:

degene die ten tijde van de aanvraag om urgentie tenminste één jaar in het bevolkingsregister van Leusden is opgenomen;

c. inwoning:

bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;

d. mantelzorg:

hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;

e. wet:

Huisvestingswet 2014

f. woningzoekende:

huishouden dat staat ingeschreven in het inschrijfsysteem van de corporaties die samenwerken in het kader van het regionale woonruimteverdeelsysteem van de regio Amersfoort.

Artikel 2. Aanwijzing categorie woningen waarvoor urgentie geldt.

1. Voor woonruimten, 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. Vergunningplicht.

1. De in artikel 2, lid 1 aangewezen categorie woonruimte mag niet zonder huisvestingsvergunning, als bedoeld in artikel 4 in gebruik gegeven en genomen.

2. De in lid 1 bedoelde vergunningplicht geldt niet als er geen urgent woningzoekende in aanmerking komt voor de desbetreffende woonruimte.

Artikel 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

2. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:

a. naam en contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager van de aanvrager;

b. adres van de te betrekken woonruimte;

c. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;

d. een afschrift van de beschikking, als bedoeld in artikel 6, lid 9.

3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:

a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;

b. aan wie de vergunning is verleend;

c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;

Artikel 5. Urgentie.

1. Voor de in artikel 2, lid 1 aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden, waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.
2. Tot de in het eerste lid bedoelde categorieën woningzoekenden behoren
 - a. de in artikel 12, derde lid, van de wet bedoelde categorieën woningzoekenden;
 - b. de ingezetene, die dringend woonruimte nodig heeft om sociale, financiële of medische redenen.
3. Een sociale reden, als bedoeld in lid 2 is aan de orde indien:
 - a. de aanvrager de woonruimte moet verlaten ten gevolge van een gerechtelijk (niet zijnde echtscheidings-) vonnis, voor zover dit niet door de betrokkene voorkomen had kunnen worden of;
 - b. de aanvrager als gevolg van een calamiteit, zoals brand of overstroming, de woonruimte moet verlaten of;
 - c. de aanvrager de woonruimte moet verlaten als gevolg van de beëindiging van een samenlevingsvorm én de zorg heeft voor één of meerdere minderjarige kind(eren). In dit geval kan slechts één partij urgentie aanvragen én moet er voor de kinderen geen andere, al dan niet tijdelijke oplossing voor de huisvesting zijn.
4. Een financiële reden, als bedoeld in lid 2 is aan de orde indien:
 - a. een zodanige financiële positie is ontstaan buiten de schuld om van de aanvrager, waardoor de woonlasten niet meer kunnen worden opgebracht of;
 - b. de aanvrager een woonkostentoeslag van de sociale dienst ontvangt onder de voorwaarde om te zien naar goedkopere woonruimte en;
 - c. de onder lid a en b genoemde omstandigheden mogen geen direct gevolg zijn van het verbreken van een samenlevingsvorm.
5. Een medische reden, als bedoeld in lid 2, is aan de orde indien een snellere oplossing van het huisvestingsprobleem, in afwijking van de reguliere wachttijd, medisch urgent is.

Artikel 6. Behandeling van het verzoek om urgentie

1. Een verzoek om urgentie wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Het verzoek, als bedoeld in lid 1, gaat vergezeld van de volgende gegevens:
 - a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
 - b. omvang van het huishouden van de verzoeker;
 - c. aanduiding en motivering urgentiecategorie
3. Het verzoek om urgentie, op grond van artikel 5, lid 3 (sociale criteria) en lid 4 (financiële criteria) moet uiterlijk binnen zes weken na het ontstaan van de omstandigheid of na de datum van de rechterlijke uitspraak te worden ingediend;
4. Het college vermeldt op een verzoek als bedoeld in het tweede lid de datum van ontvangst.
5. Het college beslist zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 8 weken, na de datum van ontvangst op een verzoek als bedoeld in het tweede lid.
6. Het college kan de in het vijfde lid genoemde termijn van 8 weken met ten hoogste 8 weken verlengen, mits zij de aanvrager daarvan binnen de in het vijfde lid genoemde termijn van 8 weken in kennis stelt.
7. Het college kan ten behoeve van de beoordeling van het in het tweede lid genoemde verzoek aanvullende bewijsstukken vragen.
8. Bij de beoordeling van de gevraagde indeling in een urgentiecategorie kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.
9. Een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie vermeldt in ieder geval:
 - a. de naam en contactgegevens van de woningzoekende;
 - b. de datum van het verzoek als bedoeld in het eerste lid, en
 - c. de urgentiecategorie waarin de woningzoekende is ingedeeld.

