Overheid.nl
Lokale wet- en regelgeving

Regeling vervalt per 28-04-2025

Huisvestingsverordening gemeente Soest 2021

Geldend van 01-07-2022 t/m 27-04-2025

Intitulé

Huisvestingsverordening gemeente Soest 2021

De raad van de gemeente Soest;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 december 2020, zaaknummer 2436314;

gelet op de artikelen 4, 5 en 35 van de Huisvestingswet 2014;

besluit vast te stellen de Huisvestingsverordening gemeente Soest 2021:

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. aanbodmodel: verdelingsmethodiek waarbij beschikbare woonruimte wordt aangeboden en de volgorde van woningzoekenden wordt bepaald aan de hand van de inschrijfduur;

b. appartement: portiekflat, corridorflat, portiekwoning, galerijflat, maisonnette, bovenwoning en benedenwoning;

c. contingent: aantal urgenties per jaar dat bij besluit van burgemeester en wethouders gereserveerd wordt voor een bepaalde categorie urgent woningzoekenden;

d. directe bemiddeling: het toewijzen van woonruimte aan een woningzoekende buiten het aanbodmodel of lotingsmodel om, conform artikel 16c en waarbij artikel 6 (adverteren van de woning) niet van toepassing is;

e. economische binding: binding van een woningzoekende aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern, indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen. Onder een redelijk belang wordt verstaan:

- Iemand heeft een contract van minimaal een halve werkweek (18 uur) met een duur van minstens een jaar bij een bedrijf in die woningmarktregio, die gemeente of die kern of vanuit een bedrijf tewerkgesteld in die woningmarktregio, die gemeente of die kern of
- Iemand volgt een dagopleiding van minimaal 19 uur per week aan een in die woningmarktregio, die gemeente of die kern gevestigde instelling van onderwijs of
- Een zelfstandig ondernemer die in het bestaan voorziet en kan aantonen dat het bedrijf in die woningmarktregio, die gemeente of die kern is gevestigd;

f. eengezinswoning: een woning die het gehele pand vormt en een zelfstandige woonruimte is;

g. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;

h. huishoudinkomen: het daaromtrent bepaalde in artikel 1 onder a van de wet;

i. huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 8, eerste lid van de wet;

j. huurprijs: het daaromtrent bepaalde in artikel 1, onder 2, onder a van de wet;

k. huurtoeslaggrens: de rekenhuur zoals bedoeld in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag , dan wel de daarvoor in de plaats tredende overheidsregeling;

l. ingezetene: degene die in de Basisregistratie Personen van de gemeente Soest is opgenomen;

m. inschrijfduur: de periode dat een woningzoekende aaneensluitend is ingeschreven in het register van woningzoekenden;

n. inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;

o. lotingmodel: verdelingsmethodiek waarbij de volgorde van kandidaten voor de aangeboden woonruimte door loting wordt bepaald;

p. maatschappelijke binding: binding van een woningzoekende aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern, indien hij:

- een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen of:
- ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of die kern;

q. mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;

r. mantelzorger/mantelzorgverlener: degene die mantelzorg verleent;

s. mantelzorgontvanger: degene die mantelzorg ontvangt;

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. passend aanbod: de hoogte van de huur van de woning sluit aan bij de hoogte van het inkomen en de huishoudgrootte sluit aan bij het aantal kamers van de woonruimte;

v. PGA: persoonsgerichte aanpak voor veeleisende casussen op het gebied van ernstige overlast en/of criminaliteit (conform de Regionale Veiligheidsstrategie Midden-Nederland 2019-2022 of een opvolger daarvan)

w. regionale binding: economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio;

x. register van woningzoekenden: het inschrijfsysteem voor woningzoekenden van de woningcorporaties;

y. standplaats: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

z. Top X-aanpak: aanpak voor ketenoverstijgende complexe casuïstiek op het gebied van criminaliteit en overlast (conform de Top X-aanpak veiligheidshuis midden Nederland)

aa. urgentieverklaring: een door of namens burgemeester en wethouders afgegeven verklaring inhoudende een toekenning in een urgentiecategorie zoals genoemd in artikel 10;

bb. vergunninghouder: vergunninghouder als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder h van de wet;

cc. verhuurder: woningcorporatie die de woonruimte aanbiedt;

dd. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente en Cocon Wonen;

ee. woningmarktregio: Gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel wordt beschouwd, bestaande uit de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg;

ff. woningzoekende: huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 4 is ingeschreven;

gg. woonruimte: woonruimte met een eigen toegang die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woning;

hh. wet: de Huisvestingswet 2014.

ii. bijzondere maatschappelijke doelgroep: de woningzoekende die ingezetene is van een gemeente in de regio Amersfoort en na een tijdelijk verblijf in jeugdzorg, maatschappelijke opvang, begeleid of beschermd wonen uitstroomt naar de gemeente van regie/herkomst binnen de regio Amersfoort, of naar een andere gemeente in de regio Amersfoort wanneer er zwaarwegende redenen om niet naar de gemeente van regie/herkomst terug te keren.

jj. de gemeente van regie/herkomst: de gemeente van regie/herkomst is de gemeente voorafgaand aan een tijdelijk verblijf in jeugdzorg, maatschappelijke opvang, begeleid of beschermd wonen het verblijf waar de persoon in kwestie daadwerkelijk woonde.

