



## Huisvestingsverordening gemeente Losser (urgentieregeling)

De Raad van de gemeente Losser

Gelezen:

Het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 juli 2017;

Gelet op:

Artikel 147 en artikel 149 van de *Gemeentewet*, artikel 12, artikel 13 en artikel 14 van de *Huisvestingswet*, alsmede de bepalingen van de *Algemene wet bestuursrecht*;

### Besluit:

Vast te stellen de volgende verordening:

#### Huisvestingsverordening gemeente Losser (urgentieregeling)

##### Artikel 1 Begrippen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a) *Het College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Losser.
- b) *Economische binding*: de binding van een persoon aan de gemeente Losser is daarin gelegen dat die persoon voor de voorziening in het bestaan is aangewezen op het verrichten van arbeid vanuit de gemeente Losser. Er moet minimaal sprake zijn van een contract van een halve werkweek met de duur van tenminste één jaar. Ook degene die een dagopleiding volgt aan een in de gemeente Losser gevestigde instelling van onderwijs heeft deze binding.
- c) *Mantelzorg*: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.
- d) *Maatschappelijke binding*: de verbinding van een persoon aan de gemeente Losser met daarin gelegen een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang om zich in de gemeente Losser te huisvesten. Een maatschappelijke binding wordt in elk geval aangenomen van een persoon die:
  - ten minste 1 jaar onafgebroken ingezetene is van de gemeente Losser;
  - gedurende de voorafgaande 10 jaar tenminste 6 jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de gemeente Losser.
- e) *Woningcorporatie*: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente Losser.

##### Artikel 2 De huisvestingsvergunning

Voor het in gebruik nemen van woonruimte is geen huisvestingsvergunning nodig.

##### Artikel 3 Aanvragen urgentie

De aanvraag voor urgentie kan bij de betrokken woningcorporatie worden ingediend.

**Artikel 4 Beoordelen urgentie**

Het beoordelen van urgentie ligt primair bij de betrokken woningcorporatie.

**Artikel 5 Voorrang bij urgentie**

Voor voorrang in de toewijzing van woonruimte met urgentie komen in aanmerking:

Verplichte urgentiecategorieën

1. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld;
2. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.

Lokale urgentiecategorieën

1. medische urgentie;
2. sociale urgentie;
3. financiële urgentie;
4. vergunninghouders;
5. echtscheiding/verbroken samenleving.

**Artikel 6 Mantelzorg**

Criteria voor urgentie op grond van Mantelzorg:

1. woningzoekenden die als (ontvanger van) mantelzorg(er), in verband met mantelzorg als bedoeld in art. 1, lid 6 van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), dringend woonruimte nodig hebben, kunnen in aanmerking komen voor urgentie indien de langdurige zorgsituatie hier aanleiding toe geeft; ook als deze niet aan de algemene toelatingseisen van de urgentieregeling voldoen;
2. de vervangende huisvesting moet een wezenlijke bijdrage leveren aan de taakverlichting van de mantelzorger;
3. de afstand tussen de mantelzorger en ontvanger is niet langer overbrugbaar doordat de frequentie van zorgmomenten frequent, nachtelijk en/of onplanbaar zijn;
4. het betreft geen beroepsmatige zorg, maar zorg vanwege een persoonlijke band met de zorgbehoefte;
5. de zorg betreft niet de alledaagse gebruikelijke zorg, bijvoorbeeld de zorg voor een gezond kind;
6. de urgentie wordt schriftelijk ondersteund door de behandelend medisch specialist.

**Artikel 7 Algemene criteria lokale urgentiecategorieën**

Om voor een woonurgentie in aanmerking te kunnen komen moet aan alle onderstaande criteria worden voldaan:

1. de aanvrager is minimaal gedurende 1 jaar ingezetene van de gemeente Losser en staat ingeschreven in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA);
2. de aanvrager is minimaal 18 jaar oud;
3. de aanvrager bezit de Nederlandse nationaliteit of wordt op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of is een vreemdeling en verblijft rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, a tot en met e en i van de Vreemdelingenwet 2000;
4. de aanvrager heeft maatschappelijke of economische binding;

