

Toelichting op de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2005.

HOOFDSTUK 1 Begripsbepalingen

Artikel 1.1 sub e (doorstromer)

De zelfstandige woning die de woningzoekende achterlaat kan ook een herbezetbare koopwoning of huurwoning boven de koopprijsgrens respectievelijk huurprijsgrens zijn. Er moet sprake zijn van zelfstandige herbezetbare woning: indien de woning wordt gesloopt is de voormalige bewoner geen doorstromer maar starter.

Artikel 1.1 sub m (inkomen)

Voor de bepaling van het inkomen van een huishouden hanteren burgemeester en wethouders de volgende uitvoeringsregels:

- a. als inkomen wordt het laatst bekende belastbare jaarinkomen gehanteerd; als bewijs hiervoor geldt de daarop betrekking hebbende aanslag t.b.v de inkomstenbelasting.
- b. indien geen aanslag t.b.v. de inkomstenbelasting is opgelegd, geldt als bewijsstuk de laatste jaaropgave van de werkgever(s) en/of uitkerende instantie(s) met betrekking tot het bruto inkomen.
- c. indien alleen bewijsstukken van het meest recente bruto-inkomen worden gehanteerd, kunnen burgemeester en wethouders voor de omrekening van bruto-inkomen naar belastbaar inkomen een door hen vastgestelde regionaal uniforme conversietabel hanteren.
- d. indien de aanvrager kan aantonen dat het inkomen sinds de vaststelling van het laatst bekende inkomen overeenkomstig a. en b. is verminderd of spoedig zal verminderen, geldt in afwijking van het in sub a. en b. gestelde het lagere inkomen.
- e. burgemeester en wethouders, danwel de woningcorporaties, kunnen de woningzoekende vragen een IB-60 formulier m.b.t. het meest recente kalenderjaar te overleggen ter verificatie van het inkomen.
- f. onder het begrip inkomen in deze verordening wordt begrepen het totaal van de inkomens van het huishouden, verminderd met de inkomens van inwonende kinderen, pleegkinderen en kleinkinderen die op 1 januari van het jaar waarin woningtoewijzing plaatsvindt 26 jaar of jonger zijn. Negatieve inkomens blijven buiten beschouwing.

Artikel 1.1 sub o (maatschappelijke binding)

Van belang voor de verdelingssystematiek van woningen in de regio is, dat woningzoekenden met een maatschappelijke binding woningzoekenden zijn die in het verleden ingezetene waren van de regio maar de regio hebben verlaten en elders hun hoofdverblijf hebben gevonden. Deze maatschappelijk gebonden, die dus willen terugkeren, maken deel uit van de categorie vestigers (Dat ingezetenen in de regio uiteraard een maatschappelijke binding hebben met de regio is hier niet van belang; zij behoren ofwel tot de categorie starters ofwel tot de categorie doorstromers.

Artikel 1.1 sub q (onttrekkingsvergunning)

De tekst van artikel 30 van de wet luidt:

1. Het is verboden een woning die behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe met het oog op het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:
 - a. aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woning daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is;
 - b. met (een) andere woning(en) samen te voegen;
 - c. van zelfstandige in een onzelfstandige woning om te zetten.
2. Onder een zelfstandige woning als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt verstaan een woning welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woning.
3. Een woning, aangewezen overeenkomstig artikel 5 van de wet, wordt tevens aangewezen overeenkomstig het eerste lid, tenzij een zodanige aanwijzing naar het oordeel van de gemeenteraad met het oog op het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad niet noodzakelijk is.

Artikel 1.1 sub v (starter)

Voor wat betreft de woningzoekenden die in een proces van echtscheiding verkeren respectievelijk in een proces van ontbinding van de duurzame samenwoning wordt verwezen naar de bepalingen in artikel 1.2 Woningzoekenden die in een proces van ontbinding van de duurzame relatie verkeren de toelichting op dat artikel

Artikel 1.1 sub bb (woonduur voor doorstromers)

De begripsbepaling voor woonduur is van belang voor de doelgroep doorstromers. Bij de toetsing van de woonduur is uitgangspunt het moment van inschrijving in de basisadministratie van de desbetreffende gemeente in de regio. De woonduur vangt in ieder geval niet eerder aan dan het ondertekenen van het huur- of koopcontract. Hiermee wordt voorkomen dat inwonende kinderen die de (koop) woning overnemen van bijvoorbeeld hun ouders, woonduur opbouwen over een periode dat zij niet de huurder of de eigenaar van de woning waren.