HOOFDSTUK 2. Verdeling van woonruimte

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het is verboden om zonder huisvestingsvergunning van burgemeester en wethouders woonruimte in eigendom van woningcorporaties met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag voor bewoning in gebruik te nemen of te geven.

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. woonwagens/standplaatsen voor woonwagens.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestigingsvergunning in aanmerking:

a. meerderjarige woningzoekenden;

b. woningzoekenden die voldoen aan het bepaalde in deze verordening.

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden.

2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.

3. In het inschrijfsysteem zoals genoemd in lid 1 worden op hun verzoek als woningzoekenden ingeschreven de huishoudens:

a. die voldoen aan artikel 10, tweede lid van de wet en

b. waarvan tenminste één der leden 18 jaar of ouder is.

4. De woningzoekende ontvangt een bewijs van in- en uitschrijving.

5. Een inschrijving wordt beëindigd als de woningzoekende via het systeem, zoals genoemd in lid 1, woonruimte krijgt toegewezen.

6. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

7. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

8. Een woningzoekende behoudt, na toewijzing van de woning, 75% van de inschrijfduur onder de voorwaarde dat de woningzoekende zich binnen 12 maanden na beëindiging, zoals bedoeld in lid 5, opnieuw inschrijft. Bij echtscheiding of verbreken van een relatie geldt dat de laatst in de woning achterblijvende woningzoekende ofwel de woningzoekende die de sociale huurwoning leeg achterlaat, de inschrijfduur als bepaald in lid 8 krijgt.

Artikel 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Woningzoekenden doen bij het tekenen van het huurcontract een aanvraag om een huisvestingsvergunning.

2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt en gecontroleerd:

- **a.** naam, adres, woonplaats, geboortedatum en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
- **b.** omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
- **c.** huishoudinkomen;
- **d.** adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
- **e.** beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
- **f.** indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening;
- **g.** indien van toepassing, de urgentiecategorie waartoe de aanvrager behoort.

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;
- **d.** de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.

4. Burgemeester en wethouders zijn gerechtigd om bewijsstukken op te vragen.

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt bekendgemaakt door publicatie op een gemeenschappelijk digitaal platform.

2. De bekendmaking bevat in ieder geval:

- **a.** het adres en de huurprijs van de woonruimte;
- **b.** de inkomensgrens;
- **c.** indien van toepassing het label van de woonruimte als bedoeld in artikel 7;

d. indien van toepassing de voorrangsregels als bedoeld in artikel 8;

e. de geldigheid van een urgentieverklaring;

f. de methode van woningaanbieding.

Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard of grootte

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die is aangemerkt voor een bepaalde doelgroep, wordt voorrang gegeven aan een woningzoekende die behoort tot die doelgroep.

2. Woonruimte kan door verhuurders bij aanbieding overeenkomstig de tabel worden aangemerkt voor de aangewezen doelgroepen.

Woningtype	Doelgroep
Seniorenwoningen	Voorrang voor woningzoekenden van 65 jaar en ouder
Aangepaste woningen (bijv. rolstoeltoegankelijk)	Voorrang voor woningzoekenden die op grond van de WMO of een urgentieverklaring een aangepaste woning behoeven
Aanleunwoningen/zorgwoningen	Voorrang voor woningzoekenden met een zorgindicatie
Jongerenwoningen	Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of van 18 tot 28 jaar
Woningen met 4 of meer kamers	Voorrang voor huishoudens van 2 of meer personen
Woongroepwoningen	Voorrang voor woningzoekenden die op de wachtlijst staan van de woongroep, indien dit is bepaald door de verhuurder in de afspraken met de woongroep

3. Wanneer zich geen kandidaten uit de aangewezen doelgroep melden kan de woonruimte aan andere woningzoekenden aangeboden worden.

4. Voor de gevallen waarin dit artikel niet voorziet, kunnen verhuurders in overleg met de gemeente nadere labeling opstellen om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

5. Bij woningen die bijzonder schaars zijn (bijvoorbeeld heel grote woningen), kan gekozen worden voor maatwerk bij de toewijzing, bijvoorbeeld door directe bemiddeling of een afwijkende voorwaarde.

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

1. Van de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte kan ten hoogste 50% van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio.

2. Van de in het eerste lid bedoelde aanbod kan ten hoogste de helft met voorrang worden aangeboden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Soest.

3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere voorwaarden opstellen voor de voorrangsregeling als bedoeld in lid 1 en 2.

Artikel 9 Voorrang bij doorstromen en doorschuiven

1. Burgemeester en wethouders kunnen een voorrangsregeling opstellen voor woningzoekenden uit de gemeente Soest die doorstromen naar een andere woning in de gemeente Soest.

