

16032023 Concept

(Model) Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2023

De raad van de gemeente Hilversum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 maart 2023;

gelet op -artikel 4 van- de Huisvestingswet 2014;

gezien het advies van 19 januari 2023 van het portefeuillehoudersoverleg Bouwen en Wonen;

overwegende dat in de regio Gooi en Vechtstreek al sinds een groot aantal jaren sprake is van schaarste zoals onderbouwd in toelichting op deze verordening;

na overleg met woningcorporaties en de huurdersorganisaties in de regio Gooi en Vechtstreek;

besluit vast te stellen de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2023:

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

1. **aangepaste woning:** woning waarin op grond van de WMO voorzieningen zijn aangebracht waarop woningzoekenden met ergonomische beperkingen en een WMO indicatie zijn aangewezen en/of woningen die geschikt zijn voor rolstoelgebruik;
2. **Brp:** (Wet) Basisregistratie personen;
3. **bruto vloeroppervlakte:** de oppervlakte van woonkamer, slaapkamer(s), keuken en badkamer, conform het woning waardering systeem;
4. **bijzondere maatschappelijke doelgroep:**
 - a. de woningzoekende, die ingezetene van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek is en die vanwege huurschuld en/of ernstige overlast en/of vervuiling ontruimd is of dreigt te worden uit een –sociale- huurwoning van een in de regio Gooi en Vechtstreek werkzame toegelaten instelling en waarbij zelfstandig huurderschap vanwege de overlast en of financiële en/of de vervuilingproblematiek (nog) niet mogelijk is;
 - b. de woningzoekende die ingezetene is van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek en/of in een maatschappelijke instelling in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek is opgenomen en daaruit kan uitstromen en van wie de zorgverlener (indien aan de orde) aangeeft dat zelfstandig wonen nog niet zonder –voorwaardelijke- begeleiding mogelijk is;
5. **directe bemiddeling:** beschikbaar stellen van een woning buiten het aanbod- of lotingmodel door direct overleg tussen een daarvoor aangewezen medewerker van de gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek of de Regio Gooi en Vechtstreek met een woningcorporatie;
6. **doorstromer:** woningzoekende in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek die een zelfstandige sociale huurwoning achterlaat in de regio Gooi en Vechtstreek;
7. **economische binding:** de situatie dat de woningzoekende met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in de regio Gooi en Vechtstreek te vestigen. Hieronder wordt verstaan het duurzaam (ten minste 19 uur per week) verrichten van arbeid binnen of vanuit een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek. Er moet eveneens sprake zijn van een duurzame relatie tussen de arbeid en het betrokken gebied. Het duurzaam volgen van een dagopleiding in de regio Gooi en Vechtstreek wordt hiermee gelijk gesteld;
8. **gemeentebinding:** een economische of maatschappelijke binding conform deze verordening aan uitsluitend de betreffende gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek;

9. **herhuisvestingsurgentie:** urgentie die wordt toegekend omdat een bestaande woning in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek van een toegelaten instelling moet worden verlaten door grootschalige renovatie of sloop;
10. **huishouden:** een alleenstaande die een huishouden voert, danwel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren, danwel wenst te voeren resp. wensen te voeren;
11. **huishoudinkomen:** gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor 'belanghebbende' telkens wordt gelezen 'aanvrager';
12. **huisvestingsvergunning:** de vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet;
13. **huren onder voorwaarden (HOV):** een (te sluiten) huurcontract met bijzondere voorwaarden over gedrag, goed huurderschap en/of een zorgcontract ten behoeve van een woningzoekende uit de bijzondere maatschappelijke doelgroep waarbij het huurcontract in eerste instantie op naam van een zorgaanbieder gesloten wordt omdat de woningzoekende –nog- niet in staat is tot zelfstandig goed huurderschap;
14. **huurprijs:** de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een zelfstandige woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
15. **inwoning:** bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
16. **ingezetene:** degene die, direct voorafgaand aan de urgentieaanvraag en/of woningtoewijzing, gedurende ten minste één jaar onafgebroken is opgenomen in de Brp van één van de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek (of van meerdere gemeenten bij elkaar opgeteld) en in die gemeente rechtmatig en feitelijk zijn/haar hoofdverblijf heeft. Het hebben van een brief- of postadres telt hier niet mee;
17. **inschrijving:** inschrijving als woningzoekende;
18. **inschrijfsysteem:** de door of namens burgemeester en wethouders bijgehouden registratie van woningzoekenden als bedoeld in artikel 1.3 van deze verordening;
19. **kamer:** elke afzonderlijke ruimte in een woning bestemd voor woon- en/of slaapruijnte;
20. **loting:** het gebruikmaken van een toevalsgenerator om de rangorde bij woningtoewijzing te bepalen;
21. **maatschappelijke binding:** de situatie dat de woningzoekende een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in de regio Gooi en Vechtstreek te vestigen. Hieronder wordt in deze verordening verstaan:
 - a. de ingezetene van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek in de zin van deze verordening;
 - b. de woningzoekende die gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek;
 - c. de mantelzorger, de woningzoekende die niet in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek woont en die geen binding aan een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek heeft, maar die conform de definitie uit deze verordening, mantelzorg verleent aan een inwoner van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek;
 - d. de woningzoekende die niet in een gemeente in regio Gooi en Vechtstreek woont en die geen binding aan een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek heeft maar is aangewezen op mantelzorg van een ingezetene van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek;
22. **maatschappelijke instelling:** een instantie of (zorg)instelling die een verblijfsvoorziening biedt in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek voor beschermd wonen, opvang, intramurale begeleiding of ondersteuning voor specifieke doelgroepen, op basis van door een gemeente in de regio geïndiceerde en betaalde –WMO- zorg (zorg op basis van de Wet Langdurige Zorg, valt hier niet onder);
23. **mantelzorg:** zorg als bedoeld in artikel 1.1.1 van de WMO;
24. **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;
25. **oude waarde:** voor doorstromers: de woonduur van de woningzoekende in de huidige huur- of koopwoning in de regio Gooi en Vechtstreek tot 29 september 2011, voor starters en woningzoekenden van buiten de regio Gooi en Vechtstreek: de inschrijfduur van de woningzoekende tot 29 september 2011;