Artikel 7. Nadere bepaling urgentieverklaring

1. Het college verbindt aan de urgentieverklaring een zoekprofiel.

2. Van het recht op urgentie, zoals bedoeld in artikel 6, lid 9 kan uitsluitend gebruik worden gemaakt als de urgentieverklaring is afgegeven door of namens het college van burgemeester en wethouders.
3. Een verstrekte urgentieverklaring heeft een geldigheidsduur van 12 maanden.
4. Het college kan aan een urgentieverklaring nadere voorwaarden verbinden.

Artikel 8. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie intrekken als de woningzoekende:
 - a. niet langer als woningzoekende is aan te merken;
 - b. als de gronden waarop urgentie is toegekend zijn vervallen;
 - c. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren, of
 - d. een aanbod voor een passende woning heeft geweigerd.
2. Een woningzoekende kan, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentiecategorie worden ingedeeld als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.
3. Een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie vervalt als de indeling in een urgentiecategorie vervalt of als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld.
4. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe beschikking verstrekt.

Artikel 9. Rangorde woningzoekenden.

1. Bij de verhuur van woonruimten, als bedoeld in artikel 2, lid 1 wordt door een woningcorporatie voorrang gegeven aan woningzoekenden, waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.
2. Als meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor verhuur van een woning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden, die zijn ingedeeld in een urgentiecategorie;
 - b. als op grond van lid a meerdere woningzoekenden voor voorrang in aanmerking komen, dan gaan woningzoekenden met een eerder afgegeven beschikking tot toekennen van urgentie voor op woningzoekenden met een later afgegeven beschikking.
3. Voor de gevallen waarin het eerste lid niet voorziet, stellen woningcorporaties nadere rangorde-regels op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

Artikel 10. Mandatering

Het college kan het verlenen van een huisvestingsvergunning, als bedoeld in artikel 4, lid 3 en het toekennen van urgenties, als bedoeld in artikel 6 mandateren.

Artikel 11. Urgentiecommissie

1. Het college kan een urgentiecommissie instellen.
2. Het college regelt de taak, de samenstelling, werkwijze en bevoegdheden van de in het eerste lid bedoelde commissie.

Artikel 12. Hardheidsclausule

1. Het college is 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.
2. Het college vraagt in deze gevallen advies aan de partijen die met de uitvoering van de woonruimteverdeling zijn belast.

Artikel 13. Status toelichting

De bij deze verordening behorende toelichting wordt geacht een onlosmakelijk deel uit te maken van de verordening.

Artikel 14. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na publicatie.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Leusden 2015.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 1 juli 2015.

drs. A. Vermeulen voorzitter

Toelichting Huisvestingsverordening Leusden 2015.

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) geeft gemeenten de mogelijkheid in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en moet periodiek onderbouwd worden. Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte. 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. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

De woningmarktsituatie in de regio Amersfoort en ook in Leusden is krap. Vanwege de relatief lange wachttijden voor sociale huurwoningen is er dan ook sprake van schaarste aan deze woningen. Ondanks de schaarste wordt voor de woonruimteverdeling in zijn algemeenheid afgezien van het stellen van publiekrechtelijke regels voor inschrijving en toewijzing. De in het najaar van 2014 gestarte regionale woonruimteverdeling biedt voldoende basis voor een evenwichtige toewijzing.

Wel is het zo dat er categorieën woningzoekenden zijn die zodanig urgent zijn dat zij bij voorrang moeten worden geholpen. Op grond van wet is een Huisvestingsverordening hiervoor het instrument. In deze verordening is geregeld dat het college aan in Leusden ingeschreven woningzoekenden een urgentie kan toekennen. De verordening regelt de procedure voor het indienen van een aanvraag, de behandeling van een aanvraag en de uiteindelijke beslissing.

Algemene uitgangspunten en randvoorwaarden

De eigen verantwoordelijkheid van de woningzoekende staat voorop. Deze bepaalt zelf of hij/zij al dan niet wil verhuizen en naar welke woonruimte/woonbuurt/gemeente door te reageren op aanbiedingen op Woningnet Eemvallei.

