Huisvestingsverordening gemeente [naam]

De gemeenteraad van de gemeente ...,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van [datum], [nummer];

gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder a, 5 tot en met 20 en 32 tot en met 35 van de Huisvestingswet 2014;

gezien het advies van de provincie Gelderland van [datum],

b e s l u i t

tot vaststellen van de:

Huisvestingsverordening gemeente ... 2028

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

- Btiv: Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting;
- College: college van burgemeester en wethouders;
- Directe bemiddeling: mogelijkheid om bij urgentie woonruimte niet aan te bieden door middel van het openbaar aanbod maar direct één op één toe te wijzen aan een door de woningcorporatie te selecteren woonruimte;
- Driepartijencontract: een huurcontract tussen drie partijen (naast de huurder en de verhuurder ook de zorgaanbieder) waarin de voorwaarde is opgenomen dat de huurder verplicht is zich te laten begeleiden door de zorgaanbieder;
- Huisvestingsvergunning: een vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Wet;
- Inschrijfsysteem: een deel van het woonruimteverdeelsysteem voor het aanleggen en bijhouden van de inschrijvingen van woningzoekenden, inclusief regels over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
- Inschrijfduur: de tijd dat een woningzoekende staat ingeschreven in een inschrijfsysteem;
- Mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- Omklapconstructie: constructie waarbij de huurovereenkomst eerst op naam staat van een zorgaanbieder. Op het moment dat het zorgelement niet meer bovenliggend is, kan een nieuwe huurovereenkomst worden gesloten, direct tussen de bewoner en de woningcorporatie;
- Onzelfstandige woonruimte: een woning waarbij wezenlijke voorzieningen (toegang, keuken, toilet en/of badkamer) worden gedeeld;
- Openbaar aanbod: woonruimte dat openbaar wordt aangeboden in een openbaar woonruimteverdeelsysteem als beschikbare woonruimte zodat ingeschreven woningzoekenden daar op kunnen reageren;

- Passend: een woningtoewijzing is passend wanneer de kenmerken van de woonruimte bij de kenmerken van de woningzoekende zoals beschreven in artikel 7 van deze verordening;
- Rvrv: Regeling versterking regie volkshuisvesting;
- Sociale huurwoning: huurwoning met een huurprijs die de maximale sociale huurgrens niet overschrijdt en waarvan de huurprijs vanaf de datum van oplevering van de woning minimaal 25 jaar onder deze maximale grens wordt gehouden;
- Statushouder: iemand die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd, als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000, en die onder de gemeentelijke taakstelling valt;
- Uitstroomvoorziening: een intramurale voorziening waarin mensen tijdelijk verblijven omdat zij intensieve zorg ontvangen, waarna zij (weer) uitstromen naar reguliere woonruimte;
- Urgenten: woningzoekenden met een urgentieverklaring;
- Urgentieverklaring: de beschikking op basis waarvan een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12 van de Wet;
- Vergunninghouder: houder van een huisvestingsvergunning;
- Wet: de Huisvestingswet 2014;
- Woningcorporatie: wettelijk toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- Woningmarktregio: de door Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland vastgestelde woningmarktregio, het Gelderlandse deel van Woningmarktregio Oost-Nederland, bestaande uit de gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost-Gelre, Oude IJsselstreek, Montferland en Winterswijk.
- Woonruimteverdeelsysteem: een digitaal systeem waarin woningcorporaties het aanbod van beschikbare sociale woningen vastleggen en aanbieden aan woningzoekenden die geregistreerd staan in het inschrijfsysteem.
- Woonruimte: een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.
- Zorgaanbieder: een door de Achterhoekse gemeenten of het zorgkantoor gecontracteerde zorgaanbieder die een extramuraal wonende huurder ambulante woonbegeleiding biedt in de eerste periode na intramuraal verblijf, en soms ook als intermediaire verhuurder optreedt.