26. **passend toewijzen:** wettelijke verplichting aan toegelaten instellingen om huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een woning toe te wijzen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (€ 647,19, - voor één en twee persoonshuishoudens en € 693,60 voor drie en meer persoonshuishoudens, prijspeil 2023). Deze verplichting geldt in 95% van de gevallen;
27. **pfho:** portefeuillehoudersoverleg Fysiek Domein/wonen van de Regio Gooi en Vechtstreek;
28. **regionale urgentiecommissie 2023:** de commissie als bedoeld in artikel 1 onder g. van het Reglement Regionale Urgentiecommissie Gooi en Vechtstreek 2023;
29. **regio Gooi en Vechtstreek:** woningmarktregio, het grondgebied van de gemeenten Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Laren, Weesp en Wijdmeren;
30. **Regio Gooi en Vechtstreek:** samenwerkingsverband van de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek;
31. **regionaal medisch deskundige:** een door burgemeester en wethouders aangewezen onafhankelijk medisch adviseur;
32. **sociale huurwoning:** woning van een toegelaten instelling in de regio Gooi en Vechtstreek waarvoor huurtoeslag mogelijk is;
33. **starter:** a. de woningzoekende ingezetene van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek die geen zelfstandige sociale huurwoning in de regio Gooi en Vechtstreek achterlaat;
b. de woningzoekende die buiten de regio Gooi en Vechtstreek woont en die geen zelfstandige sociale huurwoning in de regio Gooi en Vechtstreek achterlaat;
c. de woningzoekende die direct voorafgaand aan de urgentieaanvraag of woningtoewijzing in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek woont, maar korter dan één jaar staat ingeschreven in de Brp van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek en daarom geen ingezetene van de gemeente (of regio Gooi en Vechtstreek is in de zin van deze verordening);
34. **toegelaten instelling:** instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet (woningcorporatie);
35. **urgentie:** beschikking verleend door burgemeester en wethouders van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek, waarmee een woningzoekende in een urgentiecategorie als bedoeld in hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening wordt ingedeeld en daarmee voorrang krijgt bij een woningtoewijzing;
36. **vergunninghouder:** (statushouder) vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen;
37. **wet:** Huisvestingswet 2014;
38. **WMO:** Wet Maatschappelijke Ondersteuning 2015;
39. **woningcorporatie:** toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de regio Gooi en Vechtstreek;
40. **Woningruil:** ten minste twee partijen besluiten hun eigen huurwoning of koopwoning te willen verlaten en die van de ander te betrekken;
41. **woningzoekende:** huishouden dat in het inschrijfsysteem is ingeschreven;
42. **woonduur:** de tijd dat de woningzoekende feitelijk als huurder of koper zijn hoofdverblijf op het huidige adres in de regio Gooi en Vechtstreek zoals bedoeld in de wet Brp;
43. **woonfraude:** alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik -voor illegale activiteiten-en overbewoning van een woning waarbij geen toestemming is van de eigenaar;
44. **zelfstandige woonruimte/woning:** woning als gedefinieerd in artikel 7:234 BW welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning;
45. **zoekwaarde:** waarde waarmee sinds 29 september 2011 de rangorde van woningzoekenden bij de woningtoewijzing wordt bepaald;
46. **zorgcontract:** een door de gemeente of door de gemeente gecontracteerde instelling opgesteld contract dat onderdeel uitmaakt van/hoort bij de -te sluiten- huurovereenkomst voor zorg of behandeling ter voorkomen van -herhaalde- woonproblemen voor een persoon uit de bijzondere maatschappelijke doelgroep ten behoeve van huisvesting voor die persoon. Het zorgcontract moet geaccordeerd zijn door zowel de gecontacteerde instelling als de gemeente en de persoon uit de bijzondere maatschappelijke doelstelling.

Artikel 1.2. Berekening Zoekwaarde

1. Voor woningzoekenden die al vóór 29 september 2011 als huurder of eigenaar een zelfstandige huur- of koopwoning bewoonden in de regio Gooi en Vechtstreek en deze ná 29 september 2011

zullen achterlaten bij het betrekken van een sociale huurwoning van de corporaties in de regio Gooi en Vechtstreek geldt de navolgende zoekwaarde:

- a. bij inschrijving als woningzoekende vóór 29 september 2011: 100% van de oude waarde (zie artikel 1.1 sub 25) vermeerderd met de inschrijfduur vanaf 29 september 2011;
 - b. bij inschrijving als woningzoekende ná 29 september 2011: 100% van de oude waarde vermeerderd met de actuele inschrijfduur van na 29 september 2011.
2. Voor woningzoekenden die na 1 januari 2011 zijn uitgeschreven als woningzoekende vanwege de acceptatie van een sociale huurwoning van de woningcorporaties in de regio Gooi en Vechtstreek geldt bij nieuwe inschrijving als woningzoekende: 75% van de zoekwaarde die nodig was om de laatste sociale huurwoning te verkrijgen, vermeerderd met de duur van die nieuwe inschrijving.
 3. Voor woningzoekende starters die al vóór 29 september 2011 ingeschreven stonden als woningzoekende en niet als huurder of eigenaar een zelfstandige woning in de regio Gooi en Vechtstreek achterlaten geldt: de oude waarde tot 29 september 2011 vermeerderd met de inschrijfduur vanaf 29 september 2011.
 4. Bij echtscheiding of verbreken van een relatie in de regio Gooi en Vechtstreek na 29 september 2011 geldt:
 - a. de laatst in de woning achterblijvende woningzoekende ofwel de woningzoekende die de sociale huurwoning leeg achterlaat, krijgt de zoekwaarde als bepaald in lid 1. of de zoekwaarde uit lid 2.;
 - b. voor de woningzoekende die de woning als eerste gaat verlaten of al verlaten heeft geldt: de eigen inschrijfduur als hoofdaanvrager respectievelijk de inschrijfduur als medeaanvrager van de hoofdaanvrager.
 5. Voor alle overige woningzoekenden geldt de navolgende zoekwaarde: de duur van de actuele inschrijving.

Artikel 1.3 Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Burgemeester en wethouders houden een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden bij en zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
2. De woningzoekende ontvangt een digitaal bewijs van inschrijving.
3. Inschrijvingen die in een andere gemeente binnen de regio Gooi en Vechtstreek zijn gedaan hebben gelijke gelding als inschrijvingen bij burgemeester en wethouders.
4. Het aangaan van tijdelijk huurcontract voor woonruimte als bedoeld in artikel 2.1 lid 2. sub i. heeft, net als het aangaan van een huurcontract als bedoeld in artikel 3.1 lid 3. sub a., geen gevolgen voor de inschrijving als woningzoekende.

Artikel 1.4 Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2.1 aangewezen woningen wordt bekendgemaakt door publicatie via een (regionaal) digitaal platform, tenzij:
 - a. de woning wordt gebruikt voor directe bemiddeling zoals bedoeld in deze verordening;
 - b. het een aangepaste –rolstoelwoning- betreft.
2. Ook andere woningen kunnen via dit platform worden aangeboden.
3. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huurprijs van de woningen met vermelding van woningtype, aantal kamers en ligging en;
 - b. de mededeling dat de woning niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend en;
 - c. indien van toepassing, de criteria en voorrangregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.

Artikel 1.5 Woningen van een bepaalde aard of grootte

1. Woningen kunnen door burgemeester en wethouders worden aangemerkt als:
 - a. woningen die specifiek geschikt zijn voor ouderen vanaf 55 jaar of 65 jaar of jongeren tot 23 jaar of tot en met 25 jaar;
 - b. aangepaste -rolstoel- woningen die toegankelijk zijn voor mensen die vanwege een fysieke beperking aangewezen zijn op de aanpassingen;
 - c. woningen in een complex met een zorginfrastructuur, anders dan Huren onder voorwaarden;

- d. woningen waarbij ten behoeve van de huurders collectieve zorg wordt ingekocht;
 - e. nieuwbouwwoningen die voor het eerst worden toegewezen;
 - f. woningen in een regiogemeente waarvoor gemeentebinding een voorwaarde is –inclusief de eerste toewijzing van nieuwbouw woningen-, met een maximum van 25% van de jaarlijks beschikbaar komende woonruimte in de betreffende gemeente.
2. Burgemeester en wethouders kunnen op advies van de betrokken woningcorporatie voorwaarden formuleren waaraan een woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor deze woningen.

Artikel 1.6 Woningen en huishoudensgrootte

- 1. Woningen bestaande uit ten hoogste twee kamers (woonkamer en slaapkamer), kunnen met voorrang worden toegewezen aan huishoudens bestaande uit maximaal twee personen.
- 2. Woningen, bestaande uit ten minste vier kamers (woonkamer en drie slaapkamers), kunnen met voorrang worden aangeboden aan huishoudens bestaande uit tenminste drie personen, waarvan minimaal één kind.

Artikel 1.7 Vrije beleidsruimte woningcorporaties

In afwijking van de artikelen 1.4, 2.2, 2.3 en 2.4 kunnen de woningcorporaties jaarlijks maximaal 2% van de in artikel 2.1 lid 1. aangewezen woningen die vrij gemeld worden, inzetten om woonproblematiek van/tussen huurders op te lossen. Het gaat daarbij om huurders van sociale huurwoningen van de woningcorporaties in de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek.

HOOFDSTUK 2 De huisvestingsvergunning en rangorde

Artikel 2.1 Aanwijzing vergunningplichtige woningen

1. Het is verboden om zelfstandige woningen van een woningcorporatie met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13 lid 1. onder a. van de Wet op de huurtoeslag (€808,06 prijspeil 2023) voor bewoning in gebruik te nemen of te geven zonder dat daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. woningen als bedoeld in artikel 15 lid 1. onder a. tot en met d. van de Leegstandwet;
 - b. onzelfstandige woonruimte;
 - c. woonruimte voor inwoning;
 - d. bedrijfswoningen;
 - e. woonschepen en ligplaatsen voor woonschepen;
 - f. woonwagens en standplaatsen voor woonwagens;
 - g. woongroepen;
 - h. zorgwoningen met gekoppeld zorgcontract, anders dan Huren onder voorwaarden;
 - i. woonruimte die specifiek bedoeld is voor tijdelijke verhuur.