2. Burgemeester en wethouders kunnen een voorrangsregeling opstellen voor doorschuiven van woningzoekenden binnen een complex.

Artikel 10. Voorrang bij urgentie

1. Voor de in artikel 2 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. Een urgentieverklaring kan worden toegekend aan de volgende categorieën:

a. vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet;

b. woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen;

c. de bijzondere maatschappelijke doelgroep en woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten;

d. op grond van een lokale persoonsgerichte aanpak (PGA) of TopX-aanpak van de gemeente Soest;

e. op grond van een medische indicatie;

f. op grond van een sociale indicatie;

g. op grond van een financiële indicatie;

h. in verband met de sloop of renovatie van de huidige woonruimte (stadsvernieuwing).

3. De woningzoekenden benoemd in lid 2 dienen minimaal één jaar ingezetene te zijn dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene te zijn geweest van de gemeente Soest. Bij woningzoekenden als genoemd in lid 2 onder b dient ofwel de mantelzorgverlener ofwel de mantelzorgontvanger hieraan te voldoen.

4. Lid 3 is niet van toepassing op vergunninghouders, de bijzondere maatschappelijke doelgroep, woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en personen op grond van een PGA of TopX-aanpak van de gemeente Soest.

Artikel 11. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

1. Een verzoek om ingedeeld te worden in een urgentiecategorie wordt door middel van een digitaal aanvraagformulier ingediend en gaat vergezeld van de volgende gegevens:

a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;

b. omvang van het huishouden van de verzoeker;

c. aanduiding en motivering urgentiecategorie.

2. Burgemeester en wethouders zijn gerechtigd om bewijsstukken op te vragen.

3. 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.

Artikel 12. Algemene criteria voor urgentie

1. Bij de beoordeling van een verzoek om een urgentieverklaring worden de volgende elementen meegewogen:

a. De mate waarin er sprake is van een dusdanige noodsituatie van de woningzoekende dat – in afwijking van de reguliere wachttijd- een snellere oplossing van het huisvestingsprobleem noodzakelijk is;

b. Zelfredzaamheid: de mogelijkheden en kansen die de woningzoekende heeft om zelf in huisvesting te voorzien;

c. Verwijtbaarheid: de mate waarin de woningzoekende blaam treft voor de ontstane situatie;

d. Bij de beoordeling of er naar het oordeel van burgemeester en wethouders een andere mogelijkheid bestaat om het woonruimteprobleem op te lossen, worden ook het inkomen en het vermogen van de woningzoekende betrokken. Burgmeester en wethouders kunnen deze voorwaarde nader uitwerken.

Artikel 12a Criteria voor urgentie voor vergunninghouders

1. Burgemeester en wethouders verlenen urgentie aan vergunninghouders overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling, zoals bedoeld in artikel 28 van de wet.

2. Toewijzing van een woning kan plaatsvinden via directe bemiddeling.

Artikel 12b Criteria voor mantelzorgurgentie

1. Van een mantelzorgurgentie als bedoeld in artikel 10 lid 2b is sprake in de volgende gevallen:

a. De aanvrager van de urgentie is diegene die wil verhuizen. Dit kan de mantelzorgontvanger zijn of de mantelzorgverlener.

b. De mantelzorgverlener krijgt geen geld voor de zorg en hulp die hij/zij geeft.

c. Het is aannemelijk dat de mantelzorgrelatie minimaal 1 jaar in stand blijft na het afgeven van de urgentieverklaring.

d. De mantelzorgontvanger bewoont een zelfstandige woonruimte (extramuraal).

e. De huidige reistijd tussen de mantelzorgontvanger en de mantelzorgverlener is minimaal 30 minuten met de auto (snelste route volgens Google maps) of openbaar vervoer.

f. De mantelzorgontvanger kan zich niet zelfstandig redden op minimaal drie van de volgende levensgebieden:

1. Huishouden doen en het regelen van het dagelijks leven

2. Verplaatsen, vervoer en parkeren

3. Persoonlijke verzorging (eten, wassen, aankleden, naar toilet gaan)

4. Lichamelijke gezondheid

5. Geestelijke gezondheid

6. Een verslaving

7. Het (ontbreken van) contact met familie, vrienden en kennissen

8. Vrije tijd en dagbesteding

g. Tijdens een gesprek met de mantelzorgontvanger en de mantelzorgverlener stelt de gemeente Soest vast:

1. of sprake is van een mantelzorgrelatie;

2. of wordt voldaan aan de beleidsregels a t/m f;

3. in hoeverre een eventuele verhuizing bijdraagt aan een beter welzijn en eventuele gezondheid van de mantelzorgontvanger en mantelzorgverlener;

4. in hoeverre een eventuele verhuizing bijdraagt aan de zelfredzaamheid en het langer zelfstandig thuis blijven wonen van de mantelzorgontvanger omdat de mantelzorgverlener taken blijft uitvoeren.