Hoofdstuk 2 De huisvestingsvergunning

Artikel 2. Aanwijzen vergunningplichtige woonruimte

1. Voor de in de regio aangewezen categorieën urgente woningzoekenden, zoals vastgesteld in Bijlage 1, worden, overeenkomstig de in de regionale woonzorgvisie “Achterhoekse aanpak wonen, welzijn en zorg” vastgelegde fair-share-afspraken met de gemeenten van de woningmarktregio Achterhoek, een aantal vrijkomende sociale huurwoonruimte van woningcorporaties bestemd voor urgenten. Het aanbod aan woonruimte voor urgent woningzoekenden is voldoende van omvang om te kunnen voorzien in tijdige en passende woonruimte van deze woningzoekenden, rekening houdend met hun urgentieprofiel en het beschikbaar komen van daarbij passende geschikte woonruimte. Onder passende woonruimte wordt verstaan woonruimte die aansluit bij de samenstelling van het huishouden, de inkomenstoets, de regels over passend toewijzen en eventuele noodzakelijke woonzorgbehoeften.

2. Voor dit gedeelte geldt dat deze niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen daartoe strekkende huisvestingsvergunning is verleend ('vergunningplichtige woonruimte').
3. Voor een huisvestingsvergunning komen alleen in aanmerking de houders van een urgentieverklaring die vallen onder de in Bijlage 1 genoemde urgente categorieën, en de in artikel 12, derde lid, van de Wet aangewezen categorieën urgent woningzoekenden, voor zover ze niet in staat zijn om zelf in hun huisvestingsbehoefte te voorzien.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestigingsvergunning uitsluitend woningzoekenden in aanmerking die achttien jaar of ouder zijn.
2. Een huisvestingsvergunning wordt uitsluitend verleend:
    a. als de woonruimte passend is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7; en,
    b. als toepassing is gegeven aan de regels ten aanzien van rangorde zoals opgenomen in artikel 9.

Artikel 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een huisvestingsvergunning wordt door de woningzoekende aangevraagd bij de door het College gemandateerde woningcorporatie met behulp van een aanvraagformulier. Uit het aanvraagformulier blijkt welke gegevens moeten worden verstrekt.

2. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:

    a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;

    b. de naam van de vergunninghouder;

    c. de samenstelling van het huishouden;

    d. de bepaling dat de vergunninghouder de woonruimte binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik moet nemen, omdat de vergunning anders vervalt.

Hoofdstuk 3 Woonruimteverdeling

Paragraaf 3.1 Verhuur van woonruimte aan urgent woningzoekenden

Artikel 5. Aanbod van huurwoningen

Woonruimte die voor verhuur aan woningzoekenden beschikbaar komt, wordt ófwel door de woningcorporatie aan alle woningzoekenden aangeboden door middel van openbaar aanbod, waarop urgente woningzoekenden dan met een hogere rangorde kunnen reageren, ófwel via directe bemiddeling aan één (dan veelal urgente) woningzoekende gekoppeld.

Artikel 6. Directe bemiddeling

1. Woningzoekenden waarvoor in de urgentieverklaring is bepaald dat directe bemiddeling wenselijk is worden door een woningcorporatie aan woonruimte gekoppeld.

2. Wanneer de woonruimte alleen kan worden bewoond als een of meer leden van het huishouden nog enige tijd op een bepaalde wijze worden begeleid door een zorgaanbieder, kan:
   a. de toegewezen woonruimte in eerste instantie wordt verhuurd met een driepartijencontract, waarbij geldt dat de huurovereenkomst kan worden beëindigd en de huisvestingsvergunning kan worden ingetrokken als de voorwaarden niet of niet voldoende worden nageleefd, of;
   b. de toegewezen woonruimte in eerste instantie wordt verhuurd aan de zorgaanbieder, die de woonruimte vervolgens aan de woningzoekende ter beschikking stelt zolang de begeleiding nodig is, waarna de woonruimte kan worden verhuurd aan de woningzoekende (omklapconstructie). In dit geval wordt de huisvestingsvergunning pas bij het omklappen verstrekt.
3. Als een woningzoekende met een urgentieverklaring een via directe bemiddeling aangeboden woonruimte weigert, dan zal de woningcorporatie dit melden aan de urgentieverstrekker; deze zal de urgentieverklaring van woningzoekende intrekken, tenzij naar haar oordeel het aanbod niet passend was (zie ook artikel 7 en artikel 8 lid 12).

