

Beleidsregels woonruimte- verdeling en urgentie

Afdeling

Ruimtelijke Ontwikkeling

Per 1 januari 2017

Beleidsregels woonruimteverdeling en urgentie gemeente Diemen 2017

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Op grond van artikel 4, eerste lid onder a, van de Huisvestingswet 2014 kan de gemeenteraad regels voor woonruimteverdeling in een huisvestingsverordening opstellen. Op grond van artikel 4:81 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: “Awb”) kan het college van burgemeester en wethouders nadere beleidsregels vaststellen. In deze Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Diemen 2017 (hierna: “beleidsregels”) wordt beschreven hoe het college van burgemeester en wethouders de Huisvestingsverordening gemeente Diemen 2017 (hierna: “verordening”) opgenomen regels uitvoert.

Deze beleidsregels geven een nadere uitwerking van de verordening op het gebied van urgentie met betrekking tot huisvestingsvergunningen, alsmede op het gebied van passendheidscriteria en het labelen van woningen. Met urgentie (ook wel: “woonurgentie” of “urgentieverklaring”) wordt in deze beleidsregels bedoeld de beschikking waarmee een woningzoekende in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 wordt ingedeeld. Gronden voor het verlenen van urgentie worden genoemd in de artikelen 2.6.6 tot en met 2.6.8 van de verordening

De in deze beleidsregels opgenomen bepalingen komen inhoudelijk overeen met de bepalingen zoals deze voorheen waren opgenomen in de Regionale beleidsregels urgentie woonruimte, horende bij de Huisvestingsverordening gemeente Diemen 2016. In deze vernieuwde beleidsregels zijn vervolgens wijzigingen aangebracht in lijn met de wijzigingen die zijn doorgevoerd met de Huisvestingsverordening gemeente Diemen 2017. Daarnaast zijn aanvullingen gedaan op het gebied van de urgentieverklaring op grond van mantelzorg en op het gebied van huiselijk geweld.

1.2 Regionale afstemming

In de Stuurgroep Wonen van de woningmarktregio Amsterdam is afgesproken om met de gemeenten die onderdeel zijn van (voorheen) de Stadsregio Amsterdam samen te werken op het gebied van woonruimteverdeling en daarmee ook op het gebied van woonurgentie. Om geen verschillen tussen deze gemeenten – en daarmee rechtsongelijkheid voor woningzoekenden in de regio – te laten ontstaan, is door elk van deze gemeenten een gelijklopende huisvestingsverordening vastgesteld. In deze beleidsregels is aangegeven op welke wijze burgemeester en wethouders van Diemen uitvoering willen geven aan en nadere regels willen stellen bij de huisvestingsverordening.

1.3 Relatie met andere regelingen

Als de inhoud van de beleidsregels onverhoopt strijdig is met de huisvestingsverordening of de Huisvestingswet 2014, prevaleren de bepalingen van de huisvestingsverordening of de Huisvestingswet 2014.

2. Behandeling van aanvragen

2.1 Stappen in de behandeling van een aanvraag

In de procedure bij een aanvraag voor urgentie worden minimaal de volgende stappen doorlopen:

1. de aanvraag wordt getoetst op volledigheid zoals bepaald in artikel 2.6.2 van de verordening;
2. is de aanvraag volledig, dan wordt de aanvraag inhoudelijk getoetst aan de voor die aanvraag geldende algemene weigeringsgronden genoemd in artikel 2.6.5 van de verordening;
3. doet geen van de toepasselijke algemene weigeringsgronden zich voor, dan wordt beoordeeld of één van de urgentiegronden genoemd in artikel 2.6.6 tot en met 2.6.8 van de verordening van toepassing is;
4. is inderdaad één van die urgentiegronden van toepassing, dan wordt het zoekprofiel, met daarin het zoekgebied en het woningtype, bepaald, zie artikel 2.6.3 en 2.6.4. van de verordening.

2.2 Onvolledige aanvraag

Een aanvraag is onvolledig als er onvoldoende gegevens bij de aanvraag ingediend zijn om haar te kunnen beoordelen. Daarvan is in ieder geval sprake wanneer de aanvraag niet voldoet aan het

bepaalde in artikel 2.5.2 van de verordening. Een onvolledige aanvraag kan buiten behandeling gelaten worden als de aanvrager de gelegenheid heeft gekregen om de aanvraag aan te vullen, conform artikel 4:5 van de Awb. Die gelegenheid moet de aanvrager schriftelijk geboden worden. Daarbij wordt de aanvrager vermeld binnen welke redelijke termijn hij of zij de aanvraag moet aanvullen. Wat een redelijke termijn is, hangt af van de tijd die het de aanvrager naar verwachting mag kosten om de aanvraag aan te vullen. In het algemeen zal een termijn van 2 weken redelijk zijn.

2.3 Motivering en bezwaar bij weigering

Is één van de algemene weigeringsgronden van toepassing, of is geen van de urgentiegronden van toepassing, dan wordt de aangevraagde urgentie geweigerd. Een weigeringsbesluit moet uitleggen waarom de urgentie geweigerd wordt. In deze motivering wordt aan de hand van het dossier van aanvrager aangegeven waarom - en aan welke - door de huisvestingsverordening gestelde en in beleidsregels uitgewerkte eisen hij of zij niet voldoet. Tegen een weigeringsbesluit kan de aanvrager in bezwaar gaan.

2.4 Leges

Op grond van de legesverordening kunnen leges geheven worden voor het behandelen van een aanvraag om een urgentie. Het tarief voor de aanvraag van een urgentieverklaring in Diemen op grond van de "Verordening op de heffing en de invordering van leges 2017" bedraagt € 64,50 (prijspeil 2017).