Artikel 2.2 Rangorde woningzoekenden

De rangorde van woningzoekenden om in aanmerking te komen voor de huisvestingsvergunning wordt als volgt bepaald:

1. Voor op grond van artikel 2.1 aangewezen woningen:
 - a. eerst de woningzoekende met een urgentie passend bij woningtype en locatie;
 - b. als tweede de woningzoekende die een gemeentebinding heeft als bedoeld in 1.5 onder f., met de hoogste zoekwaarde zoals bepaald in artikel 1.2 binnen deze groep woningzoekenden voor die gemeente, mits de woning wordt aangeboden met de specificatie "gemeentebinding";
 - c. als derde de woningzoekende die ingezetene van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek is, of een maatschappelijke of economische binding heeft met de regio Gooi en Vechtstreek, met de hoogste zoekwaarde zoals is bepaald in artikel 1.2 binnen deze groep woningzoekenden;
 - d. als vierde de woningzoekende die geen ingezetene is van de regio Gooi en Vechtstreek en geen maatschappelijke of economische binding heeft met de regio Gooi en Vechtstreek, met de hoogste zoekwaarde zoals is bepaald in artikel 1.2 binnen deze groep woningzoekenden.
2. Bij urgente reacties uit verschillende categorieën op één woningaanbieding:
 - a. eerst de woningzoekende met een urgentie op grond van artikel 3.1 lid 1. of lid 2.;
 - b. als tweede de woningzoekende met een herhuisvestingsurgentie op grond van artikel 3.1 lid 3.
3. Herhuisvestingsurgentie met terugkeergarantie:
In afwijking van lid 1. sub a. en lid 2. komen woningzoekenden met een herhuisvestingsurgentie als eerste in aanmerking als sprake is van terugkeer naar de buurt waar de sloop of renovatie heeft plaatsgevonden.
4. Meerdere urgente reacties op één woningaanbieding:
 - a. als op grond van lid 1. of lid 2. meerdere urgente woningzoekenden van dezelfde categorie in aanmerking komen: de woningzoekende met de oudste urgentie;
 - b. als er in geval van lid 3. meerdere woningzoekenden zijn met een even oude urgentie: de woningzoekende met de hoogste zoekwaarde.
5. Woonruimte van een bepaalde aard of, grootte:
Voor op grond van artikel 2.1 aangewezen woonruimte, die ook worden aangeduid als woonruimte van een bepaalde aard of, grootte als bedoeld in artikel 1.5 geldt in aanvulling op de leden 1. tot en met 4. van artikel 2.2:
 - a. woningen die met name geschikt zijn voor jongeren tot 23 jaar kunnen met voorrang aangeboden worden aan woningzoekenden tot 23 jaar;
 - b. woningen die met name geschikt zijn voor ouderen kunnen met voorrang aangeboden worden aan woningzoekenden vanaf 55 jaar of 65 jaar en ouder;
 - c. in afwijking van lid 1. sub a. van dit artikel geldt voor lid 5 sub a. en sub b. dat uitsluitend urgenties van woningzoekenden in de gevraagde leeftijdscategorie voorgaan;

- d. voor de eerste toewijzing van nieuwbouwwoningen komen woningzoekenden in aanmerking op grond van nader door burgemeester en wethouders te bepalen criteria. Zij vragen advies bij en stemmen af met de verhurende woningcorporatie.
- 6. Als de woningzoekende de woning weigert of niet binnen de daarvoor gestelde tijd reageert op berichtgeving van kandidaatstelling voor een woning, vervalt zijn rangorde voor deze specifieke woning.

Artikel 2.3 Woningverdeling door loting: spoedzoekregeling

1. In afwijking van artikel 2.2 kunnen maximaal 50 van de toe te wijzen woningen per kalenderjaar met voorrang aangeboden worden aan woningzoekenden die met spoed een woning zoeken.
2. In dat geval geldt het navolgende:
 - a. de woningzoekende schrijft zich apart in voor de spoedzoekregeling;
 - b. de woningzoekende is ingezetene van een gemeente in de regio in de regio Gooi en Vechtstreek of heeft een maatschappelijke of economische binding aan een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek;
 - c. registratie en deelname vinden per maand plaats;
 - d. de rangorde wordt bepaald door loting;
 - e. het aanbod aan woningen is niet inzichtelijk voor de woningzoekenden.
3. Burgemeester en wethouders bepalen de passendheid van de woning, met dien verstande dat het aantal kamers het aantal bewoners met ten hoogste één mag overtreffen.
4. Bij weigering van een aangeboden woning wordt de woningzoekende voor twee jaar uitgesloten van de spoedzoekregeling.
5. Als de woningzoekende de woning weigert of niet binnen de daarvoor gestelde tijd reageert op berichtgeving van kandidaatstelling voor een woning vervalt zijn rangorde voor deze specifieke woning.

Artikel 2.4 Woningverdeling door loting: jongeren

1. In afwijking van artikel 2.2 kunnen woningen verloot worden met voorrang voor jongeren tot en met 25 jaar;
2. De jongere woningzoekende is ingezetene van een van de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek of heeft een maatschappelijke of economische binding aan de regio Gooi en Vechtstreek;
3. Het maximaal aantal te verloten woningen per kalenderjaar is regionaal 350;
4. Het bruto woonoppervlak van de te verloten woningen is maximaal 55 vierkante meter;
5. Als de woningzoekende de woning weigert of niet binnen de daarvoor gestelde tijd reageert op berichtgeving van kandidaatstelling voor een woning vervalt zijn rangorde voor deze specifieke woning.

