

## **Nadere regels van de gemeente Oostzaan als bedoeld in artikel 15 van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010 met betrekking tot urgentieverklaringen voor woonruimten.**

### **Algemene bepalingen**

1. Aanvragen om een urgentieverklaring dienen bij de gemeente Oostzaan te worden ingediend. De dienst Wonen, Zorg en Samenleven van de gemeente Amsterdam adviseert het college van burgemeester en wethouders van de gemeente omtrent urgentieaanvragen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oostzaan beslist over een urgentieaanvraag. Bezwaarschriften tegen beslissingen kunnen worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van Oostzaan. Afgezien van het bepaalde in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht, worden slechts urgentieverklaringen afgegeven conform het hierna bepaalde, waarbij de regels omschreven onder het onderwerp "specifieke situaties" gelden als een aanvulling op het bepaalde van deze algemene bepalingen. Indien op grond van een regel van deze algemene bepalingen een urgentieverklaring moet worden geweigerd, kan deze weigering niet op grond van enige bepaling als bedoeld onder de "specifieke situaties" ongedaan worden gemaakt, tenzij dit expliciet bepaald wordt.
2. De termijn voor het nemen van een beslissing op de aanvraag wordt verlengd met de tijd die nodig is voor het doen van medisch onderzoek en het geven van medisch advies voorafgaand aan het besluit.
3. De belanghebbende, die op grond van de verordening een urgentieverklaring aanvraagt doet aan het college op verzoek of onverwijld uit eigen beweging mededeling van alle feiten en omstandigheden waarvan redelijkerwijs duidelijk moet zijn dat zij van belang zijn voor de beoordeling van de feiten. De termijn voor het nemen van een beslissing op de aanvraag wordt verlengd met de tijd die de belanghebbende nodig heeft om gevraagde gegevens te leveren die voor de beoordeling van de aanvraag noodzakelijk zijn.
4. De belanghebbende, die op grond van de verordening een urgentieverklaring aanvraagt, is verplicht aan het college desgevraagd de medewerking te verlenen die redelijkerwijs nodig is voor de beoordeling van de aanvraag. Meewerken aan een sociaal en/of medisch onderzoek, alsmede een huisbezoek, kan van de belanghebbende redelijkerwijs gevergd worden.
5. Een urgentieverklaring wordt geweigerd aan de belanghebbende, die niet, dan wel onvoldoende gevolg geeft aan het bepaalde in het derde en vierde lid.
6. Geen urgentieverklaring wordt afgegeven voor eengezinswoningen en voor onzelfstandige woonruimten. Bij gebrek aan aanbod kan bij uitzondering van het bepaalde in dit artikel worden afgeweken.

### **Basisvoorwaarden**

7. Geen urgentieverklaring wordt afgegeven aan een belanghebbende, die niet in bezit is van de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning.
8. Geen urgentieverklaring wordt afgegeven aan een belanghebbende die jonger is dan 18 jaar.