3. Algemene weigeringsgronden

3.1 Inleiding

Een aanvraag tot een urgentieverklaring wordt allereerst getoetst aan de algemene weigeringsgronden. Doet zich tenminste één weigeringsgrond voor, dan wordt de aangevraagde urgentie geweigerd. Als zich geen algemene weigeringsgrond voordoet wordt vervolgens beoordeeld of er een urgentiegrond aanwezig is. Bij deze beoordeling wordt gekeken of de aanvrager in een specifieke omstandigheid verkeert die aanleiding kan zijn voor toekenning van een urgentieverklaring.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het college van burgemeester en wethouders de aanvraag toetst aan de in artikel 2.6.5 van de verordening opgenomen algemene weigeringsgronden. Overigens zijn niet alle algemene weigeringsgronden van toepassing op alle urgentiegronden. In bijlage 1 is een tabel opgenomen waarin staat aangegeven welke algemene weigeringsgrond van toepassing is op welke urgentiecategorie.

3.2 Uitwerking algemene weigeringsgronden

Hieronder worden de in artikel 2.6.5, eerste en tweede lid, van de verordening opgenomen algemene weigeringsgronden *cursief* geciteerd. Daarbij wordt voor elk van deze weigeringsgronden de nadere uitwerking van het college van burgemeester en wethouders gegeven.

1. *Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring indien naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:*
 - a. *het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.2.1 genoemde eisen;*
Het huishouden van aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden voor wat betreft leeftijd en verblijfsstatus.
 - b. *er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem;*
Er is sprake van een urgent huisvestingsprobleem als het huishouden van aanvrager dakloos is of zeer binnenkort dakloos zal worden. Met dakloosheid wordt gelijkgesteld de situatie waarin het huishouden van aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders als gevolg van een probleem met de huisvesting redelijkerwijs geen gebruik meer geacht wordt te kunnen maken van de tot dan toe bewoonde woning. In de volgende gevallen is in ieder geval geen sprake van een op zichzelf staand urgent huisvestingsprobleem:
 - de huidige woning verkeert in slechte staat;
 - het huishouden van de aanvrager is te klein of te groot behuist;
 - de aanvrager is als gevolg van medische klachten niet meer in staat om de huidige woning of de daarbij behorende tuin zelf te onderhouden;

- de aanvrager wil of moet vanwege zijn werk naar de regio verhuizen;
 - de aanvrager woont op dit moment bij een ander huishouden in;
 - de aanvrager gaat scheiden of is gescheiden maar bewoont nog met de (ex-)partner één woning;
 - de aanvrager wordt uit detentie vrijgelaten; of
 - de aanvrager bewoont thans woonruimte op grond van een tijdelijke huurovereenkomst welke binnenkort afloopt of de aanvrager bewoonde woonruimte op grond van een inmiddels afgelopen tijdelijke huurovereenkomst.
- c. *de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;*
 Hiervan is in ieder geval sprake als:
- de aanvrager er niet al dat redelijkerwijs tot zijn mogelijkheden behoort in het werk heeft gesteld om het huisvestingsprobleem te voorkomen of op te lossen;
 - de aanvrager in de periode dat aannemelijk werd dat hij een huisvestingsprobleem zou gaan krijgen, tot een jaar voorafgaand aan zijn aanvraag, een, ook voor zijn huidige situatie, passende regulier aangeboden woning heeft geweigerd;
 - in de twee jaar direct voorafgaand aan zijn aanvraag een urgentie heeft gekregen voor hetzelfde huisvestingsprobleem als dat nu aan zijn aanvraag ten grondslag ligt;
 - de aanvrager heeft gelet op zijn inkomen of vermogen de middelen om zelf in een oplossing voor het huisvestingsprobleem te voorzien;
 - de aanvrager in de periode dat aannemelijk werd dat een huisvestingsprobleem zou ontstaan niet zo vaak als mogelijk op het reguliere aanbod van voor de aanvrager passende woonruimte heeft gereageerd. De zinsnede "zo vaak als mogelijk" in de vorige zin moet gelezen worden als "tenminste twee maal per week, voor zover er tenminste twee keer per week voor de aanvrager passende woonruimte werd aangeboden";
 - de aanvrager, gelet op zijn inschrijfduur als woningzoekende, wordt geacht zelf een woning te kunnen vinden binnen een, gelet op de aard en ernst van het huisvestingsprobleem, redelijke termijn.
- d. *het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening;*
 Een voorliggende voorziening is een voorziening die, gelet op haar aard en doel, wordt geacht toereikend en passend te zijn voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende.
- e. *het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn huishouden;*
 Hiervan is in ieder geval sprake:
- bij woninguitzetting wegens huurschuld of overlast, dat is veroorzaakt door één of meerdere leden van het huishouden van aanvrager.
 - als aanvrager zonder eerst te zorgen voor adequate woonruimte voor hem en zijn huishouden naar de desbetreffende gemeente is verhuisd.
- f. *het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar (andere) zelfstandige woonruimte;*
 Voor sommige woningzoekenden zal verhuizing naar (andere) zelfstandige woonruimte geen adequate oplossing bieden voor het huisvestingsprobleem. Het gaat daarbij onder andere om mensen met een complexe zorgvraag. In dergelijke gevallen zal geen urgentie verleend worden. Deze bepaling kent in veel gevallen een relatie met de onder d. genoemde weigeringsgrond. In geval van een complexe zorgvraag zal een voorliggende voorziening, waaronder de Wmo of de Awbz, een meer passende oplossing kunnen bieden.
- g. *de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 2.6.9 of 2.6.10;*
 Het betreft hier intrekking in verband met verwijtbaar handelen van de zijde van de woningzoekende, waaronder intrekking wegens een onjuiste of onvolledige aanvraag of wegens het weigeren van passende woonruimte.