Artikel 2.5 Aanvraag huisvestingsvergunning

Degene die de hoogste rangorde heeft:

1. op grond van artikel 2.2, 2.3 of 2.4 of;
2. direct bemiddeld wordt op grond van de artikelen 1.7, 3.1 lid 3. sub b. en 3.4 of;
3. bemiddeld wordt op grond van woningruil

en de woning wil huren, wordt geacht van rechtswege een vergunning te hebben aangevraagd bij de gemeente.

Artikel 2.6 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10. lid 2. van de wet, komen woningzoekenden voor een huisvestingsvergunning in aanmerking als zij:
 - a. 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 en;
 - b. meerderjarig zijn, en;
 - c. een gezamenlijk inkomen hebben dat lager is dan de regionale toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen: jaarinkomen €56.329 (prijsspeil 2023).
2. De huisvestingsvergunning wordt van rechtswege verleend aan:
 - a. de woningzoekende met de hoogste rangorde bepaald op grond van artikel 2.2, 2.3 of 2.4 of;

- b. de woningzoekende die direct bemiddeld wordt op grond van artikelen 1.7, 3.1. lid 3. sub b. of 3.4 of;
- c. de woningzoekende die bemiddeld wordt op grond van woningruil.

Artikel 2.7 Vruchteloos aanbieden

1. In afwijking van artikel 2.6 lid 2. kunnen burgemeester en wethouders de huisvestingsvergunning verlenen aan een woningzoekende die niet de hoogste rangorde heeft als de woning gedurende vier weken vruchteloos is aangeboden.
2. De in lid 1. bedoelde termijn van vier weken gaat lopen op de dag van eerste publicatie van de aanbieding van de woning.

Artikel 2.8 Inhoud huisvestingsvergunning

De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:

1. de woning waarop de vergunning betrekking heeft;
2. aan wie de vergunning is verleend;
3. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.

Artikel 2.9 Voorwaarden en voorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 2.6 – mede op advies van betrokken zorgpartijen- bijzondere voorwaarden en voorschriften verbinden over onder andere:

1. het voorkomen van huurachterstand en/of overlast en/of vervuiling;
2. de voorwaarde van zorgcontract met persoonlijke begeleiding en zorg om te komen tot goed huurderschap.

Artikel 2.10 Uitsluiting van een huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten om een (potentieel) woningzoekende voor een periode van maximaal één jaar uit te sluiten van een huisvestingsvergunning als:
 - a. de woningzoekende uit de bijzondere maatschappelijke doelgroep weigert mee te werken aan voorwaarden van zorg en/of begeleiding, op te nemen in een zorgcontract;
 - b. de woningzoekende uit de bijzondere maatschappelijke doelgroep de voorwaarde van zorg en/of begeleiding heeft aangenomen, maar opnieuw op basis van slecht huurderschap ontruimd wordt of dreigt te worden;
 - c. de woningzoekende werd ontruimd vanwege huurschuld, overlast en/of vervuiling.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in het geval van woonfraude besluiten om een potentieel woningzoekende voor een periode van minimaal één jaar en maximaal drie jaar uit te sluiten van een huisvestingsvergunning.
3. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten de woningzoekende met huur en/of mutatieschuld die nog geen betalingsregeling heeft afgesproken en/of de afgesproken betalingsregeling niet naleeft, uit te sluiten van een huisvestingsvergunning tot er een betalingsregeling is afgesproken.

Artikel 2.11 Intrekken huisvestingsvergunning

Burgemeester en wethouders trekken de vergunning in:

1. als de woning niet binnen de in artikel 2.8 lid 3. bedoelde termijn in gebruik is genomen;
2. als blijkt dat de woningzoekende onjuiste gegevens heeft aangeleverd, waardoor de woningzoekende ten onrechte de woning heeft aangeboden gekregen.

HOOFDSTUK 3 Urgentie

Artikel 3.1 Toekenning urgentie

1. Burgemeester en wethouders kennen voor de in artikel 2.1 lid 1. aangewezen woningen urgentie toe aan woningzoekenden die voldoen aan artikel 12 lid 3. van de wet:
 - a. 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:
 - o voorwaarde: de woningzoekende toont dit aan door middel van een verklaring van de instelling dat de woningzoekende daar daadwerkelijk verblijft;
 - b. woningzoekenden die mantelzorg ontvangen of verlenen:
 - o voorwaarde: er zijn voor de mantelzorger en mantelzorgontvanger geen voorliggende voorzieningen waarmee de noodzaak tot verhuizen verval;
 - o voorwaarde: de mantelzorgrelatie wordt zo nodig aangetoond met een verklaring van deskundigen, bijvoorbeeld een huisarts of andere sociaal medische adviseur waaruit - de mate van- zorg blijkt;
 - c. burgemeester en wethouders wijzen de aanvraag af als de aanvrager niet is ingeschreven als woningzoekende en/of niet wordt voldaan aan artikel 2.6 lid 1. of de onder lid 1. sub a. en b. gestelde voorwaarden.
2. Burgemeester en wethouders kennen voor de in artikel 2.1 lid 1. aangewezen woonruimte urgentie toe aan woningzoekenden die een urgentie aanvragen op basis van deze verordening en voldoen aan:
 - a. de criteria voor de verlening van een huisvestingsvergunning uit artikel 2.6 met uitzondering van het criterium over de rangorde en;
 - b. de randvoorwaarden uit artikel 3.2 en;
 - c. één of meer van de criteria van artikel 3.3 en de daarbij gestelde voorwaarden;
 - d. burgemeester en wethouders wijzen de aanvraag af als niet wordt voldaan aan één of meer voorwaarden uit artikel 3.1 lid 2. sub a. tot en met c.
3. Burgemeester en wethouders kennen voor de in artikel 2.1 lid 1. aangewezen woningen een urgentie toe aan:
 - a. huurders van een –sociale- huurwoning in de gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek van een woningcorporatie als er een concreet plan voor sloop of renovatie van de bestaande woning voorligt dat noopt tot vertrek uit die woning;
 - b. vergunninghouders (statushouders) als bedoeld in artikel 28 van de wet, die onder de taakstelling van de gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek vallen;
 - c. voor sub a. en sub b. van dit lid geldt in afwijking van artikel 3.5 dat burgemeester en wethouders geen advies van de regionale urgentiecommissie inwinnen;
 - d. voor de vergunninghouders uit sub b. geldt eveneens dat zij in afwijking van artikel 2.2 lokaal, in samenwerking tussen de gemeente en een woningcorporatie, bemiddeld kunnen worden naar een woning.