Artikel 7. Passendheid

Of een vergunningplichtige woonruimte passend is voor de urgent woningzoekende, wordt door de woningcorporatie beoordeeld aan de hand van de volgende factoren:

a. het huishoudinkomen van de woningzoekende. Dit huishoudinkomen dient te vallen binnen ofwel
   - de normen van passendheid overeenkomstig artikel 46, tweede lid, van de Woningwet en de artikelen 54 tot en met 56 en bijlage 4 van het Btiv, of;
   - de 5% uitzonderingsruimte voor toewijzing aan huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens, of;
   - het in de lokale prestatieafspraken overeengekomen percentage (7,5% of 15%) hogere inkomens die een sociale huurwoning toegewezen mogen krijgen;
b. bijzondere passendheidsvereisten of andere bepalingen die blijken uit de urgentieverklaring of het daaraan gekoppelde zoekprofiel;
c. of de woonruimte is aangemerkt als woonruimte die passend is voor een specifieke leeftijdsgroep;
d. zwaarwegende andere overwegingen (maatwerk).

Paragraaf 3.2 De urgentieverklaring

Artikel 8. Urgentieverklaring

1. Het college wijst in de urgentieverklaring een aanvrager toe aan één van de urgentiecategorieën zoals opgenomen in bijlage I bij deze verordening.
2. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd bij het college met behulp van het door het college vastgesteld aanvraagformulier en gaat vergezeld van de volgende gegevens:

a) naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
b) omvang van het huishouden van de aanvrager;
c) aanduiding en motivering van de urgentiecategorie; en,
d) in welk woonruimteverdeelsysteem de aanvrager als urgent bij voorkeur wil worden geregistreerd.

3. Om voor een urgentieverklaring in aanmerking te komen, moet de aanvrager aan de volgende vereisten voldoen:
   a) minstens achttien jaren oud zijn of meerderjarig zijn verklaard met toepassing van artikel 235 of 235ha van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek;
   b) woonachtig zijn in de woningmarktregio, of wanneer door de begeleiding van een uitstroominstelling van een andere regio gedegen kan worden onderbouwd waarom het voor de aanvrager goed zou zijn om juist naar deze regio te komen, en;
   c) behoren tot één van de urgentiecategorieën zoals opgenomen in bijlage I bij deze verordening, en;
   d) niet de beschikking hebben over een andere woonvoorziening die passend is voor de situatie van de aanvrager en waar direct aanspraak op kan worden gemaakt, en;
   e) ingeschreven staan als woningzoekende in een inschrijfsysteem in de regio.
4. De aanvrager kan verzoeken in de verklaring te vermelden dat de woonruimte voor zijn huishouden aan bijzondere passendheidseisen moet voldoen vanwege een Wmo-indicatie of om andere redenen. Het college kan daarover nadere gegevens verlangen.
5. Op de aanvraag wordt uiterlijk zes weken na ontvangst van een volledige aanvraag beschikt. In bijzondere gevallen kan deze termijn met nog eens zes weken worden verlengd.
6. Als de aanvrager behoort tot één van de wettelijk verplichte urgentiecategorieën, kan de aanvraag uitsluitend worden afgewezen in de gevallen zoals genoemd in artikel 3 Rvrv:
   a. De noodsituatie is niet (meer) aanwezig of onvoldoende aangetoond
   b. De aanvrager kan het probleem zelf oplossen of had dit kunnen voorzien, bijvoorbeeld via eigen middelen, het sociale netwerk of andere huisvesting. Daarbij moet de aanvrager aantoonbaar voldoende inspanningen hebben verricht om zelfstandig woonruimte te vinden.
   c. De situatie is verwijtbaar ontstaan (bijv. eigen schuld, huurschulden, nalatigheid, voorzienbaarheid)
   d. De aanvrager werkt niet mee aan het vinden van een oplossing
   e. Er is sprake van onjuiste of onvolledige informatie (fraude/misleiding)
7. Aan een urgentieverklaring kunnen voorwaarden worden verbonden als bedoeld in artikel 6, 7, tweede lid, of 8, tweede lid, Rvrv. Ook kan aan een urgentieverklaring een zoekprofiel worden meegegeven waarin beperkingen kunnen worden opgelegd aan het type en/of de omvang van de woning waarvoor de woningzoekende in aanmerking komt en/of aan het aantal gemeenten binnen het woonruimteverdeelsysteem waarvoor de urgentie geldt.
8. De verhuurders en het college streven ernaar een woningzoekende met een urgentieverklaring in elk geval binnen zes maanden na de datum van de afgifte van de urgentie woonruimte te hebben aangeboden en vergund.