- h. de aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien*

Een woningzoekende die niet tenminste in zijn bestaan kan voorzien lost zijn huisvestingsprobleem niet op door verhuizing naar een zelfstandige woonruimte. Het inkomen en vermogen moet worden aangetoond door middel van de meest recent te verkrijgen inkomensverklaring van de Belastingdienst (thans: het IBRI-formulier). Voor een verdere invulling van deze weigeringsgrond wordt tevens verwezen naar de paragrafen 4.3.2.5 en 4.3.2.6.

- i. de aanvrager in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag niet tenminste twee jaar onafgebroken in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd woonachtig was.*

De woonplaats zoals vermeld in de Basisregistratie Personen (hierna: "BRP") is hierbij in beginsel leidend. Aanvrager wordt geacht verantwoordelijk te zijn voor de juistheid van zijn inschrijving in de BRP.

- j. het huishoudinkomen van de aanvrager de DAEB-norm overschrijdt.*

Op grond van Europese regelgeving dienen corporaties sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens waarvan het inkomen niet meer dan € 36.165 (prijspeil 2017). Door de Tijdelijke regeling Diensten van Algemeen Economisch Belang Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting mag een woningcorporatie in 10% van de woningen toewijzen aan hogere inkomens. Bij een huishoudinkomen van meer dan € 40.349 (prijspeil 2017) wordt de aanvrager echter geacht zelf in een oplossing voor het huisvestingsprobleem te voorzien. Het inkomen en vermogen moet worden aangetoond door middel van de meest recent te verkrijgen inkomensverklaring van de Belastingdienst (voorheen bekend als de IB60 inkomensverklaring, thans bekend als de IBRI inkomensverklaring).

- 2. Indien de aanvraag betrekking heeft op indeling in een urgentiecategorie zoals bedoeld in artikel 2.6.8, eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders vervolgens het aangevraagde weigeren indien de aanvrager gedurende de in het vorige lid, onder i, bedoelde termijn niet heeft gewoond in een zelfstandige en krachtens een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor permanente bewoning bestemde woonruimte.*

Woont een aanvrager van een urgentieverklaring gedurende de periode van twee jaar direct voorafgaand aan de aanvraag niet in een zelfstandige en volgens het bestemmingsplan voor permanente bewoning geschikte woning, dan kan de urgentieverklaring geweigerd worden.

Van deze weigeringsgrond is in ieder geval sprake als:

- het huisvestingsprobleem het gevolg is van het bewonen van onzelfstandige woonruimte, ongeschikt voor het huishouden van aanvrager;
- het huisvestingsprobleem het gevolg is van het bewonen van niet voor bewoning geschikte gebouwen of bouwwerken;
- het huisvestingsprobleem het gevolg is van het bewonen van gebouwen die ingevolge de Wet ruimtelijke ordening niet bewoond mogen worden.

Deze weigeringsgrond heeft tot doel te voorkomen dat woningzoekenden kiezen voor bewoning van daarvoor niet geschikte objecten, daardoor een huisvestingsprobleem krijgen en vervolgens via een urgentie voorrang op de woningmarkt kunnen krijgen. Daarmee is deze weigeringsgrond verwant aan de in het vorige lid, onder e, genoemde weigeringsgrond (verwijtbaarheid).

4. Gronden voor urgentie

4.1 De wettelijk verplichte urgentiegronden

Als een gemeente regels over urgentie in de huisvestingsverordening opneemt, dan moet daarin in ieder geval iets geregeld zijn voor de zogenoemde "wettelijke urgentiecategorieën". Dit zijn:

- uitstromers uit voorzieningen voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten. Hierna wordt deze categorie woningzoekenden aangeduid als "slachtoffers huiselijk geweld";
- uitstromers uit COA-voorzieningen. Deze uitstromers worden ook wel "statushouders", of in de nieuwe Huisvestingswet 2014 "vergunninghouders", genoemd; en,
- ontvangers of verleners van mantelzorg.

Deze wettelijke urgentiecategorieën zijn opgenomen in artikel 2.6.6 van de verordening:

- artikel 2.6.6, lid 1, onder a bevat de urgentiegrond voor slachtoffers van huiselijk geweld;
- artikel 2.6.6, lid 1, onder b bevat de urgentiegrond voor verleners en ontvangers van mantelzorg;
- artikel 2.6.6, lid 2 bevat tenslotte de urgentiegrond voor vergunninghouders, die gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling, gehuisvest moeten worden.

4.1.1 Slachtoffers van huiselijk geweld

Op grond van artikel 2.6.6, eerste lid onder a, komen mensen die als gevolg van aangetoond huiselijk geweld rechtstreeks vanuit de woonsituatie waar het geweld plaatsvond, zijn gevlucht en in een voor mishandelde mannen of vrouwen erkende instellingen verblijven, in aanmerking voor een urgentieverklaring.

Burgemeester en wethouders zullen aanvragen van slachtoffers van huiselijk geweld op maat beoordelen. De in artikel 2.6.5, eerste lid, aanhef en onder a tot en met h en j, van de verordening genoemde algemene weigeringsgronden zijn van toepassing op deze urgentiegrond. Na toetsing op de algemene weigeringsgronden, worden de onderstaande overwegingen in de beoordeling meegenomen:

- in hoeverre sprake is van binding met de gemeente Diemen, dan wel de regio;
- in hoeverre aangifte bij de Politie is gedaan; en
- in hoeverre een terugkeer naar de oorspronkelijke situatie mogelijk is.

4.1.2 Ontvangers en verleners van mantelzorg

Op grond van artikel 2.6.6, eerste lid onder b, kan het verlenen of ontvangen van mantelzorg kan tot gevolg hebben dat er, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders, een urgent huisvestingsprobleem ontstaat.