- 
9. Geen urgentieverklaring wordt afgegeven aan een belanghebbende, die op het moment van de aanvraag niet minstens twee jaar onafgebroken ingeschreven staat in het bevolkingsregister (GBA) van Oostzaan.
  10. Geen urgentieverklaring wordt afgegeven aan de belanghebbende, die niet aantoonbaar geregistreerd staat als woningzoekende bij de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting en WoningNet en die niet aantoonbaar zo vaak als mogelijk op passende reguliere aanbiedingen van woningen reageert.
  11. Geen urgentieverklaring wordt afgegeven aan een belanghebbende, die tot een jaar voor zijn aanvraag een passende regulier aangeboden woning heeft geweigerd.
  12. Geen urgentieverklaring wordt afgegeven aan de belanghebbende aan wie op één van de volgende gronden een huurovereenkomst kan worden geweigerd:
    - a. indien de huurovereenkomst met betrekking tot diens vorige woning van rechtswege is ontbonden wegens het veroorzaken van overlast;
    - b. indien de huurovereenkomst met betrekking tot diens vorige woning is ontbonden wegens een huurschuld;
    - c. indien betrokkene zijn vorige woning op dusdanig slechts wijze heeft bewoond dat de woning slechts tegen onaanvaardbaar hoge kosten weer verhuurbaar kan worden gemaakt, welke schade nog niet is voldaan of waarvoor nog geen betalingsregeling is overeengekomen;
    - d. indien aannemelijk is op basis van vastgelegde met betrokkene opgedane ervaringen dat het aangaan van een huurovereenkomst het voldoen aan de wettelijke verplichtingen van de corporaties jegens haar andere huurders in gevaar brengt;
    - e. indien de huurovereenkomst met betrekking tot diens vorige woning is ontbonden wegens hennepsteelt;
    - f. indien de huur te hoog is in verhouding tot het inkomen op grond van een betaalbaarheidstoets.
  13. Geen urgentieverklaring wordt afgegeven aan de belanghebbende die een belastbaar gezinsinkomen heeft dat hoger is dan € 33.614 (prijspeil 2011). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.
  14. Geen urgentieverklaring wordt afgegeven aan de belanghebbende die beschikt, dan wel redelijkerwijs kan beschikken over een vermogen meer dan het conform de Wet op de Inkomstenbelasting 2001 onbelaste vermogen. Bij dit vermogen wordt tevens geteld het bedrag waarmee de waarde van de eigendomswoning de voor de aankoop en verbetering van deze woning aangegane schulden overtreft.
  15. Voorafgaand aan het aanvragen van een urgentieverklaring kan aan de belanghebbende gevraagd worden om aan te tonen dat hij een contract heeft afgesloten met schuldhulpverlening, een overzicht van alle schulden te overleggen en een plan van aanpak te overleggen waarin is vastgelegd hoe de aanwezige schulden worden ingelost, indien het opleggen van dergelijke voorwaarden wenselijk is uit een oogpunt van goed huurderschap. Indien de belanghebbende weigert vooraf schriftelijk akkoord te gaan met de bovenstaande voorwaarden, wordt geen urgentieverklaring afgegeven.
  16. Geen urgentieverklaring wordt afgegeven aan de belanghebbende vanwege het enkele feit dat deze beschikt over onzelfstandige woonruimte.
  17. Geen urgentieverklaring wordt afgegeven indien deze uitsluitend wegens het (aanstaande) aflopen van een tijdelijke huurovereenkomst wordt aangevraagd.
  18. Geen urgentieverklaring wordt afgegeven uitsluitend wegens de problemen die belanghebbende heeft met zijn woonomgeving, bijvoorbeeld wegens burenoverlast.

- 
19. Geen urgentieverklaring wordt afgegeven aan de belanghebbende uitsluitend omdat deze vanwege zijn werk naar Oostzaan moet of wil verhuizen.
  20. Geen urgentieverklaring wordt afgegeven uitsluitend wegens de slechte staat van de woning.
  21. Geen urgentieverklaring wordt afgegeven wegens het enkele feit dat een belanghebbende te klein of te groot is behuist.
  22. Geen urgentieverklaring wordt afgegeven wegens het enkele feit dat belanghebbende uit detentie wordt vrijgelaten.
  23. Geen urgentieverklaring wordt afgegeven wegens het enkele feit dat belanghebbende of een lid van diens gezin last heeft van flatneurose.
  24. Geen urgentieverklaring wordt afgegeven wegens het enkele feit dat belanghebbende als gevolg van medische klachten niet meer in staat is om de woning met bijbehorende tuin te onderhouden.

### **Specifieke situaties**

25. Geen urgentieverklaring wordt afgegeven aan de belanghebbende die zijn huisvestingsproblemen door eigen toedoen – een legitieme keuze daaronder begrepen – zelf heeft veroorzaakt of verergerd, dan wel de belanghebbende die niet voldoende tijdig al het nodige heeft gedaan ter oplossing van een voorzienbaar huisvestingsprobleem.
26. Een urgentieverklaring wordt slechts afgegeven aan de belanghebbende van wie aannemelijk is dat zijn huisvestingsprobleem met zelfstandige woonruimte kan worden opgelost.
27. Een urgentieverklaring wordt afgegeven aan degene die door een calamiteit buiten diens macht dakloos is geworden tenzij de belanghebbende verkeert in de omstandigheden in de leden 13 en 14 of tenzij het risico van dakloosheid door belanghebbende is verzekerd of had behoren te worden verzekerd. Bij calamiteiten valt te denken aan brand, overstroming of een milieu-incident.
28. Alleen aan de belanghebbende die op grond van de wet of een rechterlijke uitspraak geheel met de zorg voor al zijn minderjarige schoolgaande kinderen is belast kan een urgentieverklaring worden afgegeven.
29. Geen urgentieverklaring wordt afgegeven aan de belanghebbende die wegens onderlinge afspraken met de gewezen partner slechts gedeeltelijk de zorg heeft voor minderjarige kinderen, dan wel slechts de zorg heeft voor één of enkele van de minderjarige kinderen.
30. Wanneer een urgentieverklaring wordt aangevraagd in verband met het ontbinden van een huwelijk, wordt de urgentieverklaring op zijn vroegst pas afgegeven nadat de ontbinding van het huwelijk bij rechterlijk vonnis onherroepelijk is geworden en als zodanig binnen 6 maanden ingeschreven staat in het register van de burgerlijke stand. Tevens moet belanghebbende tenminste twee jaar met de ex-echtgenoot hebben samengewoond in Oostzaan.
31. Wanneer een urgentieverklaring wordt aangevraagd in verband met het ontbinden van een samenwoningrelatie, dient deze relatie te zijn vastgelegd in een samenlevingscontract en wordt de urgentieverklaring op zijn vroegst pas afgegeven nadat het samenlevingscontract is ontbonden en belanghebbende is vertrokken van het samenwoonadres. Tevens moet de samenwoonduur in Oostzaan tenminste twee jaar hebben geduurd.
32. Geen urgentieverklaring wordt afgegeven aan de belanghebbende die als medehuurder het huurrecht van de voormalige echtelijke of gezamenlijk gehuurde woning heeft kunnen opeisen, doch die zulks heeft nagelaten. De belanghebbende die zich als medehuurder heeft kunnen laten