Artikel 3.2 Randvoorwaarden voor urgentie

Voor de toekenning van urgentie gelden de navolgende randvoorwaarden:

1. de aanvrager moet aantonen dat het woonprobleem niet kon worden voorkomen en;
2. de aanvrager moet aantonen dat vanaf het moment dat hij het woonprobleem kon zien aankomen naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate heeft gereageerd op alle bij het huishouden passende woningaanbiedingen in alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek;
3. de aanvrager heeft aanbiedingen van passende woningen niet geweigerd en;
4. de aanvrager kan aantonen dat er geen, al dan niet tijdelijke, alternatieve oplossing is voor het woonprobleem en;
5. de aanvrager die geen ingezetene is van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek in de zin van deze verordening moet aantonen dat het woonprobleem uitsluitend in de regio Gooi en Vechtstreek kan worden opgelost en;
6. de aanvrager is ingezetene, dan wel niet ingezetene met een maatschappelijke en/of economische binding aan een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek.

Artikel 3.3 Criteria voor urgentie

Voor de toekenning van urgentie moet er sprake zijn van een zeer ernstige noodsituatie van aanvrager zelf of een lid van zijn/haar huishouden dat meeverhuist, die rechtstreeks het gevolg is van de woonsituatie en maakt dat er snel –binnen drie maanden- een oplossing moet komen ter voorkoming van ernstige schade aan het welzijn of het lid van zijn/haar huishouden dat meeverhuist. Er is (alleen) sprake van de bedoelde noodsituatie op basis van de navolgende criteria. De aanvraag moet voldoen aan de voorwaarden van één of meer van deze criteria:

1. Medische gronden:

- er moet sprake zijn van een noodsituatie die vergt dat direct of uiterlijk binnen drie maanden een woning beschikbaar komt ter voorkoming van ernstige schade voor het welzijn van de aanvrager en/of lid van het huishouden dat mee verhuist, waarbij die schade het rechtstreeks gevolg is van de huidige woonsituatie;
- een onafhankelijk medisch deskundige brengt advies uit.

2. Dakloosheid ten gevolge van calamiteiten:

- de huidige woning is blijvend onbewoonbaar en de aanvrager kan niet zelf of met behulp van een verzekering in andere woonruimte voorzien.

3. Dakloosheid van een ouder met minderjarig(e) kind(eren):

- de ouder kan na een scheiding of verbroken relatie niet meer over woonruimte beschikken voor zichzelf en één of meer minderjarige kinderen, en;
- de andere ouder kan de kinderen redelijkerwijs niet –tijdelijk- huisvesten en;
- wanneer sprake is van een (voormalige) echtelijke sociale huurwoning toont de aanvrager aan dat hij/zij het huurrecht van de woning heeft geclaimd in de scheidingsprocedure en;
- in alle andere gevallen moet aanvrager aantonen dat niet van hem/haar gevergd kan worden dat hij/zij de woning opeist en;
- in het geval er minderjarige kinderen zijn, heeft aanvrager alles in het werk gesteld om te voorkomen dat die kinderen dakloos -dreigen te- worden, bijvoorbeeld door het –tijdelijk- claimen van de voormalige gezamenlijke woning bij echtscheiding of een verbroken relatie.

4. Financiële ontwrichting:

- onvoorziene en onverwachte financiële problemen die niet aan de aanvrager te verwijten zijn, waardoor de woonlasten (huur/hypotheek) niet langer opgebracht kunnen worden en;
- de aanvrager moet aantonen dat er geen andere oplossingen -zoals bijvoorbeeld huurtoeslag of een woonkostentoeslag van de gemeente- mogelijk zijn.

5. Geweld:

- geweld of reële bedreiging met geweld die maakt dat de aanvrager redelijkerwijs niet langer meer in de huidige woning kan blijven en;
- de aanvrager moet aantonen dat er geen (tijdelijk) onderdak te verkrijgen is en;
- het geweld of de bedreiging moet aangetoond kunnen worden, bijvoorbeeld door een rapport van de politie.

6. Langdurige inwoning:

- van een ouder met minderjarig(e) kind(eren) bij familie, vrienden of kennissen in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek en;
- de inwoning met minderjarig(e) kind(eren) in een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek heeft ten minste twee jaar geduurd en;
- de aanvrager moet aantonen dat in een periode van twee jaar direct voorafgaand aan de urgentieaanvraag naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is gereageerd op passende woningaanbiedingen in alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek.