Om aan de grote vraag te kunnen voldoen moeten zoveel mogelijk woningen in het nieuwe woningsstelsel beschikbaar te komen voor alle woningzoekenden. Dit stelsel werkt goed en rechtvaardig als er zo weinig mogelijk uitzonderingen worden gemaakt. De wetgever heeft bepaald dat als een gemeente in een verordening urgentie regelt dit in ieder geval geldt voor de categorieën mantelzorgers (krijgende of verlenende), statushouders en personen die vanwege huiselijk geweld de gezamenlijke woning hebben moeten verlaten. Daarnaast wordt een beperkt aantal categorieën woningzoekenden voorrang gegeven door hem/haar urgent te verklaren.

Voor het toekennen van urgentie is een aantal criteria vastgelegd in deze verordening. Het hoofduitgangspunt is dat urgentie alleen wordt toegekend indien sprake is van een noodsituatie op het gebied van het wonen, die het noodzakelijk maakt dat direct dan wel op korte termijn, maar uiterlijk binnen 12 maanden een (andere) woonruimte beschikbaar komt.

Verder worden de volgende algemene uitgangspunten en randvoorwaarden gehanteerd:

1. Er wordt alleen een urgentie verleend, indien er sprake is van een woonnoodsituatie of duidelijk aantoonbaar is dat deze op korte termijn dreigt te ontstaan;
2. De eigen verantwoordelijkheid van de aanvrager voor het oplossen van de woningnoodsituatie staat voorop.
3. De individuele situatie van de aanvrager is uitgangspunt voor de beoordeling van de urgentie-aanvraag;

Ter verduidelijking worden hieronder een aantal voorbeelden gegeven van omstandigheden, waarbij de aanvrager in het algemeen NIET in aanmerking komt voor een urgentie.

1. Als de woonnoodsituatie geheel of ten dele te wijten is aan de aanvrager zelf.
2. Na verbreking van een samenlevingsvorm, zoals echtscheiding of samenleving, zonder dat er zorg is voor minderjarige kinderen.
3. Inwoning. Bijvoorbeeld het inwonen, ook als gezin, bij ouders, op kamers of een niet zelfstandige etage.
4. Bij hinder van de burens (bijv. aantoonbare geluidsoverlast);
5. Bij burenruzie;
6. Bij moeilijke thuissituaties, of generatieconflicten (ouders-kinderen);
7. Bij gezinsvorming (zwangerschap);
8. Bij gezinshereniging;
9. Bij het werken in onregelmatige diensten en het wonen in een luidruchtige omgeving, waardoor het slapen wordt bemoeilijkt;
10. Bij vrijwillige verkoop van de eigen woning, of in geval van kind, bij vrijwillige verkoop door ouders;

11. De aanvrager het huis te groot (of te klein) vindt of de tuin te bewerkelijk vindt;
12. De aanvrager in een andere wijk wil wonen vanwege familiehelp;
13. De aanvrager dichterbij winkels, bus, ziekenhuis o.i.d. wil wonen;
14. De aanvrager problemen heeft in algemene zin met flatbewoning;
15. Bij terugkeer vanuit het buitenland;
16. De aanvrager reeds gedurende een lange periode op andere woonruimte wacht;
17. De aanvrager heimwee heeft;

Artikelsgewijze toelichting.

Artikel 1. Begripsbepalingen.

Er is voor gekozen om voorrang bij woonruimteverdeling (urgentie) alleen mogelijk te maken voor woningzoekenden uit Leusden die daarnaast tenminste één jaar in Leusden wonen, Bij de definitie van mantelzorg in de verordening is aangesloten bij de definitie in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, die luidt:

- 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 niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep. De wet bepaalt dat deze bepaling geldt voor zowel de mantelzorgverlenende als de –verkrijgende.

Artikel 2. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde prijs.

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met onder andere de prijs van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de wet (artikel 5 van de verordening) aangewezen categorieën woningzoekenden. In het eerste lid is aangegeven dat de huisvestingsvergunning verplicht is voor woningen van corporaties tot de zogenaamde huurtoeslaggrens. Hiermee wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich voordoet.

Artikel 3. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen, die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. De wet bepaalt dat een vergunningplicht geldt, ook wanneer alleen de urgentie wordt geregeld. Om ongewenste regeldruk te voorkomen geldt deze vergunningplicht:

1. alleen voor woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens in bezit van corporaties en
2. alleen in die gevallen dat met toepassing van urgentie een woning wordt toegewezen.

Artikel 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning.

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de wet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning. De onder a genoemde gegevens met betrekking tot leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, verblijfstitel zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de wet.

Artikel 5. Voorrang bij urgentie

De wet biedt de mogelijkheid een urgentieregeling 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.

