

TOELICHTING op de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2011

HOOFDSTUK 1 Begripsbepalingen

Artikel 1 sub l. huishoudinkomen

Onder inkomen wordt verstaan datgene wat hierover is vermeld in het EC besluit staatssteun woningcorporaties en gedefinieerd door het Ministerie van Binnenlandse zaken:

Het gezamenlijk verzamelinkomen als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de bewoners van een woongelegenheden, 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: 'huurder'.

Artikel 1 sub r. 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 ingezetenen waren van de regio, maar de regio hebben verlaten en elders hun hoofdverblijf hebben gevonden. Dat ingezetenen in de regio uiteraard een maatschappelijke binding hebben met de regio is hier niet van belang; zij behoren tot de categorie ingezetenen.

Artikel 1 sub kk. zoekwaarde

A. De zoekwaarde die met het ingaan van deze verordening en het Convenant Woonruimteverdeling Gooi en Vechtstreek 2011 van toepassing is, is een waarde die de totaal opgebouwde wachttijd bevat en die nodig is voor het bepalen van de rangorde van woningzoekenden bij de woningtoewijzing. De zoekwaarde bevat tenminste de inschrijftijd, eventueel vermeerderd met een gedeelte van de inschrijftijd die nodig was om in aanmerking te komen voor de huidige sociale huurwoning in de regio.

In het geval van bijvoorbeeld een echtscheiding of een verbroken relatie kan slechts één van de ex-partners aanspraak maken op het deel van de eerder opgebouwde inschrijftijd. Het is aan de ex-partners te bepalen wie de woning 'inlevert' en leeg achterlaat en dus het gedeelte van de eerdere inschrijftijd behoudt.

De zoekwaarde voor een woningzoekende die geen zelfstandige sociale huurwoning (meer) achterlaat en een niet- ingezeten woningzoekende (economisch gebonden, van binding vrijgesteld, maatschappelijke binding) bestaat uit de actuele inschrijftijd.

Een woningzoekende die in het kader van de Verhuisregeling bij herstructurering in de regio Gooi en Vechtstreek een urgentie heeft toegekend gekregen, behoudt de volledige zoekwaarde als hij/zij met de herhuisvestingsurgentie verhuist ten behoeve van renovatie of sloop van de huidige woning. Ook bij terugkeer van een herhuisvestingsurgente naar de 'oude' woonomgeving geldt dat de volledige zoekwaarde behouden blijft.

B. De zoekwaarde in het kader van een overgangsregeling voor een ingeschreven woningzoekende bij ingangsdatum van het convenant of latere inschrijving, is als hierna beschreven.

1. De woningzoekende die bij het ingaan van het convenant in de woningzoekendenregistratie ingeschreven staat als:

a. 'starter' of 'vestiger' krijgt de inschrijftijd uit het vorige woonruimteverdeelsysteem *tot* ingangsdatum convenant mee als zoekwaarde bij het inwerkingtreden van dit convenant

b. 'doorstromer' krijgt bij ingangsdatum convenant of bij latere inschrijving, de woonduur in de huidige woning *tot* ingangsdatum van dit convenant mee als onderdeel van de zoekwaarde.

2. Een woningzoekende die verhuist in de periode tussen 1 januari 2011 en de ingangsdatum van het convenant, behoudt 75% van zijn zoekwaarde, berekent volgens het nieuwe woonruimteverdeelsysteem.

Artikel 1 sub jj. woningzoekende

Een economische gebundene, maatschappelijk gebundene of van binding vrijgestelde die zich in de regio vestigt, zich laat inschrijven in de GBA van een regiogemeente en in deze gemeente het hoofdverblijf heeft, wordt na een periode van één jaar aangemerkt als ingezetene van de regio in de zin van de deze verordening. Voorwaarde is dat uit de GBA blijkt dat de woningzoekende gedurende een periode van één jaar voorafgaande aan de urgentieaanvraag of woningtoewijzing geregistreerd is als inwoner van een regiogemeente (of meerdere regiogemeenten bijelkaar opgeteld). Het hebben van een zogenoemd 'post- of briefadres' in een regiogemeente telt niet mee.