Het college van burgemeester en wethouders zal aanvragen van ontvangers en verleners van mantelzorg op maat beoordelen. De in artikel 2.6.5 lid 1 aanhef en onder a tot en met h en j van de verordening genoemde algemene weigeringsgronden zijn van toepassing op deze urgentiegrond. Na toetsing op de algemene weigeringsgronden, kunnen burgemeester en wethouders op grond van de volgende overwegingen een urgentieverklaring toekennen indien:

- a. er een directe en aanwijsbare relatie is met Diemen, dat wil zeggen dat het netwerk van de verlener en/of ontvanger van mantelzorg zich in en rondom Diemen bevindt;
- b. degene die wordt verzorgd, een diagnoseverklaring van de behandelend arts heeft of in ieder geval een verklaring waaruit blijkt dat er blijvende beperkingen zijn waardoor taken moeten worden overgenomen.

In aanvulling op het voorgaande kan de gemeente ten behoeve van een aanvraag, een in mantelzorg gespecialiseerde organisatie verzoeken om de betreffende casus te onderzoeken. Deze onafhankelijke partij wordt daarbij gevraagd om een onderbouwd advies aan het college van burgemeester en wethouders uit te brengen. In het advies beoordeelt de aangewezen organisatie de situatie aan de hand van:

- de aard, frequentie, voorspelbaarheid en duur van de zorg en daaraan gerelateerde optimale afstand tussen zorgvrager en mantelzorger;
- de benodigde kwaliteit en bereidheid van de mantelzorger om de benodigde zorg te geven;
- het risico dat de zorgvrager loopt wanneer de mantelzorger niet tijdig aanwezig kan zijn;
- de mate waarin de zorgverlening in de huidige situatie beslag legt op het leven van de mantelzorger;
- de wensen van mantelzorger en zorgvrager;
- in hoeverre toekenning van woonruimte in Diemen kan bijdragen aan de situatie; en
- de mate waarin aanvrager naar eigen oplossingen heeft gezocht.

De oplossing moet naar oordeel van burgemeester en wethouders in verhouding staan tot de vraag naar woonruimte. Zo hoort bij een tijdelijke situatie ook een tijdelijke oplossing. Een flexibele oplossing kan derhalve aan de orde zijn. Bij een langdurige of voortschrijdende situatie moet er naar een meer permanente oplossing voor de woonsituatie worden gezocht.

Wanneer de gemeente bij een urgentieaanvraag door een ontvanger of verlener van mantelzorg, een onafhankelijke partij vraagt om een advies uit te brengen, wordt de volgende werkwijze in acht genomen:

- De aanvrager voor woonurgentie meldt zich bij de gemeente.
- De gemeente verwijst de aanvrager door naar de hiervoor door de gemeente aangewezen organisatie.
- Deze organisatie onderzoekt de situatie en stelt een advies op.
- De aanvrager dient vervolgens de formele aanvraag voor urgentie in bij de gemeente in, met daarbij gevoegd het advies.
- Het college van burgemeester en wethouders betreft het advies bij de beoordeling van de aanvraag en besluit over het al dan niet afgeven van een urgentie.

4.1.3 Vergunninghouders

Op grond van artikel 2.6.6, tweede lid, van de huisvestingsverordening komen vergunninghouders die gehuisvest moeten worden in het kader van de taakstelling opgelegd door de minister van Wonen en Rijksdienst, in aanmerking voor een urgentieverklaring als zij:

- a. nog niet eerder door het COA bij een andere gemeente zijn voorgedragen voor huisvesting; en,
- b. niet eerder aangeboden woonruimte (met inbegrip van onzelfstandige of tijdelijke woonruimte) hebben geweigerd.

Een vergunninghouder en eventuele gezins- of familieleden worden eenmalig bemiddeld naar een corporatiewoning in Diemen. Alleen bij zwaarwegende redenen van sociale of medische aard wordt rekening gehouden met het type of ligging van de woning. Heeft een vergunninghouder elders een eerdere toewijzing van huisvesting geweigerd, dan komt hij niet meer voor bemiddeling in Diemen in aanmerking.

Jonge vergunninghouders, met een leeftijd tot 28 jaar, komen in eerste instantie slechts in aanmerking voor studentenhuusvesting. Studentenhuusvesting kan ook onzelfstandige woonruimte in een wooneenheid voor studenten betreffen. Met de toewijzing van onzelfstandige woonruimte vervalt de aanspraak op toewijzing van een sociale huurwoning met urgentie.

Jonge vergunninghouders, met een leeftijd tot 28 jaar, kunnen ongeacht de wijze van huisvesting eveneens een tijdelijke huurovereenkomst, bijvoorbeeld in de vorm van een zogeheten campus- of jongerencontract, toegewezen krijgen. Met de toewijzing van woonruimte op grond van een tijdelijke huurovereenkomst vervalt de aanspraak op toewijzing van een sociale huurwoning met urgentie.

Alleenstaande vergunninghouders, dan wel alleenreizende vergunninghouders die in afwachting zijn van nareizende gezins- of familieleden, kunnen in aanmerking komen voor een wijze van huisvesting waarbij een woning wordt gedeeld. Voorbeelden hiervan zijn het delen van een sociale huurwoning door twee of drie personen en het delen van een vrije sector huurwoning door drie of vier personen. Met de toewijzing van woonruimte die met anderen gedeeld moet worden vervalt de aanspraak op toewijzing van een sociale huurwoning met urgentie.

De in artikel 2.6.5 van de verordening genoemde algemene weigeringsgronden zijn niet van toepassing op deze urgentiegrond.