In het tweede lid zijn de criteria vastgelegd volgens welke de urgent woningzoekenden worden ingedeeld in urgentiecategorieën. Vergunninghouders, 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). In lid 2 van dit artikel zijn drie “eigen” gronden vastgelegd op grond waarvan urgentie kan worden verleend. Het betreft sociale, financiële en medische criteria. Sociale criteria.

Omdat niet alle situaties kunnen worden voorzien, biedt het artikellid de ruimte om ook in andere niet genoemde situaties urgentie toe te kennen. Met deze mogelijkheid zal - gelet op de krappe woningmarkt en de belangen van andere woningzoekenden bij een rechtvaardige verdeling van de beschikbare woningen- in elk individueel geval moeten worden afgewogen of de situatie voor de aanvrager zodanig ernstig is dat urgentie moet worden toegekend.

Regelmatig komen problematische situaties voor die in duidelijk verband staan met de woonsituatie. Deze situaties kunnen ernstig zijn, maar toch hoeft niet direct sprake te zijn van een noodsituatie. Een verandering in de woonsituatie met behulp van urgentie zal dan naar verwachting weliswaar kunnen leiden tot een vermindering van de ernst van de situatie, maar het aantal beschikbaar komende woningen is dermate klein dat niet in alle minder wenselijke omstandigheden over kan worden gegaan tot het toekennen van urgentie.

Een afwijzing van een op sociale criteria gebaseerde urgentieaanvraag wil dus niet zeggen dat het probleem niet wordt gezien. Gelet op de schaarste wordt terughoudend omgegaan met het toekennen van urgentie. Zelfs niet als het om op zichzelf ernstige situaties gaat, die ook op goede gronden als zodanig door de aanvragers kunnen worden gekwalificeerd. Alleen als het gaat om een woonnoodsitu-

atie en een acute oplossing vereist is, zal dat het geval kunnen zijn. Zoals hiervoor al is vermeld wordt hiermee beoogd de belangen van andere woningzoekenden ook recht te doen.

Een grond voor urgentie is wanneer bij een gerechtelijk vonnis is bepaald dat de aanvrager de woning moet verlaten. Hiermee wordt een gerechtelijk vonnis bedoeld naar aanleiding van bijvoorbeeld onteigening, een verklaring van onbewoonbaarheid of andere vormen van onvrijwillige dakloosheid.

De in praktijk meest voorkomende situatie is dat urgentie wordt gevraagd bij beëindiging van een samenlevingsvorm. Urgentie wordt in dit geval alleen toegekend wanneer de aanvrager de zorg voor (een) minderjarige kind(eren) heeft. Met samenlevingsvorm wordt onder andere bedoeld een huwelijk, samenwonen of geregistreerd partnerschap. Bij "samenwonen" dient aantoonbaar sprake te zijn van een gemeenschappelijke huishouding van tenminste 2 jaar. Dit zal moeten blijken uit de inschrijving in het bevolkingsregister. De termijn van 2 jaar sluit aan bij de bepalingen uit het Huurrecht.

Uitgangspunt bij deze bepaling is dat het (de) minderjarige kind(eren) bescherming behoeft(ven). Zij mogen niet de dupe worden van de beëindiging van de relatie en "op straat komen te staan". Om die reden komt de aanvrager die de zorg voor een of meer minderjarige kinderen heeft in principe in aanmerking voor urgentie. De aanvrager dient aan te tonen de zorg te hebben voor (een) minderjarige kind(eren), bijvoorbeeld via het echtscheidingsconvenant.

Wanneer echter niet beide ouders de woning verlaten, maar één van de ouders na de beëindiging van de relatie blijft wonen in de echtelijke (huur of koop)woning wordt geen urgentie verstrekt. Er wordt in dat geval vanuit gegaan, dat het (de) minderjarige kind(eren) in die echtelijke woning zal kunnen verblijven tot het moment, dat de vertrekkende ouder woonruimte heeft gevonden. Dat kan dus betekenen, dat het (de) minderjarige kind(eren) tijdelijk woonachtig is bij de ouder, die uiteindelijk niet de zorg voor het (de) minderjarige kind(eren) op zich zal nemen. Op die manier wordt de eigen verantwoordelijkheid voor het oplossen van de problematische woonsituatie gestimuleerd, zonder dat dit ten koste gaat van de positie van het (de) minderjarige kind(eren).

Financiële criteria.

Het kan voorkomen dat een aanvrager in een zodanig moeilijke financiële situatie is geraakt dat de woonlasten niet meer kunnen worden opgebracht. Dit mag niet het gevolg zijn van echtscheiding en mag ook niet te wijten zijn aan de aanvrager.