Artikel 12c Criteria voor de bijzondere maatschappelijke doelgroep en woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten

1. De aanvrager staat ingeschreven als woningzoekende.

2. De zorgverlener (indien aan de orde) heeft geadviseerd dat zelfstandig wonen - al dan niet met ambulante begeleiding - mogelijk is.

3. Een aanvraag voor een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 10 lid 2c kan namens de woningzoekende slechts worden gedaan door een verwijzer of begeleider van een zorginstelling.

4. Toewijzing van een woning vindt plaats via directe bemiddeling.

5. Burgemeester en wethouders kunnen, jaarlijks, in regionaal verband een verdeelsleutel vaststellen voor de spreiding van de bijzondere maatschappelijke doelgroepen die als gevolg van zwaarwegende redenen uitstromen naar een gemeente binnen de regio Amersfoort.

Artikel 12d Criteria voor urgentie op grond van een PGA-aanpak of TopX-aanpak

1. Een aanvraag voor een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 10 lid 2d kan namens de woningzoekende slechts worden gedaan door een interventiespecialist van de gemeente voor het Zorg- en Veiligheidshuis Regio Utrecht (ZVHRU) of een procesregisseur van de gemeente (in geval van PGA lokaal)

2. Toewijzing van een woning vindt plaats via directe bemiddeling.

3. Een woning moet urgent noodzakelijk zijn volgens het voorgestelde plan van aanpak van het Zorg- en Veiligheidshuis Regio Utrecht en PGA-lokaal.

Artikel 12e Criteria voor een medische indicatie

1. Van een medische indicatie als bedoeld in artikel 10 lid 2e is sprake in de volgende gevallen:

a. Indien - eventueel op advies van een door burgemeester en wethouders in te schakelen onafhankelijk medisch adviesorgaan - is vastgesteld dat, in afwijking van de reguliere wachttijd, een snellere oplossing van het huisvestingsprobleem uit medisch oogpunt noodzakelijk is. Hierbij dient een relatie te bestaan tussen de medische problematiek en de huidige woonsituatie, en er naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen andere mogelijkheid bestaat om het woonruimteprobleem op te lossen;

b. indien in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verhuizing wordt aanbevolen in verband met moeilijkheden bij het normale gebruik van de woning, vanwege aantoonbare beperkingen op grond van ziekte of gebrek, kan urgentie worden verleend, mits verhuizen naar oordeel van burgemeester en wethouders spoedeisend is en de goedkoopst adequate voorziening is. Burgemeester en wethouders kunnen afspraken maken over een jaarlijks contingent voor deze categorie urgenten.

Artikel 12f Criteria voor een sociale indicatie

1. Van een sociale indicatie als bedoeld in artikel 10 lid 2f is sprake in de volgende gevallen:

   a. Echtscheiding

   b. Verbreking vorm van samenleving (waaronder geregistreerd partnerschap)

   c. Levensbedreigende situatie

   d. (Dreigende) dakloosheid door overmacht

2. Urgentie op grond van echtscheiding als bedoeld in lid 1 onder a is slechts mogelijk als is voldaan aan de volgende voorwaarden:

   a. Er een rechterlijke (eind-)beschikking is waarin is bepaald dat het huwelijk is ontbonden;

   b. De beschikking in het register van de burgerlijke stand is ingeschreven;

   c. Het verzoek om urgentie wordt ingediend binnen 6 maanden nadat de rechterlijke (eind)beschikking waarin is bepaald dat het huwelijk is ontbonden, in het register van de burgerlijke stand is ingeschreven;

   d. Aantoonbaar is dat minimaal één inwonend(e) minderjarige kind het hoofdverblijf heeft bij de ouder die de urgentie aanvraagt. Een kind heeft het hoofdverblijf bij de woningzoekende ouder als uit het ouderschapsplan blijkt dat het kind gemiddeld, bezien over een kalenderjaar, minimaal 50% van de week bij die ouder woont;

   e. Aantoonbaar is dat het minderjarige kind/ de minderjarige kinderen zonder urgentie dakloos wordt/worden.

   f. De ouder die de urgentie aanvraagt alsmede de 2e ouder die geen urgentie aanvraagt, niet de mogelijkheid heeft om in de echtelijke woning te blijven wonen en niet over andere zelfstandige woonruimte kan beschikken.

3. Urgentie op grond van verbreking vorm van samenleving als bedoeld in lid 1 onder b is slechts mogelijk als is voldaan aan de volgende voorwaarden:

   a. Aantoonbaar is dat er sprake is geweest van samenleving voor de minimale duur van 1 jaar;

   b. Aantoonbaar is dat de samenleving is beëindigd. De beëindiging van de samenleving kan bijvoorbeeld worden aangetoond met een notariële akte, ondersteund door ander bewijs waaruit de beëindiging blijkt. Zoals een uittreksel uit de Basisregistratie Personen, bankafschriften, gegevens van de belastingdienst en andere officiële instanties en bewijs van beëindiging van gezamenlijke rekeningen en andere overeenkomsten.