Een huishouden dat niet is toegelaten tot de woningmarkt in de regio en daarom niet als woningzoekende conform artikel 1. sub jj. kan worden aangemerkt, die zich vestigt in de regio, zich laat inschrijven in de GBA van een regiogemeente, en hier het hoofdverblijf heeft, wordt eveneens na een periode van één jaar aangemerkt als ingezetene van de regio in de zin van deze verordening. Ook hier geldt de voorwaarde dat uit de GBA moet blijken dat dit huishouden gedurende een periode van één jaar voorafgaande aan de urgentieaanvraag of woningtoewijzing geregistreerd is als inwoner van een regiogemeente (of meerdere regiogemeenten bij elkaar opgeteld).

HOOFDSTUK 2 Urgentieregeling

Deze paragraaf maakt het mogelijk dat burgemeester en wethouders aan een woningzoekende een urgentie kan 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 Werkingsgebied

In de regio worden tussen gemeenten en toegelaten instellingen convenanten afgesloten met betrekking tot de afspraken over het verdelen van de sociale huurvoorraad. Een deel van deze woningen in de regio is bij andere partijen dan de woningcorporaties in eigendom. Ook dit deel van de voorraad speelt een rol bij het verminderen van de spanningen op de woningmarkt. De komende periode wordt geïnventariseerd en onderzocht hoe woningen, die eigendom zijn van niet-woningcorporaties maar wel behoren tot de voorraad tot de sociale huurgrens zoals gedefinieerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken, betrokken kunnen worden bij de afspraken rond de woonruimteverdeling.

Artikel 2.2 sub 1 Noodsituatie

Er is een naar verwachting blijvende ernstige schaarste op de woningmarkt in de Gooi en Vechtstreek. Een woningaanbodstelsel dat binnen daartoe gestelde grenzen 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 schaarste op de woningmarkt, uiterst beperkt te worden toegekend. En wel op zodanige wijze dat deze verdedigbaar is ten opzichte van andere woningzoekenden.

Een urgentie wordt alleen toegekend indien sprake is van een noodsituatie die het noodzakelijk maakt dat direct dan wel op zeer korte termijn -uiterlijk binnen drie 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/zij 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 en/of geprobeerd heeft een tijdelijk onderkomen te vinden.

Een urgentie is niet van toepassing indien gebleken is dat de woningzoekende voor een oplossing van het woonprobleem niet is aangewezen op een urgentie. Bijvoorbeeld omdat de woningzoekende op basis van de zoekwaarde zelf op korte termijn in aanmerking kan komen voor woningtoewijzing.

Ook indien de woningzoekende voorafgaande aan de urgentieaanvraag bij de omstandigheden passende woningen heeft geweigerd, is een urgentie niet van toepassing. Het langer voortduren van een woonprobleem dan nodig is behoort tot de eigen verantwoordelijkheid.

Artikel 2.4 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 2.6 Randvoorwaarden

De randvoorwaarden gaan over de eigen verantwoordelijkheid die de woningzoekende mogelijk heeft bij het ontstaan van het probleem, maar zeker bij het oplossen van het woonprobleem. Die verantwoordelijkheid houdt in dat de woningzoekende alles in het werk moet stellen om te voorkomen dat er een woonprobleem ontstaat. Lukt dat niet dan dient de woningzoekende in eerste instantie zelf een (tijdelijke) oplossing (kamers, logeren) te zoeken voor het ontstane woonprobleem, ook al is dit wellicht niet de meest ideale situatie. Daarnaast dient de woningzoekende in een redelijke periode voorafgaande aan de urgentieaanvraag, naar het oordeel van de regionale urgentiecommissie, in voldoende mate te hebben gereageerd op het woningaanbod om zodoende te proberen op eigen kracht in aanmerking te komen voor een (andere) woning. Het niet voldoen aan de randvoorwaarden uit artikel 2.6 betekent in principe dat een urgentie en daarmee ook artikel 2.7 urgentiecriteria niet van toepassing is.

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.