Medische criteria.

In de verordening is geregeld dat vanwege medische gronden urgentie kan worden toegekend. Dat kunnen zowel wel als geen WMO-relateerde gevallen zijn. In die gevallen kan een medisch advies worden ingewonnen bij een medische adviesinstantie. Aan de hand van het uitgebrachte advies wordt beoordeeld of urgentie wordt toegekend.

Artikel 6. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 13 van de wet, waarin is bepaald dat burgemeester en wethouders beslissen over de indeling van woningzoekenden in de urgentiecategorieën. Hierbij is expliciet bepaald dat burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid mandaat kunnen verlenen. In Leusden is hiervoor al langere tijd een onafhankelijke commissie in het leven geroepen (artikel 12 verordening).

In de wet is ook bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze waarop woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecategorie. De motivering, bedoeld in het tweede lid, onder c, kan bijvoorbeeld omvatten: de aard van de persoonlijke problematiek, de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en de argumentatie op grond waarvan verhuizing op korte termijn absoluut noodzakelijk is.

Artikel 7. Nadere bepaling urgentieverklaring.

Een toegekende urgentie is niet onvoorwaardelijk. Deze voorwaardelijkheid werkt naar twee kanten: aan de toegekende urgentie wordt een zoekprofiel gekoppeld. Het zoekprofiel wordt gebaseerd op de volgende passendheidsnormen.

Gezinssamenstelling

1 persoon t/m 23 jaar 1 persoon 2 personen 3 personen 4 personen
5 personen of meer

Aantal slaapkamers

zit/slaapkamer 1 slaapkamer 1 slaapkamer 2 slaapkamers 3 slaapkamers 3 slaapkamers

Daarnaast is de urgentie een begrensde in tijd. Omdat het als regel mogelijk is met behulp van de urgentie binnen een tijdsperiode van 1 jaar een woning te vinden vervalt de urgentie na deze termijn. In lid 4 is opgenomen dat het college nadere bepalingen aan een urgentie kan verbinden.

Een mogelijkheid is bijvoorbeeld dat de woningzoekende binnen de tijdsperiode van één jaar met inachtneming van het zoekprofiel een eerste periode vrij kan zoeken naar een woning van zijn keuze.

Voor de periode daarna wordt hem/haar door de WSL een bij zijn woonprofiel passend aanbod gedaan. Op deze wijze kan worden ingespeeld op veranderingen in de druk op de betaalbare woningvoorraad.

Artikel 9. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

Als een woningzoekende bijvoorbeeld langer dan twaalf maanden geen gebruik heeft gemaakt van de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie, kan deze beschikking worden ingetrokken op grond van het eerste lid, onder a

Artikel 10. Rangorde woningzoekenden

In de Huisvestingswet 2014 is geen verplichting opgenomen om rangordecriteria in de verordening op te nemen. In deze verordening is wel hiervoor gekozen. Een overweging die hierbij een rol speelt is de eenduidigheid en transparantie in volgordecriteria. De regels voor de rangordebepaling zijn eenvoudig

-
1. Het is de verantwoordelijkheid van de urgent woningzoekende zelf een voor hem passende woning te vinden. Hij/zij moet reageren op aanbod via Woningnet Eemvallei.
 2. Urgenten gaan bij woningtoewijzing voor op andere woningzoekenden.
 3. Als er meerdere urgent woningzoekenden reageren op een woning, dan gaat degene met de "oudste" urgentie voor.

Als er buiten deze basisregels nog de noodzaak is tot verfijning van de spelregels voor prioritering, dan wordt dat aan de betreffende verhuurder overgelaten.

Artikel 11. Urgentiecommissie.

Voor het beoordelen van en beschikken op aanvragen om urgentie is een onafhankelijke commissie ingesteld.

Artikel 12. Hardheidsclausule.

De verordening geeft een spelregelkader voor met name de beoordeling van aanvragen om urgenties. Zoals hiervoor aangegeven is dit vanwege eenduidigheid en transparantie. Het kan voorkomen dat de toepassing van deze regels de doelstelling van het toekennen van urgenties, namelijk het oplossen van een woonnoodsituatie, in de weg staat. In deze individuele gevallen kan het college alsnog urgentie toekennen. Voordat het college hiertoe besluit hoort zij bij de uitvoering van de regelgeving betrokken partijen als bijvoorbeeld de urgentiecommissie en de woningcorporatie.