9. De urgentieverklaring vervalt zodra aan de woningzoekende een huisvestingsvergunning is verleend. Bij mantelzorgurgenties vervalt de urgentieverklaring ook bij het beëindigen van de mantelzorgsituatie.
10. Het college weigert de urgentieverklaring in ieder geval als de aanvrager:
    a. niet voldoet aan de criteria om voor indeling in een urgentiecategorie in aanmerking te komen;
    b. in staat wordt geacht om zelf in de behoefte aan woonruimte te voorzien.
11. Een urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
    a. naam, adres en woonplaats van de aanvrager;
    b. datum van de aanvraag van de beschikking;
    c. voor welk woonruimteverdeelsysteem en/of specifieke gemeente de urgentie geldt;
    d. of de woningzoekende in aanmerking komt voor directe bemiddeling dan wel zelf met voorrang kan reageren op het openbaar aanbod;
    e. of de woningzoekende in aanmerking komt voor zelfstandige woonruimte of dat hij/zij ook in onzelfstandige woonvorm of kamergewijs kan worden gehuisvest;
    f. een zoekprofiel of nadere passendheidseisen die in deze speicifieke situatie van toepassing zijn (bijvoorbeeld specifieke voorwaarden ten aanzien van de ligging of kenmerken van de woonruimte), en;
    g. de duur waarvoor de urgentie geldig is.
12. Het college kan de urgentieverklaring wijzigen of intrekken als de aanvrager:
    a. bij zijn aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
    b. niet langer voldoet aan de criteria om voor indeling in een urgentiecategorie in aanmerking te komen;
    c. een aanbod voor passende woonruimte heeft geweigerd. Bij de passendheidsvraag kunnen, naast de in artikel 7 genoemde factoren, ook dringende factoren van persoonlijke aard een rol spelen; of
    d. een aan de urgentieverklaring verbonden verplichting niet na is gekomen.
13. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, wordt aan hem of haar een nieuwe urgentieverklaring verstrekt.
14. Bij het beoordelen van de aanvraag van de urgentieverklaring kan het college zich laten adviseren door een door haar aan te wijzen instantie. Het college kan het beoordelen van de aanvragen van een urgentieverklaring ook (deels) mandateren aan een extern publiek orgaan, zoals een ‘Transferpunt’ en/of een (regionale) urgentiecommissie. In dat geval stelt het college een reglement op over de werkwijze van de urgentiecommissie. Ook kan het college het afhandelen van bezwaarschriften mandateren aan een (regionale) bezwaarschriftencommissie.

Artikel 9. Rangorde

1. Bij woonruimte die in het openbaar aanbod wordt aangeboden wordt een rangorde gehanteerd waarbij de houders van een urgentieverklaring die zelf op woningen mogen reageren voorgaan op de andere woningzoekenden.
2. Woningcorporaties mogen jaarlijks bij maximaal 30% van het geadverteerde aanbod (inclusief nieuwbouw) aangeven dat urgenten die zelf reageren hier geen voorrang krijgen op andere woningzoekenden.