4.2 Uitstroom-urgentie

Artikel 2.6.7 bevat een urgentiegrond voor situaties waarin een woningzoekende gehuisvest moet worden in een zelfstandige woonruimte als gevolg van zijn aanstaande uitstroom uit een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling. Om als gevolg van deze situaties in aanmerking te komen voor een urgentieverklaring dient aanvrager in ieder geval te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. Het college van burgemeester en wethouders beslist over de toekenning van een urgentieverklaring aan woningzoekenden afkomstig uit een instelling als hierboven omschreven die gevestigd is in Diemen.
- b. De aanvrager keert terug naar de regiogemeente waar hij direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling tenminste twee jaar onafgebroken woonde. Desbetreffende gemeente wordt dan ook in het zoekprofiel opgenomen. Indien het, gelet op de problematiek van aanvrager, onwenselijk is dat hij naar deze betreffende gemeente terugkeert, kan een andere

regiogemeente in het zoekprofiel van de urgentieverklaring opgenomen. Burgemeester en wethouders overleggen in dat geval wel vooraf met de desbetreffende gemeente. Op grond van het bepaalde in artikel 2.6.7, derde lid, wordt het woningtype vervolgens door het college van burgemeester en wethouders van de "ontvangende" gemeente vastgesteld.

- c. De aanvrager is in voldoende mate zelfredzaam. Dat kan eventueel ook betekenen dat aanvrager de begeleiding krijgt die nodig is om de zelfredzaamheid te bevorderen en eventuele overlast voor anderen te voorkomen. Als sprake is van begeleiding, moet de aanvrager verklaren dat hij daarmee instemt.

De algemene weigeringsgronden genoemd in artikel 2.6.5, eerste lid, aanhef en onder a, c, d, f, h en j van de verordening zijn van toepassing. Na toetsing op de algemene weigeringsgronden, kunnen burgemeester en wethouders op grond van de volgende overwegingen een urgentieverklaring toekennen aan personen die woonachtig zijn in een intramurale instelling gevestigd in Diemen indien:

- a. de instelling aannemelijk heeft gemaakt dat de behandeling is afgerond en dat zelfstandig wonen voor de persoon in kwestie daadwerkelijk mogelijk is gelet op zijn behandelachtergrond;
- b. er een directe en aanwijsbare relatie is met Diemen, dat wil zeggen dat het netwerk van de cliënt zich in en rondom Diemen bevindt;
- c. de woningzoekende niet in staat is om zelfstandig, dan wel met ondersteuning van de instelling, passende huisvesting te vinden, dan wel dat terugkeer naar het ouderlijk huis geen optie is; en
- d. het risico op terugval in oud probleemgedrag te groot wordt geacht door de instelling wanneer de cliënt geen passende huisvesting heeft, dan wel dat terugkeer in het ouderlijk huis geen optie is.

Voorafgaand aan het toekennen van een urgentieverklaring wordt in samenspraak met de woningcorporatie, de behandelende instelling en de gemeente onderzocht of een proefperiode wenselijk wordt geacht. Deze proefperiode heeft de duur van één jaar. Bij een proefperiode zal het huurcontract op naam van de behandelende instelling komen te staan en kan er tevens tijdelijke begeleiding voor de cliënt worden ingezet vanuit de behandelende instelling en/of de gemeente. Na afloop van de proefperiode moet er in samenspraak met de eerder genoemde partijen worden vastgesteld of de proefperiode wordt omgezet in een vast huurcontract voor de cliënt.

Burgemeester en wethouders kunnen indien zij noodzaak daartoe zien om advies vragen bij deskundigen over:

- de vraag of aanvrager kan uitstromen;
- de vraag of uitstroom naar de oorspronkelijke woongemeente wenselijk is; en/of
- de vraag of en zo ja welke begeleiding gedurende welke periode noodzakelijk is.

4.3 De regionale urgentiegronden

In artikel 2.6.8 zijn de overige regionaal geldende urgentiegronden opgenomen. Deze zijn, soms in aangepaste vorm, overgenomen uit de vorige regionale huisvestingsverordening en het daarbij behorende convenant. Het betreft de volgende urgentiegronden:

- woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren (artikel 2.6.8, lid 1 onder a). Deze urgentiegrond wordt aangeduid als "urgentie op grond van een acute noodsituatie";
- woningzoekenden die op grond van medische of sociale gronden dringend woonruimte nodig hebben (en niet uitstromen uit een hulpverleningsinstelling) (artikel 2.6.8, lid 1 onder b). Deze urgentiegrond wordt aangeduid als "sociale-medische urgentie"; en,
- woningzoekenden die een in het kader van stadsvernieuwing te slopen of te renoveren complex bewonen (artikel 2.6.8, lid 1 onder c). Deze urgentiegrond wordt aangeduid als "SV-urgentie"; en,
- woningzoekenden waarvan de woonruimte als gevolg van een calamiteit duurzaam ongeschikt is geraakt voor bewoning (artikel 2.6.8, lid 1 onder d). Deze urgentiegrond wordt aangeduid als "calamiteiten-urgentie".

4.3.1 Urgentie op grond van een acute noodsituatie: geweld of bedreiging

Een levensbedreigende situatie door stelselmatig geweld of bedreiging maakt dat sprake kan zijn van een urgent huisvestingsprobleem waarvoor, als voldaan is aan de volgende voorwaarden, op grond van artikel 2.6.8 lid 1 aanhef en onder a een urgentieverklaring op grond van een acute noodsituatie verleend kan worden. Hiervan kan sprake zijn indien uit een verklaring van de Politie, dan wel uit een door een ambtenaar van de Politie opgesteld proces-verbaal en zo mogelijk aangevuld door documentatie van overige partijen uit de strafrechtketen, blijkt dat:

- de aanvrager zijn of haar woning als gevolg van een levensbedreigende situatie door stelselmatig geweld of bedreiging acuut heeft moeten verlaten; en,
- van de aanvrager niet mag worden gevergd dat hij of zij naar de verlaten woning terugkeert of dat hij of zij deze opeist.

Indien sprake is van een levensbedreigende situatie door stelselmatig geweld of bedreiging door een ander dan een huisgenoot, moet daarnaast blijken dat de aanvrager om veiligheidsredenen niet langer in de huidige woning kan blijven wonen, ook niet na een aan de veroorzaker opgelegd of eventueel op te leggen straatverbod, huisverbod of contactverbod.