---

erkennen, doch heeft nagelaten, wordt voor de toepassing van dit beleid aangemerkt als mede-huurder.

33. Geen urgentieverklaring worden afgegeven aan de belanghebbende die als mede-eigenaar van de voormalige echtelijke of gezamenlijke woning heeft nagelaten bij de scheiding en deling van de gezamenlijke boedel deze woning voor zichzelf op te eisen en als de betreffende woning en de hieraan verbonden hypotheek op naam staat van de belanghebbende.
34. Geen urgentieverklaring wordt afgegeven aan de belanghebbende die deze verklaring wegens haar zwangerschap aanvraagt voorafgaand aan de geboorte van het kind.
35. Wanneer een belanghebbende een urgentieverklaring aanvraagt wegens de geboorte van een kind dan wordt – in afwijking van het bepaalde in lid 25 - deze verklaring uitsluitend afgegeven wanneer de woonsituatie van belanghebbende leidt tot een onhoudbare en bedreigende toestand, die alleen door het op korte termijn verkrijgen van zelfstandige woonruimte kan worden opgelost.
36. Een belanghebbende wordt alleen geacht te verkeren in de toestand als bedoeld in artikel 35. Wanneer dit ten genoegen van het college blijkt uit verklaringen van professionele psychiatrische en sociale hulpverleners.
37. Een urgentieverklaring in verband met een sociale noodsituatie wordt afgegeven aan de belanghebbende die zijn woning wegens huiselijk geweld acuut heeft moeten verlaten en van wie, wegens de ernstige geweldsdreiging die van de achtergebleven huisgenoot of huisgenoten uitgaat, niet mag worden gevergd dat hij naar de verlaten woning terugkeert of dat hij deze opeist. Van de ernstige geweldsdreiging moet ten genoegen van het college blijken door een proces van verbaal van de politie, zo mogelijk aangevuld door gegevens van justitie. Uit aangifte bij de politie moet blijken dat de aanvrager om veiligheidsredenen niet langer in de huidige woning kan blijven wonen, ook niet na een straatverbod of contactverbod. Een straatverbod en/of contactverbod dient te zijn aangevraagd.
38. Geen urgentieverklaring wordt afgegeven aan de belanghebbende die deze aanvraagt vanwege een lichamelijke aandoening en/of een psychische stoornis tenzij kan worden aangetoond dat de betreffende aandoening en/of stoornis chronisch is en behandeling van de aandoening/stoornis in hoge mate ongunstig wordt beïnvloed door de woonsituatie.
39. Een belanghebbende wordt alleen geacht te verkeren in de toestand als bedoeld in lid 38. Wanneer dit ten genoegen van het college blijkt uit verklaringen van professionele medische, psychiatrische en/of sociale hulpverleners. De belanghebbende dient minimaal 6 maanden in behandeling te zijn voor een lichamelijke en/of psychische aandoening en is in staat om zelfstandig te wonen.
40. Indien wordt overwogen vanwege een chronische psychische stoornis een urgentieverklaring af te geven kan aan de belanghebbende de voorwaarde worden opgelegd dat hij psychiatrische begeleiding aanvaardt en daarmee voorafgaand aan het afgeven van de urgentieverklaring schriftelijk akkoord gaat. Indien de belanghebbende weigert vooraf schriftelijk akkoord te gaan met de voorgestelde begeleiding, wordt geen urgentieverklaring afgegeven.

### **Slotbepaling**

41. Deze nadere regelen zijn van toepassing op de aanvragen om een urgentieverklaring ingediend vanaf de dag waarop deze nadere regelen bekend zijn gemaakt. Hiermee vervalt de Richtlijn voorrangindicaties 1997.

*Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Oostzaan op 4 oktober 2011*

*de secretaris, de burgemeester*