

# Huisvestingsverordening Amersfoort 2022

De raad van de gemeente Amersfoort;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 januari 2022, nummer 1577625;

gelet op de artikelen 4 en 40 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet;

besluit vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening Amersfoort 2022

## HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

### Artikel 1 Begripsbepalingen

- a. aanbodmodel: verdelingsmodel waarbij beschikbare woonruimte wordt aangeboden en de volgorde van woningzoekenden, behoudens bij standplaatsen, wordt bepaald aan de hand van de inschrijfduur;
- b. woningcorporaties: de toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die verenigd zijn in het Samenwerkingsverband Wonen Eemvallei;
- c. directe bemiddeling: het toewijzen van woonruimte aan een woningzoekende vallend binnen de in artikel 16 gespecificeerde doelgroep buiten het aanbodmodel of lotingsmodel om;
- d. economische binding: binding van een persoon aan de woningmarktregio of de gemeente Amersfoort, daarin gelegen dat die persoon met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in de woningmarktregio te vestigen. Onder een economische binding wordt verstaan:
  1. Iemand heeft een contract van minimaal een halve werkweek (18 uur) met een duur van minstens een jaar bij een bedrijf in de woningmarktregio of vanuit een bedrijf tewerkgesteld in de woningmarktregio of
  2. Iemand volgt een dagopleiding van minimaal 19 uur per week aan een in de woningmarktregio gevestigde instelling van onderwijs of
  3. Een zelfstandig ondernemer die in het bestaan voorziet en kan aantonen dat het bedrijf in de woningmarktregio is gevestigd;
- e. eengezinswoning: een woning die het gehele pand vormt en een zelfstandige woonruimte is;
- f. etagewoning: portiekflat, corridorflat, portiekwoning, galerijflat, maisonnette, bovenwoning en benedenwoning;
- g. inwoning: het bewonen van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- h. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- i. huishoudinkomen: het daaromtrent bepaalde in artikel 1 onder a van de wet;
- j. huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 8, eerste lid van de wet;
- k. huurprijs: het daaromtrent bepaalde in artikel 1, onder 2, onder a van de wet;
- l. huurtoeslaggrens: de rekenhuur zoals bedoeld in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag, dan wel de daarvoor in de plaats tredende overheidsregeling;
- m. ingezetene: degene die in de Basisregistratie Personen van de gemeente Amersfoort of één der andere gemeenten in de woningmarktregio is opgenomen;
- n. inschrijfduur: de periode dat een woningzoekende aaneensluitend is ingeschreven in het register van woningzoekenden;
- o. lotingmodel: verdelingssysteem waarbij de volgorde van kandidaten voor de aangeboden woonruimte door loting wordt bepaald;
- p. nieuwbouwhuurwoning: een woning die nieuw is gebouwd en die door de verhuurder voor de eerste maal ter verhuur wordt aangeboden.

- q. maatschappelijke binding: binding van een persoon aan de woningmarktregio.  
Een maatschappelijke binding wordt in ieder geval aangenomen indien hij:
  1. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in de woningmarktregio of de gemeente te vestigen of;
  2. ten minste één jaar onafgebroken of gedurende de voorafgaande twintig jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de woningmarktregio of de gemeente;
- r. mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 onder 1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
- s. mantelzorger: degene die mantelzorg verleent;
- t. mantelzorgontvanger: degene die mantelzorg ontvangt;
- u. meervoudige problematiek: een persoon die of een gezin dat langdurig met meervoudige problemen kampt, waarbij er sprake is van een combinatie van problemen op verschillende gebieden. In hoofdzaak gaat het om:
  1. problemen op sociaal economisch gebied;
  2. problemen op psychosociaal gebied;
- v. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- w. passende woonruimte: de hoogte van de huur van de woning sluit aan bij de hoogte van het inkomen en de huishoudensgrootte sluit aan bij het aantal kamers van de woonruimte;
- x. register van woningzoekenden: het inschrijfsysteem voor woningzoekenden van de woningcorporaties;
- y. standplaats: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
- z. urgentieverklaring: een door burgemeester en wethouders afgegeven verklaring inhoudende een toekenning in de urgentiecategorie 1, 2 of 3 of een directe bemiddeling;
- aa. vergunninghouder: vergunninghouder als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder h van de wet;
- bb. verhuurder: woningcorporaties en particuliere verhuurders die professioneel woonruimte verhuren;
- cc. verhuurvergunning opkoopbescherming: de vergunning, bedoeld in artikel 41 van de wet;
- dd. ViA-traject: een vorm van tweede kansbeleid met als doel huisuitzetting van de huurder te voorkomen. Tijdens dit traject kan besloten worden dat verhuizen noodzakelijk is, omdat de woning te duur is of omdat de huidige woning/omgeving een structurele oplossing van de onderliggende problematiek niet ten goede komt;
- ee. woningzoekende: huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 3 is ingeschreven en/of huishouden dat niet in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 3 is ingeschreven maar een middenhuurwoning wilt betrekken;
- ff. woningmarktregio: het grondgebied van de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg;
- gg. woonruimte: 1. Besloten ruimte die al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden. 2. Een standplaats
- hh. wet: de Huisvestingswet 2014.  
Middenhuurwoning: geliberaliseerde woning voor middenhuur als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j, van het Besluit ruimtelijke ordening, overeenkomstig het gestelde in artikel 3 van de "Verordening sociale huur en middenhuur gemeente Amersfoort".
- ii. Middenhuurgrens: een aanvangshuurprijs zoals genoemd in de "Verordening sociale huur en middenhuur gemeente Amersfoort").