   c. Aantoonbaar is dat minimaal één minderjarig kind het hoofdverblijf heeft bij de ouder die de urgentie aanvraagt. Een kind heeft het hoofdverblijf bij de woningzoekende ouder als uit het ouderschapsplan blijkt dat het kind gemiddeld, bezien over een kalenderjaar, minimaal 50% van de week bij die ouder woont. Bij afwezigheid van een ouderschapsplan kan dit worden aangetoond met een notariële akte of een ander door een onafhankelijke partij opgesteld en door beide partijen ondertekend document;

   d. Aantoonbaar is dat het minderjarige kind/ de minderjarige kinderen zonder urgentie dakloos wordt/worden.

   e. De ouder die de urgentie aanvraagt alsmede de 2e ouder die geen urgentie aanvraagt, niet de mogelijkheid heeft om in de echtelijke woning te blijven wonen en niet over andere zelfstandige woonruimte kan beschikken.

4. Degenen die te maken hebben met ernstige, levensbedreigende problemen in relatie tot de huidige woning als bedoeld in lid 1 onder c kunnen uitsluitend in aanmerking komen voor urgentie indien kan worden onderbouwd dat er sprake is geweest van zeer ernstige, direct tegen het leven gerichte mishandeling, terwijl er gegronde vrees is voor herhaling. Hierbij dient een relatie te bestaan tussen de problematiek en de huidige woonsituatie. Daarnaast moet een andere woning binnen dezelfde gemeente kunnen bijdragen aan een oplossing van de huidige levensbedreigende woonsituatie.

5. Degenen die te maken hebben met dreigende dakloosheid zoals benoemd in lid 1 onder d kunnen uitsluitend in aanmerking komen voor een urgentie indien de woning aantoonbaar door een calamiteit

(bijvoorbeeld brand) ernstig is beschadigd en daardoor onbewoonbaar is geraakt en er niet kan worden voorzien in andere woonruimte.

Artikel 12g Criteria voor een financiële indicatie

Van een financiële indicatie als bedoeld in artikel 10 lid 2g is sprake in het volgende geval: Zij die een dure huurwoning of een koopwoning verlaten om een goedkopere huurwoning te betrekken, waarbij als voorwaarde geldt dat het huishoudinkomen te laag is om de huur of hypotheek van de huidige woning te betalen, en daarvoor een woonkostentoeslag ontvangen van de gemeente Soest.

Artikel 12h Criteria voor stadvernieuwingsurgentie

1. Uitsluitend de woningcorporatie kan urgentie aanvragen voor de bewoners van door haar te slopen of renoveren woonruimte als bedoeld in artikel 10 lid 2h.

2. Burgemeester en wethouders kunnen, in samenwerking met de betreffende woningcorporatie, nadere regels opstellen.

Artikel 13. Overige bepalingen urgentie

1. De door burgemeester en wethouders verstrekte urgentieverklaringen, met uitzondering van urgentieverklaringen voor de bijzondere maatschappelijke doelgroep, zijn alleen geldig voor het in de gemeente Soest beschikbare woningaanbod en kunnen een zoekprofiel bevatten. Een urgentieverklaring voor de bijzondere maatschappelijke doelgroep die in een andere gemeente binnen de regio Amersfoort is verleend, heeft gelijke gelding als een door burgemeester en wethouders verleende urgentie.

2. Een urgentieverklaring geldt voor alle passende woningtypen zoals bedoeld in artikel 7 met uitzondering van eengezinswoningen, tenzij anders vermeld.

3. Een verstrekte urgentieverklaring heeft een geldigheidsduur van 6 maanden.

4. In afwijking van lid 3 heeft een urgentieverklaring voor woningzoekenden met een stadsvernieuwingsurgentie een geldigheidsduur van 12 maanden.

5. Woningcorporaties kunnen in bijzondere gevallen woonruimte uitsluiten voor urgentiekandidaten, bijvoorbeeld in geval van leefbaarheidsproblematiek in het wooncomplex of de wijk of populariteit van de woning.

6. Een urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:

a. naam, adres en woonplaats van de woningzoekende;

b. de datum van afgifte van de urgentieverklaring;

c. de urgentiecategorie zoals bedoeld in artikel 10 waarin de woningzoekende is ingedeeld.

7. Een urgentieverklaring wordt slechts eenmaal toegekend op basis van dezelfde feiten en omstandigheden.

Artikel 14. Vervallen, intrekken, wijzigen of verlengen urgentie

1. De urgentieverklaring vervalt na het verstrijken van de geldigheidsduur.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring intrekken als:

a. De woningzoekende niet langer als urgent als bedoeld in artikel 10 lid 2 is aan te merken;

b. de woningzoekende bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren, of

c. de woningzoekende een aanbod voor een passende woning heeft geweigerd.

3. Burgemeester en wethouders kunnen al dan niet op verzoek van de woningzoekende de urgentiecategorie wijzigen, als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.

4. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe beschikking verstrekt.