De in artikel 2.6.5 van de verordening genoemde algemene weigeringsgronden zijn van toepassing, met uitzondering van de in artikel 2.6.5 lid 1 aanhef en onder j van de verordening genoemde inkomensnorm: voor deze urgentiegrond geldt geen inkomenseis.

4.3.2 Sociaal-medische urgentie

4.3.2.1 Inleiding

Om in aanmerking te kunnen komen voor een urgentieverklaring om medische en/of sociale redenen zoals bedoeld in artikel 2.6.8 lid 1 aanhef en onder b van de verordening, moet in ieder geval aan de volgende voorwaarden zijn voldaan:

- a. er is op grond van medische en/of sociale omstandigheden sprake van een levensontwrichtende woonsituatie die alleen opgelost kan worden met (andere) zelfstandige huisvesting; van levensontwrichting is sprake wanneer de aanvrager (of een van de leden van het huishouden), in samenhang met ernstige woonproblemen, niet meer in staat is zelfstandig te functioneren. Een zelfstandige woning is in dat geval (een substantieel deel van) de oplossing;
- b. de aanvrager dient zelf zijn levensontwrichtende woonsituatie aan te tonen en te zorgen voor bewijsmateriaal; Tot levensontwrichtende woonsituaties worden gerekend:
 - i. ernstige medische redenen;
 - ii. (dreigende) dakloosheid met de zorg voor minderjarige kinderen;
- c. de aanvrager is financieel in staat om een zelfstandig huishouden te voeren. Voor de eventueel aanwezige schulden heeft de aanvrager een zodanige sanering geregeld dat een financieel zelfstandig huishouden mogelijk is; en,
- d. de aanvrager is in staat om zelfstandig te kunnen wonen.

Voor het overige zijn ook de in artikel 2.6.5 van de verordening genoemde algemene weigeringsgronden van toepassing.

4.3.2.2 Ernstige medische redenen

Onder medische redenen waarom iemand dringend woonruimte nodig heeft wordt een woonsituatie verstaan die om medische redenen levensontwrichtend is voor één of meer leden van het huishouden. Het huishouden is niet in staat het dringende woonprobleem door ernstige medische redenen zelf op te lossen.

In ieder geval wordt geen urgentieverklaring verleend:

- a. als er sprake is van (psychische) problemen als gevolg van de slechte inwoonsituatie, echtscheiding of te klein wonen; of,
- b. als de belanghebbende deze aanvraagt vanwege een lichamelijke aandoening en/of een psychische stoornis tenzij kan worden aangetoond dat de betreffende aandoening en/of stoornis chronisch is en overwegend wordt veroorzaakt door de woonsituatie, dan wel dat de behandeling van de aandoening/ stoornis in hoge mate ongunstig wordt beïnvloed door de woonsituatie. Dat laatste moet blijken uit een schrijven van professionele medische, psychiatrische en/of sociale hulpverleners, waarin de betreffende aandoening of stoornis wordt benoemd, die een relatie heeft met het woonprobleem van betrokkene.

Om op grond van artikel 2.6.8 lid 1 aanhef en onder b van de verordening in aanmerking te kunnen komen voor een urgentieverklaring, moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

1. de aanvrager of een van de gezinsleden is onder behandeling van een erkend medisch specialist in Nederland of onder behandeling van de huisarts in Nederland voor dit specifieke probleem;

2. bij psychische problemen is de aanvrager of een van de gezinsleden langer dan zes maanden onder behandeling van een GGZ-instelling of vrijgevestigde psychiater;
3. Als blijkt dat er medische problemen zijn, dan kan aan een arts van de (gemeentelijke) keuringsdienst of een andere door de gemeente aangewezen deskundige advies worden gevraagd. Om urgentie te verlenen moet er sprake zijn van een aan de woonsituatie gerelateerde onverantwoorde medische situatie die niet langer mag blijven voortbestaan.
4. Indien wordt overwogen vanwege een (chronische) psychische stoornis een urgentie af te geven kan aan de belanghebbende de voorwaarde worden opgelegd dat hij psychiatrische begeleiding aanvaardt en daarmee voorafgaand aan het afgeven van de urgentie schriftelijk akkoord gaat. Indien de belanghebbende weigert vooraf schriftelijk akkoord te gaan met de voorgestelde begeleiding, wordt geen urgentie afgegeven.

Voor het overige zijn ook de in artikel 2.6.5 van de verordening genoemde algemene weigeringsgronden van toepassing.

4.3.2.3 Dakloosheid of dreigende dakloosheid met de zorg voor minderjarige kinderen

Burgemeester en wethouders achten het onwenselijk als niet voorzien is in woonruimte voor minderjarige kinderen. Hieronder wordt derhalve beschreven wanneer een sociaal-medische urgentie grond van artikel 2.6.8 lid 1 aanhef en onder b verleend kan worden onder de voorwaarde dat de minderjarige kinderen deel gaan uitmaken van het huishouden van de aanvrager:

- wanneer sprake is van ontbinding van een huwelijk of een geregistreerd partnerschap, dan wel de samenwoningsrelatie (nader uitgewerkt in 4.3.2.4);
- wanneer sprake is van hoge woonlasten en schulden door een te hoge huur of hypotheek in verhouding tot het inkomen (nader uitgewerkt in 4.3.2.5); of,
- wanneer sprake is van schulden (nader uitgewerkt in 4.3.2.6).

Voor alle gevallen geldt dat de in artikel 2.6.5 van de verordening genoemde algemene weigeringsgronden van toepassing zijn.

4.3.2.4 Verbroken samenwoning, echtscheiding en ontbinden van geregistreerd partnerschap

De gemeente gaat er vanuit dat de woning waar men direct voorafgaand aan de verbroken samenwoning, echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap woonde, primair beschikbaar blijft voor de kinderen. Er is dan geen urgentie nodig. Alleen in uitzonderlijke situaties kan, met inachtneming van het hieronder beschrevene, ten behoeve van de kinderen urgentie worden verstrekt.