Er kunnen 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 in het algemeen leiden tot 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 ondermeer worden genoemd situaties van inwoning/kamerbewoning met of zonder kinderen, de mogelijkheid van tijdelijk onderdak elders, burenruzie of hinder van burens, het werken in onregelmatige diensten, verstoring van relatie of generatieconflicten, bezwaarlijke reisafstand in verband met economische binding, huis te groot of te klein, tuin te bewerkelijk, dichtbij voorzieningen of familie willen wonen, co-ouderschap, problemen met flatbewoning, terugkeer uit het buitenland, het willen laten overkomen van partner en/of kinderen uit het buitenland, heimwee, lang op een woning moeten wachten.

Artikel 2.7 lid 4 Dakloosheid van een ouder met minderjarige kind(eren)

Bij echtscheiding of een verbroken relatie is het uitgangspunt dat de ouder die de dagelijkse zorg van het kind of de kinderen op zich neemt, de voormalige gezamenlijke (sociale huur) woning via de rechter claimt. Indien een dergelijk verzoek niet wordt gehonoreerd of de ouder die de kinderen heeft kan de huur of hypotheek van de woning aantoonbaar niet zelf (tijdelijk) bekostigen, dan dient in ieder geval het tijdelijk gebruik (zes maanden na inschrijving echtscheidingsvonnis) van de woning geclaimd te worden. Daarnaast kan er in principe geen sprake van dakloosheid van kinderen zijn als één van de ouders beschikt over passende woonruimte om de kinderen (tijdelijk) te huisvesten. Argumenten in de zin dat een ouder de kinderen niet kan huisvesten, bijvoorbeeld vanwege een volledige werkweek, doen in het kader van een urgentieaanvraag hieraan niet af. Veel (alleenstaande) werkende ouders zijn immers aangewezen op kinderopvang.

Artikel 2.7 lid 9 Mantelzorg

Hiermee wordt beoogd erkende mantelzorgers, ook diegenen die niet aan de wettelijke toelatingseisen voor de regio voldoen, in de omgeving van de zorgbehoefte te laten wonen indien de woningvoorraad dit toelaat. Voorwaarde is dat er sprake is van mantelzorg conform de definitie in artikel 1.1s. Zo nodig wordt hierover advies ingewonnen van een onafhankelijk medisch adviseur.

Het doen van bijvoorbeeld de wekelijkse boodschappen voor de zorgbehoefte of het te ver weg wonen voor bezoek/contact valt niet onder het hier bedoelde begrip mantelzorg.

Artikel 2.11 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 2.12 Deelname aan aanbiedingssysteem

In dit artikel wordt het beginsel vastgelegd dat ook een urgent woningzoekende zelf actief moet zijn in het verkrijgen van passende woonruimte. Hij/zij dient zelf te reflecteren op de aangeboden woonruimte. De woningzoekende verkrijgt met de status van urgent woningzoekende binnen de gestelde termijn voorrang boven andere reguliere kandidaten.

Artikel 2.13 Relatie tussen toegekend woning en huisvestingsproblematiek

Bij het toekennen van urgentie wordt aangegeven voor welk type woning de urgentie geldt. Dat type woning is afgestemd op de aard van de voor de urgentie aangedragen woonproblematiek en de samenstelling van de huishouding. De toegekende urgentie geldt uitsluitend voor het woningtype dat naar het oordeel van de regionale urgentiecommissie passend is bij de individuele omstandigheden en geschikt is om het woonprobleem op te lossen. Het toekennen van urgentie is uitsluitend bedoeld om de specifieke woonproblematiek van de aanvrager op te lossen. Het is, gelet op de lange wachttijden voor woonruimte die in het algemeen gelden, niet mogelijk en niet wenselijk met een toegekende urgentie woonwensen te realiseren of 'promotie' te maken in de wooncarrière. Zo geldt bijvoorbeeld dat een urgent woningzoekende, die niet meer over woonruimte beschikt, in principe geholpen kan worden met een flatwoning. Het toegekende woningtype hoeft dus niet gelijk(waardig) te zijn aan de woning waarin de woningzoekende het laatst woonachtig was. Afhankelijk van het woningaanbod kan het toegekende woningtype in soortgelijke omstandigheden verschillen om te bewerkstelligen dat de urgente voldoende kans heeft om binnen drie maanden een woning te verkrijgen.

HOOFDSTUK 3 Wijziging van de samenstelling van de woningvoorraad

Artikel 3.2 Woningonttrekking

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.