5. er is sprake van een acute woonnoodsituatie: er moet een noodzaak zijn om binnen een half jaar te verhuizen en het probleem kan niet op eigen kracht en/of binnen die periode worden opgelost. Er dient een directe relatie te bestaan tussen probleem en woonsituatie. De huidige woning is niet geschikt (te maken) om het probleem op te lossen;
6. de acute woonnoodsituatie moet zijn ontstaan binnen de gemeente Losser;
7. de acute woonnoodsituatie moet buiten de schuld van de betrokkene zijn ontstaan en deze kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor het ontstaan ervan. De acute woonnoodsituatie was voor betrokkene niet te voorzien ofwel betrokkene was niet in staat tijdig maatregelen te nemen om de acute woonnoodsituatie te voorkomen. Verder was betrokkene niet in staat daarop te anticiperen. In uitzonderlijke situaties, zoals de huisvesting van één of meerdere kinderen die jonger zijn dan 21 jaar, kan toepassing van de regel “buiten eigen schuld” gerechtvaardigd zijn;
8. de woningzoekende heeft aantoonbaar eerst zelf naar een oplossing van het probleem gezocht, alvorens een urgentie aan te vragen. Andere oplossingen kunnen zijn: een kamer huren, inwoning bij derden, sociaal pension, crisisopvang, een woning komen, particuliere huur.
9. een alleenstaande komt alleen in aanmerking voor een urgentie als er een zwaarwegende medische, sociale of economische indicatie is.

#### **Artikel 8 Specifieke lokale urgentiegronden**

Op één van volgende urgentiegronden kan een urgentie afgegeven worden:

1. Medisch: medisch geïndiceerde zijn woningzoekenden die in verband met een geobjectiveerde medische aandoening permanent ernstige hinder en/of schade, belemmering of verslechtering ondervinden in combinatie met de huidige zelfstandige woonsituatie. Hieronder vallen ook verhuisindicaties zoals omschreven in de Wet maatschappelijke ondersteuning.
2. Sociaal: sociaal geïndiceerde zijn woningzoekenden die in verband met (psycho)sociale problemen permanent ernstige hinder en/of schade, belemmering of verslechtering ondervinden in combinatie met de huidige zelfstandige woonsituatie.
3. Financieel: financieel geïndiceerde zijn woningzoekenden die aantoonbaar buiten hun eigen schuld door acute en onvoorziene omstandigheden te maken hebben met een grote inkomensachteruitgang waardoor de huidige zelfstandige woonruimte niet langer betaalbaar is.
4. Vergunninghouders: vreemdelingen (statushouders en vluchtelingen) die in Nederland op grond van de Vreemdelingenwet als vluchteling zijn toegelaten, dan wel om klemmende in de persoon gelegen redenen, verband houdende met de omstandigheden in hun land van herkomst, in het bezit zijn gesteld van een verblijfsvergunning worden gehuisvest. Elk half jaar wordt de gemeente Losser door het Rijk een taakstelling opgelegd voor het aantal te huisvesten vergunninghouders.

#### **Artikel 9 Criteria urgentie in geval van echtscheiding/verbroken samenleving**

Om in aanmerking te komen voor een urgentie op grond van echtscheiding/verbroken samenleving moet aan alle onderstaande voorwaarden worden voldaan:

1. de aanvraag moet binnen zes maanden na de gerechtelijke uitspraak of het verbreken van de samenleving worden gedaan;
2. de aanvraag kan alleen plaatsvinden vanuit een zelfstandige en legale huisvesting;

3. de poging om het huur- annex kooprecht van de huidige woning te behouden is niet geslaagd;
4. de aanvrager moet belast zijn met het hoofdverblijf van de kinderen. Dat wil zeggen dat de kinderen meer dan 50% van de tijd bij de aanvrager verblijven. Verzorging van één of meer kinderen die jonger zijn dan 21 jaar is dus een vereiste;
5. slechts één urgentie wonen per echtscheiding/verbroken samenleving kan worden toegekend, en alleen indien er sprake is van de zorg voor één of meerdere kinderen die jonger zijn dan 21 jaar;
6. de aanvraag voor urgentie op grond van echtscheiding/verbroken samenleving moet aangetoond worden door middel van het overleggen van geformaliseerde documenten (bijvoorbeeld echtscheidingsconvenant, ouderschapsplan, formele beëindiging van het samenlevingscontract/geregistreerd partnerschap). Ook als er niets formeel geregeld is moet de verbreking worden aangetoond. Zie toelichting art. 9.