Geen urgentieverklaring wordt verleend:

- a. in geval van co-ouderschap, wanneer de kinderen over tenminste één woning kunnen beschikken;
- b. als op basis van een convenant of een ouderschapsplan de kinderen "verdeeld" zijn over beide voormalige partners en minimaal één van de voormalige partners over woonruimte beschikt;
- c. wanneer de rechter in verband met een verzoek om echtscheiding of beëindiging van een geregistreerd partnerschap de aanvrager niet of nog niet heeft opgedragen de echtelijke of gemeenschappelijke woning onmiddellijk te verlaten;
- d. wanneer niet aangetoond kan worden dat het partnerschap (de duurzaam gemeenschappelijk gevoerde huishouding) is geëindigd;
- e. die wordt aangevraagd in verband met de zwangerschap van aanvrager;
- f. aan de aanvrager die als medehuurder het huurrecht van de voormalige echtelijke of gezamenlijk gehuurde woning heeft kunnen opeisen, maar dit heeft nagelaten. De belanghebbende die zich als medehuurder heeft kunnen laten erkennen, maar dit heeft nagelaten, wordt voor de toepassing van dit beleid aangemerkt als medehuurder

Uitzonderlijke situaties waarin tot verlening van een urgentieverklaring kan worden overgegaan zoals bedoeld in de eerste alinea van deze paragraaf zijn:

- a. De situatie waarin een ouder met de dagelijkse zorg over de kinderen is gevlucht voor huiselijk geweld. Dit moet blijken uit een proces verbaal van de politie, zo mogelijk aangevuld door documentatie van overige partijen uit de strafrechtketen.

- b. De situatie waarin de ouder met de dagelijkse zorg de huur of hypotheek niet kan opbrengen, waarbij is gebleken dat de ex-partner niet kan bijdragen in de woonlasten of een vorm van alimentatie kan afstaan.

Daarbij moet wel voldaan zijn aan de volgende voorwaarden:

- i. aangetoonde dagelijkse zorg over de kinderen die bij de betreffende ouder in de BRP staan geregistreerd;
- ii. de samenwoning in de regio bestond minimaal twee jaar;
- iii. de samenwoning is korter dan zes maanden geleden verbroken;
- iv. als er geen echtscheidingsvonnis is moet de verbroken relatie zijn aangetoond: de betreffende ouder is tenminste drie maanden weg van het samenwoonadres en met de kinderen geregistreerd in de BRP op het feitelijk inwoonadres in de desbetreffende regiogemeente;
- v. als de woning is verkocht moet de eindafrekening met de eventuele restschuld of overwaarde worden getoond, zie ook onder 4.3.2.6 Schulden.

4.3.2.5 Hoge woonlasten en schulden door een te hoge huur of hypotheek in verhouding tot het inkomen

Huishoudens kunnen in aanmerking komen voor een urgentie als een gezin met kind(eren) door overmacht niet meer in staat is om aan de hoge woonlasten te voldoen. Achtergrond is meestal daling van het huishoudinkomen door vertrek van de partner of verlies van inkomen uit arbeid. Aan de volgende voorwaarden moet in ieder geval worden voldaan om in aanmerking te kunnen komen voor een urgentieverklaring:

- Als de woonlasten te hoog zijn moet dit zijn aangetoond (door middel van een beschikking) met door de gemeente verstrekte bijzondere bijstand voor woonlasten.
- Als het een koopwoning betreft moet deze zijn verkocht en moet de eventuele restschuld zijn aangetoond.

4.3.2.6 Schulden

Als de aanvrager schulden heeft, moet in ieder geval aan de volgende voorwaarden zijn voldaan om in aanmerking te kunnen komen voor een urgentieverklaring:

- a. De schulden moeten zijn geregeld; dat wil zeggen dat een redelijkerwijs na te komen betalingsregeling met de schuldeisers is getroffen.
- b. Als aanvrager van de urgentieverklaring is gescheiden en de schulden zijn nog niet geregeld, moet een deel van de in het huwelijk gemaakte schulden zijn toebedeeld aan de ex-partner, en moet de aanvrager aantonen dat de schuldeisers hiermee akkoord gaan.
- c. Voor het verlenen van urgentie moet de aanvrager een financieel stabiele situatie hebben, bijvoorbeeld door het volgen van een intensief schuldhulptraject.
- d. Voorafgaand aan het afgeven van een urgentie kan aan de belanghebbende de voorwaarde worden opgelegd dat hij schriftelijk verklaart akkoord te gaan met financiële begeleiding, indien het opleggen van een dergelijke voorwaarde wenselijk is uit een oogpunt van goed huurderschap. Indien de belanghebbende weigert vooraf schriftelijk akkoord te gaan met de voorgestelde begeleiding, wordt geen urgentie afgegeven.
- e. Als het schuldhulpverleningstraject om welke reden dan ook wordt gestaakt, dan wordt de urgentie ingetrokken.
- f. Als de aanvrager mede hoofdelijk aansprakelijk is voor de hypotheek van een gemeenschappelijke woning, ziet de gemeente dit als een problematische schuld, ook als de ex-partner de woning krijgt. Als de ex-partner de hypotheeklasten niet betaalt, claimt de hypotheekverstrekker het bedrag bij de aanvrager. Er moet daarom worden aangetoond dat de hypotheek niet meer op naam staat van de aanvrager.
- g. Bij verkoop van de woning, wacht de gemeente op de eindafrekening van de hypotheekgever met de eventuele restschuld. Blijkt deze problematisch, dan moet de aanvrager hiervoor een regeling treffen zoals hierboven is beschreven.