5. Burgemeester en wethouders kunnen de geldigheidsduur van de urgentieverklaring met drie maanden verlengen indien er aantoonbaar voldoende is gereageerd op het aanbod overeenkomstig het zoekprofiel en de woningzoekende geen aanbieding van passende woonruimte heeft geweigerd gedurende de periode waarvoor de verklaring is verleend.

Artikel 15. Rangorde woningzoekenden met urgentie

1. Woningzoekenden die beschikken over een geldige urgentieverklaring zoals bedoeld in artikel 10 worden ten opzichte van elkaar gerangschikt op volgorde van de oudste datering van de urgentieverklaring.

2. Woningenzoekenden die beschikken over een stadsvernieuwingsurgentie als bedoeld in artikel 10 lid 2 onder h worden bij gelijke datering van de urgentieverklaring ten opzichte van elkaar gerangschikt op volgorde van woonduur.

Artikel 16 Methodes voor woningaanbieding

1. Het vrijkomend aanbod sociale huurwoningen wordt verdeeld via de volgende methodes voor woningaanbieding:

   a. Aanbodmodel

   b. Lotingmodel

   c. Directe bemiddeling

Artikel 16a Aanbodmodel

1. Ter bepaling van de rangorde bij het aanbodmodel worden alle belangstellende woningzoekenden, met inachtneming van de voorrangsbepalingen als bedoeld in de artikelen 7, 8, en 9 , op datum van inschrijving als bedoeld in artikel 4 gerangschikt. De woonruimte wordt voor verhuring aangeboden aan de woningzoekende met de langste inschrijfduur.

2. Woningzoekenden met een urgentieverklaring hebben bij het aanbodmodel, in afwijking van het bepaalde onder lid 1, voorrang boven alle andere kandidaten, onder de volgende voorwaarden:

   - de woonruimte past binnen het door burgemeester en wethouders voor de urgente vastgestelde zoekprofiel;

   - de voorrangsbepalingen als bedoeld in artikel 7, 8 en 9 zijn toegepast.

3. Indien een woningzoekende de aangeboden woonruimte niet accepteert, wordt de woonruimte aangeboden aan de woningzoekende die als eerstvolgende is gerangschikt.

Artikel 16b Lotingmodel

1. 20% van het vrijkomende aanbod van sociale woonruimte in de gemeente Soest wordt via het lotingmodel toegewezen.

2. Bij toewijzing via het lotingsmodel kunnen de voorrangsbepalingen uit artikel 9 en 10 niet van toepassing worden verklaard.

3. De volgorde van de reacties bij het lotingmodel wordt met inachtneming van de voorrangsbepalingen uit de artikelen 7 en 8 aselect bepaald (door het computersysteem). De woonruimte wordt voor verhuring aangeboden aan de woningzoekende die als eerste gegadigde is geloot.

4. Indien een woningzoekende de aangeboden woonruimte niet accepteert, wordt de woonruimte aangeboden aan de woningzoekende die als eerstvolgende is geloot.

Artikel 16c Directe bemiddeling

1. Burgemeester en wethouders kunnen door eenmalig aanbod aan bijzondere categorieën woningzoekenden en woningzoekenden met een indicatie urgent als bedoeld in artikel 10 lid 2 onder a, c en d, e en h door bemiddeling medewerking verlenen bij het verkrijgen van woonruimte.

2. De woningcorporaties mogen als vrije beleidsruimte maximaal 2% van het vrijkomende woningaanbod per woningcorporatie direct bemiddelen.

3. Als andere doorstroom-, doorschuif- of voorrangsregelingen geen oplossing bieden, mogen de woningcorporaties op voordracht van de wooncoach woningzoekenden vanaf 65 jaar die andere woonruimte nodig hebben direct bemiddelen. Burgemeester en wethouders kunnen afspraken maken met de woningcorporaties over een jaarlijks contingent voordrachten.

4. De woningcorporaties verwerken woningruil als zijnde directe bemiddeling.

Artikel 17. Vruchteloze aanbieding

De huisvestingsvergunning wordt verleend aan een andere woningzoekende dan die ingevolge artikel 7 of 8 voor die woonruimte in aanmerking komt, als de woonruimte door de verhuurder twee keer vruchteloos is aangeboden overeenkomstig artikel 6.

HOOFDSTUK 3. Verdere bepalingen

Artikel 18 Experimenten

1. Burgemeester en wethouders kunnen een experimentregeling instellen. De experimentregeling voldoet aan de volgende voorwaarden:

   a. een experiment heeft een duidelijk omschreven en meetbaar beoogd effect;

   b. een experiment is tijdelijk en heeft een vooraf gesteld begin en eindpunt;

   c. de uitvoering van het experiment is duidelijk en transparant voor de woningzoekenden;

   d. de communicatie en verantwoording over het experiment vindt plaats in het regionale advertentiemedium;

   e. het experiment is van toepassing op maximaal 10% van het aanbod en

   f. het experiment wordt voor de start afgestemd met de gemeenten in de woningmarktregio.

Artikel 19 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 20 Mandaat

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van bevoegdheden krachtens deze verordening te mandateren aan de partijen die met de uitvoering van de woonruimteverdeling belast zijn.