#### **Artikel 10 Besluitvorming**

1. De betrokken Woningcorporatie waar woningzoekende een aanvraag om urgentie indient, neemt na overleg met het CJG/procescoördinator een besluit tot het toekennen van urgentie. Beoordeling vindt plaats aan de hand van de volgende stukken:
  - a. de aanvraag van de woningzoekende;
  - b. de Huisvestingsverordening gemeente Losser.
2. Ingeval van afwijzing en woningzoekende is het hier niet mee eens, treedt de betrokken Woningcorporatie in overleg met het CJG/procescoördinator van de gemeente Losser. Deze brengt een advies uit aan de (manager Wonen van de) betrokken woningcorporatie.
3. Indien dit advies een toewijzing van urgentie omhelst en de (manager Wonen van de) betrokken Woningcorporatie blijft – gemotiveerd – op het standpunt dat de aanvraag tot een afwijzing zou moeten leiden, treedt de (manager Wonen van de) betrokken Woningcorporatie in overleg met de betrokken portefeuillehouder in het college.

#### **Artikel 11 Hardheidsclausule**

Het college is bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze verordening naar zijn oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

#### **Artikel 12 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.

#### **Artikel 13 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als “Huisvestingsverordening gemeente Losser”.

Aldus vastgesteld in de raadvergadering van  
19 september 2017

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting bij  
**Huisvestingsverordening gemeente Losser (urgentieregeling)**

**Artikel 5 Voorrang bij urgentie**

1. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld.  
*Woningzoekenden die verblijven in een tijdelijke opvang, omdat zij vanwege geweld of problemen van relationele aard hun woonruimte hebben moeten verlaten, kunnen in aanmerking komen voor urgentie, indien het verzoek vergezeld gaat met een gefundeerd advies van de betrokken opvangvoorziening waarom huisvesting in de gemeente Losser noodzakelijk is.*
2. Woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.  
Mantelzorg, hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverkeringswet die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.

**Artikel 7 Algemene criteria lokale urgentiecategorieën**

Een alleenstaande wordt geacht binnen zes maanden alternatieve woonruimte te vinden, bijvoorbeeld door kamerbewoning of inwoning bij derden. Een urgentie wordt in geval van een alleenstaande niet verstrekt, tenzij hier zwaarwegende medische, sociale of economische redenen toe zijn. Bij een echtscheiding/verbroken samenleving zonder kind(eren) worden de voormalige partners gezien als twee alleenstaande woningzoekenden en wordt er geen urgentie toegekend.

**Artikel 8 Specifieke lokale urgentiegronden**

Ruimtetekort in de huidige woonsituatie als gevolg van zwangerschap, gezinsuitbreiding, gezinshereniging/-vorming, inwoning door kinderen en/of derden en het woonachtig zijn in niet legale woonruimte op bijvoorbeeld een camping zijn onvoldoende voor het verkrijgen van een woonurgentie. Ook het moeten verlaten van een (huur)woning met tijdelijk (huur)contract is onvoldoende voor het verkrijgen van een woonurgentie.

Lid 1: Medische indicatie

Ingezetenen die vanwege medische redenen in een onhoudbare woonsituatie verkeren kunnen in aanmerking komen voor urgentie. De medische aandoening moet een duidelijke relatie hebben met de woonsituatie en gerelateerd zijn aan de noodzaak tot een oplossing binnen een maximale termijn van een half jaar. Voorwaarde is dat de medische klacht door de huidige huisvestingsomstandigheden ernstige hinder veroorzaakt of verslechtert. De aanvrager moet aantoonbaar onder behandeling zijn van een huisarts. Er moet door de aanvrager worden aangetoond dat de medische aandoening door de huidige woonsituatie wordt verergerd (oorzakelijk verband). Uit het advies van de huisarts moet blijken dat er een noodzaak tot verhuizing binnen een half jaar is. Er kan bij een onafhankelijke externe deskundige advies worden gevraagd over de noodzaak tot verhuizing in relatie tot de medische aandoening en de woonsituatie.

Over medische urgentie heeft Domijn afspraken gemaakt met de gemeente Losser. Met name over de WVG-gelabelde woningen en de Leurinkshof. Toewijzingen hiervoor verlopen via de Indicatieadvies commissie van de gemeente Losser.