3. Als er meerdere woningzoekenden met een urgentieverklaring op dezelfde woning reageren, dan wordt de rangorde bepaald door de datum van de urgentieverklaring, waarbij de oudste voorgaat. Bij urgenten met een gelijke afgiftedatum geldt de langste inschrijfduur. Als ook die gelijk is, dan wordt er geloot.

Artikel 10. Experimenteerartikel

1. Het College kan met één of meer woningcorporaties een experimenteerovereenkomst sluiten, waarbij door middel van een experiment de effecten onderzocht worden van een wijze van urgentieverlening die niet in of op grond van deze verordening is geregeld.

2.De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.

3.Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en wordt na afloop geëvalueerd.

Artikel 11. Hardheidsclausule

Het college kan in afwijking van artikel 3 een Huisvestingsvergunning verlenen aan een woningzoekende die door bijzondere omstandigheden of calamiteiten ogenblikkelijk woonruimte nodig heeft, zodat een woningcorporatie deze woningzoekende via directe bemiddeling kan huisvesten.

Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

Artikel 12. Rapportageverplichting

1. De woningcorporatie rapporteert tweemaal per jaar aan de gemeente over het aantal woonruimten dat in gebruik is genomen op grond van een Huisvestingsvergunning en het aantal aan urgenten toegewezen woonruimten. Ook rapporteert de woningcorporatie over de gemiddelde tijd die er zat tussen het verstrekken van een urgentievergunning en het toewijzen van woonruimte. Het college deelt deze informatie met de andere gemeenten in de woningmarktregio en met de Provincie Gelderland.
2. Het college kan desgewenst nadere informatie vragen aan de woningcorporatie.

Artikel 13. Inwerkingtreding en vervallen verordening

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2028.
2. De verordening vervalt vier jaren na de dag van haar inwerkingtreding, namelijk op 1 januari 2032.

Artikel 14. Citeertitel

1. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente [naam invullen] 2028.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van (datum).

De griffier **De voorzitter**

(naam) **(naam)**

Toelichting

Algemeen

Vanuit de voorgenomen Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) zijn alle gemeenten verplicht een huisvestingsverordening voor in elk geval urgent-woningzoekenden te hebben: de 'urgentieverordening'. Deze verordening borgt dat bij woningtoewijzing wettelijk bepaalde aandachtsgroepen voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. De gemeenteraad stelt de verordening vast. Daarmee is de verordening een juridisch verplichtend kader voor de uitvoering van de urgentieregelingen in de Achterhoek.
Deze verandering moet ervoor zorgen dat juist de kwetsbare groepen nergens tussen wal en schip vallen.

Werken met een verordening en introductie huisvestingsvergunning

Algemeen

In deze verordening is de huisvestingsvergunning als instrument opgenomen. Dit instrument is vanuit de Huisvestingswet verplicht om in te zetten bij het hanteren van urgentiecategorieën. De wetgever beoogt hiermee af te bakenen welke woonruimten onder de regulering van de verordening vallen en uitsluitend met een vergunning in gebruik mogen worden genomen.

De toekomstige huurder is verantwoordelijk voor het aanvragen van de huisvestingsvergunning. Het college zal de woningcorporaties mandateren om namens het college een besluit te nemen over een aanvraag van een huisvestingsvergunning en deze bij een positief besluit namens het college te verstrekken. Hiervoor is een apart mandaatbesluit nodig.

Urgentie

Zoals hiervoor is aangegeven, is deze verordening opgesteld in verband met het vastleggen van urgentiecategorieën. Personen met een urgentieverklaring krijgen voorrang bij het huren van een sociale huurwoning. In de bijlage bij deze verordening is een categorie-indeling bijgevoegd waarin staat vermeld welke categorieën van urgentie er bestaan.