Artikel 21 Beleidsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ter uitvoering van deze verordening beleidsregels vaststellen.

Artikel 22 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van het verbod bedoeld in de artikel 8 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.

2. De boete voor overtreding van artikel 8, eerste lid van de wet bedraagt voor de eerste overtreding € 350,- en voor herhaalde overtreding binnen 3 jaar € 1000,-.

3. De boete voor overtreding van artikel 8 tweede lid van de wet bedraagt voor de eerste overtreding € 3000,- en voor herhaalde overtreding binnen 3 jaar € 4500,-

HOOFDSTUK 4. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 23 Overgangsregeling

1. Ingezetenen van de gemeente Soest die uiterlijk 1 juli 2021 zijn ingeschreven als woningzoekenden als bedoeld in artikel 4 krijgen drie jaar inschrijfduur bijgeteld op het moment dat zij reageren op een woning in de gemeente Soest, tenzij zij voor een overgangsregeling in een andere gemeente in aanmerking komen en daarvoor kiezen.

2. Vergunningen en urgenties die reeds onherroepelijk zijn verleend op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening blijven van kracht tot de daarin opgenomen geldigheidsduur.

3. Op een aanvraag om vergunning, een verzoek om inschrijving, verlening van urgentie of toestemming anderszins, welke is ingediend voor het tijdstip waarop deze verordening in werking is getreden en waarop op genoemd tijdstip nog niet onherroepelijk is beschikt, blijven de bepalingen van de huisvestingsverordening van kracht die golden op het moment van indiening van het verzoek van toepassing, tenzij de aanvrager de wens te kennen heeft gegeven dat de gewijzigde bepalingen worden toegepast.

4. Artikel 4, lid 8 is ook van toepassing voor woningzoekenden die na toewijzing van woonruimte zijn uitgeschreven in de periode vanaf 1 oktober 2021 tot aan de inwerkingtreding van dit artikel.

Artikel 24. Intrekking oude verordening

De huisvestingsverordening Soest 2019 wordt ingetrokken op het moment dat de Huisvestingsverordening gemeente Soest 2021 in werking treedt.

Artikel 25. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking zes weken na de dag van bekendmaking en vervalt vier jaar na inwerkingtreding.

2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Soest 2021.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 4 maart 2021.

De voorzitter,

De griffier,

TOELICHTING

Algemeen

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium 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 dient periodiek onderbouwd en getoetst te 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 en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad.

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.

Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperkten, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen.

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

De huisvestingsvergunning

Het is verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de wet gebeurt dus aan de hand van een vergunningensysteem. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen mandateren aan verhuurders, bijvoorbeeld de (samenwerkende) corporaties. De gemeente Soest heeft dit gedaan.

Wijziging Huisvestingswet 2014 per 1 juli 2017

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

Artikelsgewijze toelichting

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

Artikel 1. Begripsbepalingen

In dit artikel zijn begrippen beschreven zoals die zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening gemeente Soest 2021.

Artikel 2. 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.

Deze verordening heeft betrekking op alle zelfstandige huurwoningen onder de huurtoeslaggrens in eigendom bij woningcorporaties, met uitzondering van (standplaatsen voor) woonwagens en huurwoningen die vallen onder de leegstandswet. Hiermee wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich voordoet.

Woonruimten met een huur boven de huurprijsgrens en/of in eigendom van particuliere verhuurders kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de wet (aanwijzing vergunningplichtige woonruimten), hij in de huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. De gemeenteraad is vrij in het vaststellen van die criteria. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.

In het tweede lid van artikel 10 van de wet is bepaald dat voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking komen woningzoekenden die de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000. Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

Deze bepaling is gegrond op artikel 4, eerste lid, onder a, van de wet. Het hanteren van eenzelfde inschrijfsysteem bevordert de transparantie en vermindert de administratieve lasten voor de burger.

Het in het vierde lid genoemde bewijs van inschrijving is vormvrij.

Artikel 5. 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 in het tweede lid genoemde gegevens met betrekking tot adres, woonplaats, geboortedatum en, indien van toepassing, verblijfstitel zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de wet. Zie hierover nader de toelichting onder artikel 3.

De huisvestingsvergunning wordt aangevraagd bij de ondertekening van de huurovereenkomst en verstrekt door de woningcorporaties in mandaat namens burgemeester en wethouders.

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

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.

Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard of grootte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet. Hierin is bepaald dat de gemeenteraad In de huisvestingsverordening kan bepalen dat bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs voorrang wordt gegeven aan aangewezen categorieën woningzoekenden. In deze huisvestingsverordening is alleen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid bij woonruimte van een bepaalde aard of grootte.

In het tweede lid zijn ‘labels’ aangemerkt die verhuurders bij het aanbieden van woonruimte op deze woonruimte kunnen plakken. Als zij hiervoor kiezen, dan geldt de bij het ‘label’ behorende voorrangsregel, waarbij andere woningzoekenden niet worden uitgesloten van het aanbod.