Artikel 1.2 (woningzoekenden die in een proces van ontbinding van de duurzame relatie verkeren)

Door het opnemen van artikel 1.1 sub t. en artikel 1.2 wordt de positie op de 'startersmarkt' van woningzoekende gehuwden en samenwonenden, die in een proces van ontbinding van de duurzame relatie verkeren, gelijkgeschakeld aan die van samenwonenden die hun duurzame relatie verbreken.

Vaak zal een als tijdelijk bedoelde oplossing van de woningbehoefte worden gevonden, in zelfstandige dan wel onzelfstandige woning, in de regio dan wel buiten de regio. Met het opnemen van lid 3 wordt beoogd de periode af te bakenen (d.w.z. tot maximaal een jaar na het afsluiten van het echtscheidingsconvenant of de voorlopige voorziening dan wel de afstandsverklaring van de gezamenlijke woning) waarbinnen de tijdelijke oplossing geen gevolgen heeft. Men blijft gedurende die periode starter. Deze periode, die dus maximaal een jaar duurt, eindigt op de datum van bijschrijving in het register van de burgerlijke stand. Vanaf die datum is de persoon/personen aan wie de woning is toegewezen 'doorstromer' en de persoon/personen aan wie de woning niet is toegewezen 'starter'. Na deze periode wordt de woonsituatie van dat moment dus tot uitgangspunt genomen. Concreet: de in een proces van echtscheiding verkerende woningzoekende die een tijdelijke oplossing buiten de regio heeft gevonden wordt, vanaf het moment zijnde 1 jaar na het afsluiten van het echtscheidingsconvenant of de voorlopige voorziening, een vestiger.

Toelichting hoofdstuk 2.

Deze paragraaf maakt het mogelijk dat burgemeester en wethouders aan woningzoekenden een urgentie kunnen toekennen. De paragraaf behandelt de procedure voor het indienen van een aanvraag om urgentie, de behandeling van de aanvraag en de uiteindelijke beslissing.

Artikel 2.1 Register van urgent woningzoekenden

In dit artikel wordt vastgesteld dat er een register dient te worden aangelegd en bijgehouden waarin de urgent woningzoekenden zijn ingeschreven. Aan de opname in dit register kan de woningzoekende rechten ontlenuen op voorrang bij het verkrijgen van passende woonruimte. Burgemeester en wethouders kunnen bevoegdheden rond de urgentieverlening mandateren aan derden.

Artikel 2.2. onder 1. noodsituatie.

De woningmarktsituatie in Gooi en Vechtstreek is en blijft naar verwachting zeer krap. Een woningaanbodstelsel dat in principe toegankelijk is voor een ieder met objectieve toewijzingscriteria moet de kansen op een woning zo rechtvaardig mogelijk verdelen. Als op grond van persoonlijke omstandigheden voorrang wordt toegekend aan een woningzoekende, dient deze voorrang, gezien de krappe woningmarktsituatie, uiterst beperkt te worden toegekend. En wel op zodanige wijze dat deze verdedigbaar is ten opzichte van andere woningzoekenden. Een urgentieverklaring wordt alleen toegekend indien sprake is van een noodsituatie die het noodzakelijk maakt dat direct dan wel op zeer korte termijn -uiterlijk binnen 3 maanden- een (andere) woning beschikbaar komt, ter voorkoming van ernstige schade voor het welzijn van aanvrager, die het rechtstreeks gevolg is van de woonsituatie. De aanvrager moet aantonen dat hij

zelf gedurende een behoorlijke termijn -gelet op de individuele omstandigheden- heeft geprobeerd een woning toegewezen te krijgen in de gehele regio via het gepubliceerde woningaanbod of geprobeerd heeft een tijdelijk onderkomen te vinden.