Vergunningplicht

Deze verordening bevat een vergunningplicht voor het in gebruik nemen van een sociale huurwoning wanneer deze door middel van urgentie is verkregen. Deze vergunningplicht betreft het sluitstuk van het toewijzingsproces van dergelijke woonruimte. Hierna zal verder in worden gegaan op het toewijzingsproces en de rol van de diverse partijen hierbinnen.

Proces huisvestingsvergunning

Inschrijving woningzoekenden en bekendmaking woonruimte

Voorafgaand aan het vergunningenproces dient aan een aantal voorwaarden te zijn voldaan. Ten eerste moet de woningzoekende zich inschrijven in een door verhuurders gehanteerd inschrijfsysteem. De beschikbare sociale huurwoningen worden deels direct bemiddeld en deels openbaar bekend gemaakt. Op deze laatste woningen kunnen woningzoekenden zelf reageren.

Aanbieding woning en passendheid

De corporatie kan woonruimte openbaar bekendmaken of deze aanbieden aan een urgent woningzoekende via directe bemiddeling. Een urgent woningzoekende mag woonruimte die wordt aangeboden via directe bemiddeling alleen weigeren als deze niet passend is of vanwege andere dringende redenen van persoonlijke aard. In dat geval blijft de inschrijftijd die voor een woningzoekende relevant is in verband met de rangordebepaling behouden. Bij weigering om andere redenen vervalt de urgentie.

Urgentieverklaring
In aanvulling op de 'reguliere' regels met betrekking tot toewijzing van woningen, gelden er bijzondere regels voor urgente categorieën woningzoekenden. De categorieën van woningzoekenden die hiervoor in aanmerking komen staan vermeld in de bijlage bij de verordening. Woningzoekenden komen hier uitsluitend voor in aanmerking voor zover zij beschikken over een urgentieverklaring. Op grond van deze verordening kan het college besluiten om een dergelijke verklaring af te geven. Deze verklaring is vervolgens relevant als het gaat om de rangorde op grond waarvan woningen worden toegewezen.

Rangorde
Toewijzing van sociale huurwoningen in het openbare aanbod verloopt via een bepaalde rangorde. Deze rangorde is verankerd in de regels van de verordening. Op grond van deze rangorde komen eerst urgenten voor toewijzing in aanmerking. In bijzondere gevallen kan het college de rangorde doorbreken als een woningzoekende door bijzondere omstandigheden ogenblikkelijk woonruimte nodig heeft.

Vergunning
Het sluitstuk van het proces van toewijzing van sociale huurwoningen vindt plaats door middel van verlening van de huisvestingsvergunning. Deze vergunning is nodig voor een woningzoekende om een sociale huurwoning met urgentie te betrekken en voor de verhuurder om de woonruimte in gebruik te geven. De vergunning wordt uitsluitend verleend voor zover de woonruimte passend is voor de woningzoekende en deze laatste ook op grond van de rangordebepalingen hiervoor in aanmerking komt. De verordening bevat verder diverse inhoudelijke eisen ten aanzien van de vergunning.

Artikelsgewijze toelichting

Hierna volgt een toelichting op enkele artikelen van de verordening.

Artikel 3
In dit artikel zijn de criteria opgenomen voor beoordeling van de aanvraag van een vergunning. Op grond hiervan moet sprake zijn van een meerderjarige woningzoekende met een passend inkomen. Daarnaast wordt de vergunning inhoudelijk beoordeeld aan de hand van passendheid van de woonruimte voor de woningzoekende en ook aan de hand van de regels met betrekking tot rangorde zoals opgenomen in de verordening.
Voor woningzoekenden die uitstromen uit een voorziening voor jeugdzorg kan het wenselijk zijn dat er al voor de 18^{e} verjaardag gezocht wordt naar woonruimte om naar uit te stromen. Partijen in de regio maken met elkaar nadere afspraken over de manier waarop ze dit organiseren.