4.3.3 SV-urgentie

Op grond van artikel 2.6.8, lid 2, kunnen burgemeester en wethouders een complex of een woonblok aanwijzen waarvan de bewoners in verband met sloop, ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied waarin het complex of woonblok is gelegen, redelijkerwijs niet meer binnen twee jaar in hun huidige woonruimte kunnen wonen. In dat geval stellen burgemeester en wethouders een datum vast met ingang waarvan de bewoners van het aangewezen complex of woonblok een SV-urgentieverklaring, ook wel bekend onder de aanduiding stadsvernieuwingsurgentie, kunnen aanvragen.

SV-urgentie wijkt in zijn aard af van de overige urgentiecategorieën doordat hier niet zozeer een persoonlijke aanleiding bestaat voor de aanvraag van een urgentieverklaring. Derhalve worden in dit document vooralsnog geen nadere regels ten aanzien van deze urgentiecategorie opgesteld. Deze paragraaf blijft dan ook gereserveerd voor een nadere invulling.

4.3.4 Calamiteiten-urgentie

Het huishouden waarvan de zelfstandige woonruimte binnen deze gemeente door een calamiteit (brand, ernstige waterschade, explosie of acuut ernstige funderingsgebreken) voor verdere bewoning duurzaam ongeschikt is geworden, kan gelet op artikel 2.6.8 lid 1 aanhef en onder d van de huisvestingsverordening in aanmerking voor een urgentie als in ieder geval aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de ongeschiktheid voor bewoning wordt vastgesteld door of in opdracht van, een daarvoor bevoegd gemeentelijk toezichthouder (dit betreft de toezichthouder die bevoegd is toe te zien op de naleving van de ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet vastgestelde bouwregelgeving);
- b. het herstel van de woning duurt langer dan vier maanden, volgens de toezichthouder;
- c. alleen de, volgens de BRP, legaal wonende hoofdbewoner komt in aanmerking van urgentie; inwoners hebben geen recht op een eigen zelfstandige woonruimte. Zij worden geacht met de hoofdbewoner mee te verhuizen en opnieuw in te wonen.
- d. de calamiteit is niet met opzet veroorzaakt door de aanvrager.

De in artikel 2.6.5 van de verordening genoemde algemene weigeringsgronden zijn van toepassing, met uitzondering van de in artikel 2.6.5 lid 1 aanhef en onder j van de verordening genoemde inkomensnorm: voor deze urgentiegrond geldt geen inkomenseis, indien de aanvrager uit een zelfstandige woonruimte met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 710,68 (prijspeil 2017) afkomstig is.

5. Passendheidscriteria

Artikel 2.4.4 van de verordening bevat een tabel waarin categorieën woonruimte worden gelabeld ten behoeve van bepaalde categorieën woningzoekenden. In aanvulling op het bepaalde in voornoemd artikel kunnen burgemeester en wethouders een nadere uitwerking geven aan de categorieën. Deze paragraaf blijft dan ook gereserveerd voor een nadere invulling.

6. Zoekprofiel

Het zoekprofiel bevat het qua ligging, grootte, en aard meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is voor het oplossen van het huisvestingsprobleem. Hieruit volgt dat een urgentieverklaring leidt tot slechts een zéér beperkte keus uit het woningaanbod. De aanvrager wordt geen keuze geboden voor een bepaald soort woning of een specifieke buurt binnen Diemen. Burgemeester en wethouders geven derhalve in beginsel een urgentie af ten behoeve van een appartement (meergezinswoning) met een minimaal toereikend aantal kamers, waarbij wordt uitgegaan dat eventuele inwonende kinderen een slaapkamer kunnen delen.

7. Leges

Op grond van artikel 229, eerste lid, aanhef en onder b, van de Gemeentewet kunnen burgemeester en wethouders leges heffen voor de aanvraag van een urgentieverklaring. De leges voor het indienen van een aanvraag voor woonurgentie bedraagt € 64,50 (prijspeil 2017).

8. Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking per 1 januari 2017. De "Regionale beleidsregels urgentie woonruimte" vastgesteld d.d. 22 maart 2016 vervallen per 1 januari 2017.

9. Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als “Beleidsregels woonruimteverdeling en urgentie gemeente Diemen 2017”.

10. Ondertekening

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Diemen d.d. 20 december 2016.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Diemen,
de secretaris, de burgemeester,

J.D. de Kort

E. Boog

Bijlage: Tabel toepassing algemene weigeringsgronden

Algemene weigeringsgrond in 2.6.5		Urgentiecategorie (verwijst naar artikel in de verordening)						
		2.6.6 lid 1	2.6.6 lid 2	2.6.7	2.6.8 lid 1 a	2.6.8 lid 1 b	2.6.8 lid 1 c	2.6.8 lid 1 d
lid 1 a	voldoet niet aan eisen uit 2.2.1.	ja	nee	ja	ja	ja	ja	ja
lid 1 b	geen urgent huisvestings-probleem	ja	nee	nee	ja	ja	ja	ja
lid 1 c	huisvestings-probleem is op andere wijze oplosbaar	ja	nee	ja	ja	ja	ja	ja
lid 1 d	voorliggende voorziening	ja	nee	ja	ja	ja	ja	ja
lid 1 e	aanwezigheid verwijtbaarheid	ja	nee	nee	ja	ja	ja	ja
lid 1 f	verhuizing naar zelfstandige woonruimte lost niets op	ja	nee	ja	ja	ja	ja	ja
lid 1 g	eerdere verklaring is ingetrokken	ja	nee	nee	ja	ja	ja	ja
lid 1 h	zelfstandige woonruimte te duur	ja	nee	ja	ja	ja	ja	ja
lid 1 i	minder dan 2 jaar woonachtig in gemeente	nee	nee	nee	ja	ja	ja	ja
lid 1 j	overschrijding inkomensnorm	ja	nee	Ja	Nee	ja	nee	Nee
lid 2	niet woonachtig in legale, permanente zelfstandige woonruimte	nee	nee	nee	ja	ja	ja	ja