Artikel 2.2 onder 2. Toekennen van urgentie

Het beoordelen van aanvragen om urgenties vereist specifieke deskundigheid. Daarom is hier voorgeschreven dat over binnengekomen aanvragen het advies van een onafhankelijke commissie moet worden ingewonnen. De individuele situatie van de aanvrager is uitgangspunt voor de beoordeling van de urgentieaanvraag;

Artikel 2.7 Urgentiecriteria

Dit artikel bevat de criteria en de voorwaarden per criterium waaraan getoetst wordt of sprake is van een noodsituatie die toekenning van een urgentie rechtvaardigt. De criteria zijn niet uitputtend. De praktijk heeft geleerd dat waar de criteria over het algemeen toereikend zijn voor de beoordeling van de vraag of sprake is van een noodsituatie in uitzonderlijke gevallen het gegeven kader niet toereikend is en de urgentiecommissie toch adviseert tot verlening van urgentie op basis van de geconstateerde noodsituatie.

Het mag duidelijk zijn dat er diverse klachten of problemen zijn die in duidelijk verband staan met de woonsituatie, echter zonder dat er sprake hoeft te zijn van een noodsituatie. Een verandering in de woonsituatie zal leiden tot een algemene vermindering van de klachten. Toch zijn deze problemen van een andere orde omdat hulp op wat langere termijn geboden kan worden.

Als voorbeelden van dergelijke gevallen waarin de situatie geen toekenning van een urgentie rechtvaardigt omdat geen sprake is van een noodsituatie kunnen o.m. worden genoemd situaties van inwoning/kamerbewoning met of zonder kinderen, tijdelijke onderdak elders is mogelijk, burenruzie/hinder van burens, het werken in onregelmatige diensten, verstoring van relatie/generatieconflicten, bezwaarlijke reisafstand in verband met economische binding, huis te groot/te klein, tuin te bewerkelijk, dichterbij voorzieningen/familie willen wonen, co-ouderschap, problemen met flatbewoning, terugkeer uit buitenland, het willen laten overkomen van partner en/of kinderen uit het buitenland, heimwee, lang op een woning wachten.

Artikel 2.10. Nadere bepalingen omtrent urgentiecommissie

De taak, samenstelling en werkwijze van de commissie worden geregeld in het Reglement op de regionale urgentiecommissie huisvesting Gooi en Vechtstreek.'

Artikel 2.11. Deelname aan aanbiddingssysteem

In dit artikel wordt het beginsel vastgelegd dat ook urgent woningzoekenden zelf actief moeten zijn in het verkrijgen van passende woonruimte. Zij dienen zelf te reflecteren op de aangeboden woonruimte. Zij verkrijgen met hun status van urgent woningzoekende binnen de gestelde termijn voorrang boven andere reguliere kandidaten.

Van de in dit artikel bedoelde actieve bemiddelingsmogelijkheid door burgemeester en wethouders wordt slechts dan gebruik gemaakt indien binnen het reguliere aanbod geen passende woning ter beschikking komt binnen de in de urgentietoekenning gestelde termijn.

Artikel 2.13 Relatie tussen woning en huisvestingsproblematiek

Bij het toekennen van urgentie wordt aangegeven voor welk type woning de urgentie geldt. Het toekennen van urgentie is uitsluitend bedoeld om de specifieke woonproblematiek van de aanvrager op te lossen. Het is niet mogelijk en niet wenselijk met een toegekende urgentie 'promotie' te maken in de wooncarrière.

Toelichting hoofdstuk 3

artikel 3.2. Vergunningsvereiste.

Het vergunningstelsel in het kader van de onttrekking van woningen aan de woonbestemming is opgenomen teneinde het college van burgemeester en wethouders zicht te laten blijven houden op de ontwikkelingen in deze, dit vanwege de in de regio Gooi en Vechtstreek aanhoudende schaarste op de woningmarkt.