Artikel 7

In dit artikel zijn regels over passendheid opgenomen. Passendheid kan zowel betrekking hebben op de woonruimte als op de aanvrager en is op grond van artikel 3 lid 2 een van de beoordelingscriteria voor de verlening van de huisvestingsvergunning.

Onderdeel van het toetsen op passendheid betreft het huishoudinkomen van de woningzoekende. Dit huishoudinkomen moet in principe lager zijn dat het maximum dat genoemd is in de Woningwet. Daarop zijn twee uitzonderingen mogelijk: corporaties moeten minimaal 95% passend toewijzen en mogen dus maximaal 5% van de sociale huurwoningen boven de aftoppingsgrenzen toewijzen aan de laagste inkomens, en corporaties mogen maximaal 7,5% van de sociale huurwoningen toewijzen aan hogere inkomens (dit percentage mag worden verhoogd tot maximaal 15% als dat in de prestatieafspraken is afgesproken).

Artikel 8

In artikel 8 zijn regels opgenomen over de urgentieverklaring. Het college kan op grond van deze verordening een urgentieverklaring afgeven. De urgentieverklaring is alleen aan de orde voor woningzoekenden die tot een bepaalde urgentiecategorie behoren. Deze categorieën zijn opgenomen als bijlage bij deze verordening.

Dit artikel beschrijft het inschrijfsysteem voor woningzoekenden. Op dit moment zijn er in de regio Achterhoek twéé woonruimteverdeelsystemen: Thuis in de Achterhoek en WoningHuren.nl. Een woningzoekende kan zich in beide woonruimtesystemen inschrijven, maar kan maar in één woonruimteverdeelsysteem tegelijk urgentie krijgen, naar eigen keuze.

De urgentieverklaring is een afzonderlijk besluit en is zodoende vatbaar voor bezwaar en beroep.

Bij mantelzorg staat in artikel 8 lid 9 benoemd dat de urgentieverklaring vervalt bij het beëindigen van de mantelzorgsituatie. Hier wordt bedoeld dat de urgentie vervalt in situaties dat de mantelzorgsituatie eerder eindigt dan het vinden van woonruimte, niet dat een huurcontract zou vervallen in een situatie dat er wel al woonruimte is gevonden en de mantelzorgrelatie daarna eindigt.

Artikel 11

Het is de bedoeling dat er van de Hardheidsclausule slechts spaarzaam gebruik wordt gemaakt, en alleen in situaties die een spoedeisend karakter hebben en waarin de beschreven urgentiecategorieën niet voorzien. Hieronder kunnen in ieder geval vallen situaties van ernstig huiselijk geweld zonder dat er sprake is van verblijf in een daartoe gespecialiseerde zorginstelling.

Bijlage 1

Een aantal categorieën woningzoekenden is door de wetgever aangemerkt als verplichte urgentiecategorie. In de bijlage bij deze huisvestingsverordening worden die verplichte categorieën opgesomd.

Daarnaast heeft de gemeente 4 categorieën toegevoegd die ook in aanmerking komen voor urgentie. Het betreft vier situaties die niet geheel aan de letter van de wettelijk verplichte categorieën voldoen, maar naar het oordeel van de gemeente wel vergelijkbare situaties betreffen.

Bij categorie 2.d gaat het niet om alle AMV'ers. In de meeste gevallen zal er bij AMV'ers sprake zijn van nareizigers. In dat geval wordt een AMV'er herenigd met de nareizigers en gezamenlijk een woning toegewezen in het kader van de gemeentelijke taakstelling. Wanneer de AMV'er voor het moment van

arriveren van de nareizigers de leeftijd van 18 jaar bereikt, kan de AMV'er tijdelijk kamergewijs worden opgevangen in afwachting van de nareizigers. Alleen in het geval dat er geen sprake is van de komst van nareizigers kan er een urgentie worden ingezet om de AMV'er door te laten stromen uit een opvang bij een organisatie als Nidos. Die uitstroom hoeft geen zelfstandige woning te zijn maar kan ook een kamergewijze verhuuroplossing betreffen.