WMO-verhuisindicatie

Een WMO-verhuisindicatie/urgentieaanvraag wordt aangevraagd met ondersteuning van de betrokken WMO-consulent. Aanvragen kunnen gedaan worden op grond van ergonomische beperkingen of wanneer de huidige woning niet past bij de fysieke gesteldheid en wanneer de woning daarvoor ook niet eenvoudig geschikt te maken is. Verhuizing moet dan wel de goedkoopste en meest adequate oplossing zijn. Bij het beoordelen van de urgentieaanvraag wordt het advies van de WMO-consulent nadrukkelijk meegewogen. Bij het toekennen van urgentie treedt de woningcorporatie in overleg met de WMO-consulent om passende huisvesting af te stemmen.

Lid 2: Sociale indicatie

Sociaal geïndiceerden zijn ingezetenen die in verband met sociale problemen, in combinatie met omstandigheden in de huidige woning, dringend op korte termijn een andere woning nodig hebben. Alleen in zeer uitzonderlijke situaties waarbij sprake is van ernstige psychische en/of sociale problematiek kan een beroep worden gedaan op een sociale indicatie. De sociale problematiek dient al geruime tijd bij een op dat gebied werkzame instantie bekend te zijn en zij dienen de problematiek te onderschrijven. De sociale en/of psychische omstandigheden moeten een duidelijke relatie hebben met de woonsituatie en er moet een noodzaak zijn tot een oplossing binnen een termijn van een half jaar. Over deze omstandigheden kan schriftelijk advies van een externe deskundige gevraagd worden. Ook kan er advies gevraagd worden van andere (hulpverlenende) instanties.

Lid 3: Financiële indicatie

Een uitdrukkelijke voorwaarde voor toepassing van deze regel is dat de aanvrager aan kan tonen dat deze financiële situatie buiten de eigen schuld ontstaan is. Onvrijwillige werklozen of arbeidsongeschikten welke de eigen woning niet meer kunnen betalen, kunnen hiertoe behoren. Van financiële omstandigheden, op grond waarvan urgentie kan worden toegekend, kan sprake zijn indien de aanvrager buiten eigen schuld om, als gevolg van plotseling optredend ernstig inkomstenverlies of faillissement, de lasten van zijn bestaande woonruimte redelijkerwijs niet meer kan dragen. De voorwaarde dat de situatie buiten de eigen schuld om is ontstaan en niet te voorzien was door de aanvrager blijft hierbij van kracht.

**Artikel 9****Criteria urgentie in geval van echtscheiding/verbroken samenleving**

Degenen die aantoonbaar het hoofdverblijf hebben van één of meerdere kinderen die jonger zijn dan 21 jaar kunnen in aanmerking komen voor urgentie:

- nadat een (voorlopige) voorziening bij echtscheiding is getroffen (waarbij urgentie op basis van voorlopige voorziening alleen kan worden afgegeven indien aantoonbaar het echtscheidingsverzoek is ingediend);
- dan wel sprake is van verbreking van geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegd samenlevingscontract;
- dan wel blijkend uit de GBA dat betrokkenen minimaal een jaar samenwonen.

Binnen het geschetste kader voor urgentie op grond van echtscheiding/verbreken samenleving kan de volgende persoon in aanmerking komen voor een woonurgentie: Van de ouder die het hoofdverblijf van het (de) kind(eren) krijgt wordt verwacht dat hij/zij alles doet om de eigen koop- of huurwoning te behouden. Wanneer dit door bijvoorbeeld het ontbreken van voldoende financiële armslag niet tot de mogelijkheden behoort, kan deze met het hoofdverblijf van de kinderen belaste ouder een urgentieaanvraag doen. Wanneer de voormalige partners besluiten tot co-ouderschap zal slecht één van beiden in aanmerking kunnen komen voor een urgentie. Ook hier geldt dat het hebben van woonruimte voor het (de) kind(eren) centraal wordt gesteld. De voormalige partners moeten samen een keuze maken wie

de urgentieaanvrager wordt en dit schriftelijk door beide partners laten ondertekenen.