7. Sociale indicatie:

- zeer ernstige sociale problemen die een directe relatie hebben met de woonsituatie waar bij die problemen tot gevolg hebben dat de aanvrager en/of zijn/haar gezin niet langer zelfstandig kunnen functioneren als gezin of in de maatschappij;
- er dient sprake te zijn van een noodsituatie die vergt dat direct of uiterlijk binnen drie maanden een woning beschikbaar komt ter voorkoming van ernstige schade voor het welzijn van de aanvrager en/of lid van het huishouden dat mee verhuist, waarbij die schade het rechtstreeks gevolg is van de huidige woonsituatie.

8. **Bijzondere maatschappelijke doelgroep:**

uitstroom uit maatschappelijke instellingen als gedefinieerd onder artikel 1.1 sub 22. onder de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager staat ingeschreven als woningzoekende en;
- b. de aanvrager heeft tijdens het verblijf in de maatschappelijke instelling ten minste één jaar direct voorafgaand aan de aanvraag in voldoende mate ingeschreven op passende woningaanbiedingen in alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek en is niet in aanmerking gekomen voor woningtoewijzing. De eventuele inschrijfduur van vòòr de opname in de maatschappelijke instelling telt hier in niet mee en;
- c. de maatschappelijke instelling heeft geadviseerd dat de aanvrager in staat is om ofwel - eventueel met ambulante begeleiding- zelfstandig te wonen ofwel dat de aanvrager onder de voorwaarde van een zorgcontract zelfstandig kan wonen (zie artikel 3.4);
- d. dit artikel geldt ook voor terugkeer in de maatschappij van een gedetineerde die voorafgaand aan de detentie ingezetene was van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek, mits voldaan wordt aan sub a. tot en met c.

Artikel 3.4 Urgentie onder voorwaarden van een zorgcontract (HOV)

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van artikel 3.2 en 3.3, met inachtneming van artikel 2.10 en 2.6 een urgentie toekennen aan de woningzoekende uit de bijzondere maatschappelijke doelgroep die ontruimd is of dreigt te worden onder de voorwaarde van een zorgcontract als vaststaat dat een woning noodzakelijk is voor de benodigde zorg en de woningzoekende uit de maatschappelijke doelgroep –nog- niet zelf in staat is een goed huurder te zijn.

Bij de aanvraag wordt een door aanvrager, zorginstantie en gemeente ondertekend zorgcontract ingediend:

1. in het zorgcontract moeten de zorgen ten aanzien van goed huurderschap zijn afgedekt;
2. burgemeester en wethouders winnen -met betrekking tot de volledigheid van het zorgcontract- advies in van de regionale urgentiecommissie;
3. het huurcontract wordt zonodig voor een periode van twee jaar op naam van de zorginstantie afgesloten, hierna eindigt de huurovereenkomst met de zorginstantie. Evaluatie van het resultaat van de zorg wijst uit of de aanvrager het huurcontract al dan niet kan voortzetten;
4. deze urgentie wordt alleen verleend met directe bemiddeling voor een eenmalige passende woningaanbieding;
5. een urgentie onder voorwaarden wordt uitsluitend verleend als de aanvrager schriftelijk instemt met de voorwaarden –vermeld in zorgcontract- die aan een urgentie verbonden zijn;
6. als de houder van een urgentie de voorwaarden die verbonden zijn aan de toekenning van de urgentie niet naleeft, dan kunnen burgemeester en wethouders de toegekende urgentie intrekken.

Artikel 3.5 Aanvraag, behandeling, verlening en afwijzing van urgentie

1. Aanvraag:

- a. urgentie wordt schriftelijk - of digitaal - aangevraagd bij burgemeester en wethouders van de woonplaats in de regio Gooi en Vechtstreek. Woningzoekenden van buiten de regio Gooi en Vechtstreek vragen naar keuze urgentie bij burgemeester en wethouders van een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek;
- b. burgemeester en wethouders stellen een aanvraagformulier vast en bepalen welke gegevens bij de aanvraag moeten worden overgelegd;
- c. een aanvraag wordt niet in behandeling genomen als de behandelkosten niet zijn voldaan.

2. Behandeling:

- a. burgemeester en wethouders winnen advies in van de regionale urgentiecommissie;
- b. burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag binnen acht weken na ontvangst van de volledige aanvraag en de behandelkosten.

3. Verlening:

- a. Burgemeester en wethouders besluiten alleen tot toekenning van een urgentie als de woningzoekende ingeschreven staat als woningzoekende in de regio Gooi en Vechtstreek en voldoet aan:

artikel 12 lid 3. van de wet:

- o de eisen uit artikel 2.6 lid.1 en;
- o de voorwaarden van artikel 3.1 lid 1. onder a. of b.

op basis van deze verordening:

- de eisen uit artikel 2.6 lid.1 en;
 - de randvoorwaarden uit artikel 3.2 en;
 - één of meer van de criteria en voorwaarden uit artikel 3.3 of;
 - artikel 3.4.
 - b. burgemeester en wethouders beoordelen de aanvraag op basis van de individuele situatie van de aanvrager;
 - c. burgemeester en wethouders wegen de eigen verantwoordelijkheid van de aanvrager voor het ontstaan van de problematische woonsituatie en de mate waarin aanvrager getracht heeft zelf het woonprobleem op lossen mee in de besluitvorming;
 - d. burgemeester en wethouders beperken de urgentie tot een bepaald woningtype dat volstaat om het woonprobleem van de aanvrager op te lossen;
 - e. burgemeester en wethouders kennen de urgentie in beginsel toe voor de hele regio Gooi en Vechtstreek;
4. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van sub e. bepalen dat urgentie ingezet wordt in de gehele regio Gooi en Vechtstreek of in een specifieke gemeente of gemeenten.
5. Afwijzen
Burgemeester en wethouders wijzen de aanvraag af als:
- a. de aanvrager niet staat ingeschreven als woningzoekende in de regio Gooi en Vechtstreek;
 - b. niet wordt voldaan aan de eisen uit artikel 2.6 lid 1.;
 - c. niet wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 3.1 lid 1. sub a. en b.;
 - d. niet wordt voldaan aan één of meer randvoorwaarden uit artikel 3.2;
 - e. niet wordt voldaan aan ten minste één van de criteria en voorwaarden uit artikel 3.3;
 - f. niet wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 3.4.;
 - g. sub d., e. en f. zijn niet van toepassing bij een aanvraag op basis van artikel 3.1 lid 1.

Artikel 3.6 Gelding urgentie

1. Urgenties die in een andere gemeente binnen de regio Gooi en Vechtstreek zijn verleend hebben gelijke gelding als een door burgemeester en wethouders verleende urgentie.
2. Met uitzondering van urgenties als bedoeld in artikel 3.1 lid 3. is de toegekende urgentie geldig tot drie maanden na de datum van verzending.
3. Een urgentie vervalt van rechtswege binnen de geldingstermijn na acceptatie van een woningaanbieding.

Artikel 3.7 Inhoud urgentiebeschikking

Het besluit tot toekenning van de urgentie vermeldt in ieder geval:

1. de naam en adresgegevens van de woningzoekende;
2. de datum van de aanvraag;
3. de voorwaarden die aan de urgentie zijn verbonden;
4. de verzenddatum en de daaraan verbonden geldigheidstermijn;
5. het registratienummer.

Artikel 3.8 Verlenging van de gelding van de urgentie

1. Een aanvraag tot verlenging –van drie maanden- van de geldingstermijn van een urgentie wordt vóór afloop van die termijn schriftelijk of digitaal ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders winnen advies in van de regionale urgentiecommissie.
3. De geldingstermijn van drie maanden van de urgentie wordt alleen verlengd als de woningzoekende naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 - a. in voldoende mate heeft gereageerd op beschikbare passende woningen zoals verbonden aan de urgentie;
 - b. de woningzoekende geen aangeboden woning(en) zonder goede reden heeft geweigerd;
 - c. er binnen de geldingstermijn geen aanbod is geweest van bij de toegekende urgentie passende woningen;
 - d. de bij de toegekende urgentie gestelde voorwaarden van zorg en/of begeleiding uit het zorgcontract in voldoende mate naleeft.

Artikel 3.9 Intrekking van de urgentie

1. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentie in ieder geval intrekken als:

- a. niet meer wordt voldaan aan de artikelen 3.1 tot en met 3.4;
 - b. de aanvrager daarom verzoekt;
 - c. de aanvrager een aangeboden woning zonder goede reden heeft geweigerd;
 - d. de urgentie is toegekend op basis van gegevens waarvan de aanvrager wist of kon weten dat deze onjuist of onvolledig waren;
 - e. de houder van een urgentie onder voorwaarden de voorwaarden die verbonden zijn aan de toekenning van een urgentie niet naleeft.
2. Voordat zij een besluit nemen winnen burgemeester en wethouders advies in van de regionale urgentiecommissie.

Artikel 3.10 Nadere bepalingen op grond van evaluatie

Burgemeester en wethouders kunnen als het aanbod op de sociale huurwoningenmarkt dreigt vast te lopen als gevolg van de toewijzing aan starters, -na evaluatie door gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties- op advies van het regionale pfho Fysiek Domein/wonen, nadere (tijdelijke) maatregelen nemen (quota) ten aanzien van:

1. artikel 2.3 Woningverdeling door loting: spoedzoekregeling;
2. artikel 2.4 Woningverdeling door loting: jongeren;
3. artikel 3.3 Urgentiecriteriën lid 8. Bijzondere maatschappelijke doelgroep;
4. artikel 3.4 Urgentie onder voorwaarden van een zorgcontract.

HOOFDSTUK 4 Slotbepalingen

Artikel 4.1 Experimenten

Bij wijze van experiment kunnen burgemeester en wethouders besluiten om maximaal 10% van de per kalenderjaar toe te wijzen woningen te verdelen op grond van regels die afwijken van deze verordening. Burgemeester en wethouders besluiten na consultatie van het portefeuillehoudersoverleg Fysiek Domein/wonen.

Artikel 4.2 Hardheidsclausule

1. Burgemeester en wethouders kunnen voor de in artikel 2.1 lid 1. aangewezen woonruimte in de eigen gemeente afwijken van de rangorde indien strikte toepassing van de regels zou leiden tot niet gerechtvaardigde hardheid.
2. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels voor urgentie indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot niet gerechtvaardigde hardheid.
3. Afwijkingsbesluiten op grond van dit artikel worden ter kennis van het portefeuillehoudersoverleg Fysiek Domein/wonen gebracht.

Artikel 4.3 Vervallen oude verordening en overgangsrecht

1. De Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2019 vervalt van rechtswege op 30 juni 2023.
2. Verleende urgenties behouden hun gelding onder de nieuwe verordening.
3. Op beslissingen over aanvragen voor urgenties en huisvestingsvergunningen die zijn ingediend vóór juli 2023 blijft de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2019 van toepassing.

Artikel 4.4 In werking treding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2023 en vervalt op 31 december 2023.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: "Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2023".

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 17 mei 2023.