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Deze bepaling is gegrond op artikel 14 van de wet. Hierin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte. Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als

hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet).

Het is met dit artikel in de verordening mogelijk om voor ten hoogste 50% van het woningaanbod voorrang te geven aan woningzoekenden met een economisch of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio. Deze regio omvat de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg. Bij ten hoogste de helft van dit woningaanbod (dus ten hoogste 25% van het totale woningaanbod) kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan Soest. De bindingseisen zijn geen toelatingscriterium voor de huisvestingsvergunning maar een rangordecriterium.

Burgemeester en wethouders kunnen de voorrangsbepaling uit dit artikel nader uitwerken in beleidsregels.

Artikel 9. Voorrang bij doorstromen en doorschuiven

Het eerste lid van dit artikel geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om in overleg met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties een regeling op te stellen om de doorstroming binnen de sociale huurwoningvoorraad te vergroten. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een voorrangsregeling voor personen die een grote sociale huurwoning achterlaten en willen verhuizen naar een kleiner appartement. Daarnaast wordt regionaal overlegd over een regeling waarbij woningzoekenden een deel van hun inschrijfduur behouden als zij zich na acceptatie van een woning binnen een jaar weer inschrijven als woningzoekenden. Het is op het moment van opstellen van deze verordening nog niet bekend hoe deze regionale regeling er precies uit komt te zien en of deze regeling via dit artikel kan worden geïmplementeerd.

Het tweede lid van dit artikel geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om in overleg met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties een regeling op te stellen voor het doorschuiven van huurders binnen een complex. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan ouderen met mobiliteitsproblemen die naar een beter toegankelijke woonruimte (bijvoorbeeld op de begane grond) binnen hetzelfde complex willen verhuizen.

Artikel 10. 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). In de huisvestingsverordening kan overeenkomstig artikel 12 van de wet bepaald worden dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte – welke niet dezelfde hoeven te zijn als zijn aangewezen in artikel 2 – bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. In het tweede lid zijn de urgentiecategorieën vastgelegd waarin urgent woningzoekenden worden ingedeeld. Personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven, en woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen behoren in ieder geval tot de urgente woningzoekenden (artikel 12, derde lid, van de wet). Deze groepen kunnen dus niet van indeling in een urgentiecategorie worden uitgesloten. Met de toevoeging van vergunninghouders als urgentiecategorie in dit artikel wordt aan de wettelijke verplichting van artikel 12, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014 voldaan.

Artikel 11. 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. Voorts is 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 eerste 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.

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

Artikel 12 Algemene criteria voor urgentie

Voor het toekennen van urgentie is een aantal criteria vastgelegd in deze verordening. Het hoofduitgangspunt is dat een urgentieverklaring 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 noodsituatie of duidelijk aantoonbaar is dat deze op korte termijn dreigt te ontstaan;

2. De individuele situatie van de aanvrager is uitgangspunt voor de beoordeling van de urgentie-aanvraag;

3. De eigen verantwoordelijkheid van de aanvrager voor het oplossen van de woningnoodsituatie staat voorop.

Ter verduidelijking worden hieronder een aantal voorbeelden gegeven van omstandigheden, waarbij de aanvrager 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 buren (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 familiehulp;

13. De aanvrager dichter bij 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;

Artikel 15. Rangorde woningzoekenden met urgentie

In deze bepaling is in aansluiting op de urgentieregels van deze verordening een rangorde voor toewijzing van woonruimte gegeven voor de gevallen waarin er meer dan één urgente gegadigde is voor een bepaalde woonruimte.

Artikel 16 Verdeelsystematiek

Geregeld is dat woonruimte op drie manieren kan worden aangeboden en verdeeld: via het aanbodmodel, via loting en via directe bemiddeling.

Artikel 17. Vruchteloze aanbieding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 17 van de wet. Na twee keer vruchteloos adverteren kan de woning worden aangeboden en/of toegewezen, waarbij van de doelgroepbepaling (artikel 7) en van de bindingsbepaling (artikel 8) kan worden afgeweken.

Artikel 18 Experimenten

Dit artikel geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om in overleg met de woningcorporaties en de huurders te komen tot experimenten om bijvoorbeeld de doorstroming binnen de sociale huurwoningvoorraad te vergroten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan het in staat stellen van senioren om passender te gaan wonen (van groot naar beter).

Artikel 22. Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet. Hierin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de wet. In deze huisvestingsverordening is alleen overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 8 van de wet van toepassing (het zonder vergunning in gebruik geven of nemen van woonruimte).

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

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

Ziet u een fout in deze regeling?

Bent u van mening dat de inhoud niet juist is? Neem dan contact op met de organisatie die de regelgeving heeft gepubliceerd. Deze organisatie is namelijk zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de regelgeving. De naam van de organisatie ziet u bovenaan de regelgeving. De contactgegevens van de organisatie kunt u hier opzoeken: organisaties.overheid.nl.

Werkt de website of een link niet goed? Stuur dan een e-mail naar regelgeving@overheid.nl