Op het moment dat de huurwoning is geclaimd en niet is toegewezen óf de koopwoning is verkocht óf de aanvrager uit hoofdelijke aansprakelijkheid is ontslagen, treedt de eerder toegekende urgentie in werking. Situaties waarbij geen urgentie wordt verleend zijn:

1. Van de ouder die belast wordt met het hoofdverblijf van het (de) kind(eren) en die woont in een huurwoning, wordt als voorliggende voorziening verwacht dat het huurrecht van de woning via de rechtbank wordt geclaimd. Bij een toegekende claim kan uiteraard geen aanvraag woonurgentie worden ingediend. Als de verzorgende ouder deze claim nalaat, bestaat er geen recht op urgentie.
2. De voormalige niet met het hoofdverblijf van één of meerdere kinderen die jonger zijn dan 21 jaar belaste partner die de huur- of koopwoning zal moeten verlaten, kan zich oriënteren op alternatieve huisvestingsmogelijkheden. Deze persoon komt conform de regeling niet in aanmerking voor urgentie.
3. Waarbij voor één of meerdere kinderen die jonger zijn dan 21 jaar woonruimte aanwezig is na de echtscheiding/verbreken samenleving.

#### **Aan te leveren stukken met betrekking tot de echtscheiding/verbroken samenleving**

Om de aanvragen woonurgentie te kunnen beoordelen moet inzicht gekregen worden in de aard van de relatie en in de manier waarop de relatie wordt beëindigd. In het algemeen kan dit inzicht verschaft worden door het overleggen van formeel vastgestelde documenten waaruit moet blijken dat het huwelijk of de samenleving verbroken is:

1. In het geval van het verbreken van een huwelijk wordt een echtscheidingsconvenant overgelegd of een beschikking van de rechtbank. In het geval er geen overeenstemming is tussen partijen wordt een eenzijdig echtscheidingsverzoek overgelegd.
2. Bij beëindiging van een geregistreerd partnerschap wordt een overeenkomst tot beëindiging van het partnerschap overgelegd, een inschrijving van de beëindiging van het partnerschap bij de burgerlijke stand of een beschikking van de rechtbank. Als er geen overeenstemming is kan een eenzijdig verzoek aan de rechter tot ontbinding van het partnerschap worden overgelegd.
3. Bij het beëindigen van een relatie op basis van een samenlevingsovereenkomst dient een overeenkomst tot beëindiging van de samenlevingsovereenkomst te worden overgelegd, of als er geen overeenstemming is, een eenzijdige opzegging van de samenlevingsovereenkomst.
4. Bij het beëindigen van een samenwoningrelatie waarbij niets formeel geregeld is moet een document worden overgelegd waaruit blijkt dat de samenwoning niet langer bestaat. Dit document heet een vaststellingsovereenkomst en hierin is het volgende vastgelegd:
  1. De aanvangsdatum van het samenwonen, blijkend uit de inschrijving in het GBA.
  2. De regeling omtrent hoofdverblijfplaats van kinderen (mogelijkheid is ook om via een advocaat/mediator/notaris een ouderschapsplan te laten opstellen).
  3. In geval van een huurwoning, een officiële beschikking van de rechtbank met betrekking tot de betreffende woning.
  4. De ontbinding van de relatie.

Aanvrager kan deze vaststellingsovereenkomst bij een notaris laten legaliseren. Slechts in zeer uitzonderlijke situaties kan volstaan worden met een eenzijdige ondertekening.

Met betrekking tot het aantonen van het hoofdverblijf van de kinderen

Belangrijk is de vraag waar de kinderen hun hoofdverblijf hebben na de echtscheiding/verbreken samenleving en hoe de ouderlijke zorg geregeld is. Het is dus een belangrijk criterium wie van de ouders de hoofdverzorgingstaak heeft en waar de kinderen feitelijk hun verblijf hebben. Wanneer een aanvrager claimt dat één of meer kinderen het hoofdverblijf bij hem zal/zullen hebben en dit gegeven medebepalend is voor het eventueel toekennen van een woonurgentie, dan zal dit altijd uit een officieel document moeten blijken (bijvoorbeeld: echtscheidingsconvenant met bijbehorend ouderschapsplan, overeenkomst beëindiging geregistreerd partnerschap, overeenkomst beëindiging samenlevingsovereenkomst, verklaring beëindiging samenwoning).

Zonder documenten waaruit blijkt dat de echtscheiding/samenleving verbroken is en waaruit blijkt hoe de zorg voor de kind(eren) geregeld is kan een aanvraag niet in behandeling worden genomen.