## **HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE**

### **Paragraaf 2.1 De huisvestingsvergunning**

#### **Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte**

1. Het is verboden om zonder huisvestingsvergunning van burgemeester en wethouders woonruimte in eigendom van woningcorporaties of van eigenaren die meer dan één woonruimte verhuren, met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens, voor bewoning in gebruik te nemen of te geven.
2. Het is verboden zonder huisvestingsvergunning van burgemeester en wethouders een standplaats in gebruik te nemen of te geven.
3. Het is verboden om zonder huisvestingsvergunning van burgemeester en wethouders een middenhuurwoning voor bewoning in gebruik te nemen of te geven, met dien verstande dat daarop de artikelen 4, 5, 7, 8, 9, 10a, 11, 13, 29 t/m 37 van toepassing zijn.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op:
  - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a t/m c, van de Leegstandwet;
  - b. onzelfstandige woonruimten;
  - c. bedrijfswoningen;
5. Het derde lid is alleen van toepassing op de eerste (ver)huur van een toegevoegde middenhuurwoning door nieuwbouw of door transformatie en/of herbestemming van bestaand vastgoed die na inwerkingtreding van deze verordening opgeleverd wordt.

#### **Artikel 3 Inschrijfsysteem van woningzoekenden**

1. Woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een centraal register van woningzoekenden.
2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting, einde van de inschrijving en verlenging van de inschrijving.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving en uitschrijving.
4. In dit register worden op hun verzoek als woningzoekenden ingeschreven:
  - a. de huishoudens die voldoen aan de toelatingseisen ingevolge artikel 10, tweede lid van de wet;
  - b. de huishoudens die een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 16 bezitten.
5. Indien aan een woningzoekende een huisvestingsvergunning wordt verleend, wordt de inschrijving beëindigd.
6. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
7. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
8. Indien een woningzoekende zich binnen 12 maanden na beëindiging van de inschrijving, als bedoeld in het vijfde lid, opnieuw inschrijft in het centraal register als bedoeld in het eerste lid, wordt 75% van de laatst opgebouwde inschrijfduur in het register opgenomen.

#### **Artikel 4 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning**

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte als bedoeld in artikel 2, eerste en tweede lid, in aanmerking:
  - a. woningzoekenden met een huishoudinkomen;
  - b. huishoudens waarbij tenminste één van de leden achttien jaar of ouder is, en
  - c. woningzoekenden die voldoen aan artikel 10, 11, 12, 13.

2. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte als bedoeld in artikel 2, derde lid, in aanmerking:
  - a. huishoudens waarbij tenminste één van de leden achttien jaar of ouder is, en
  - b. woningzoekenden die voldoen aan artikel 10a, 11 en 13.

#### **Artikel 5 Aanvragen van een huisvestingsvergunning**

1. Woningzoekenden doen bij het tekenen van het huurcontract een aanvraag om een huisvestingsvergunning.
2. Burgemeester en wethouders verstrekken de huisvestingsvergunning, na controle van de gegevens als bedoeld in het derde lid, aansluitend op de aanvraag.
3. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt en gecontroleerd:
  - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
  - b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
  - c. huishoudinkomen;
  - d. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
  - e. beoogde ingangsdatum van het huurcontract;
  - f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening;
  - g. indien van toepassing, de urgentiecategorie waartoe de aanvrager behoort.
4. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
  - a. voor welke woonruimte de vergunning wordt verleend;
  - b. aan wie de vergunning is verleend;
  - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;
  - d. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.
5. Burgemeester en wethouders zijn gerechtigd om bewijsstukken op te vragen.
6. Het derde lid, onder c, f en g, is niet van toepassing op de aanvraag voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte als bedoeld in artikel 2, derde lid.

#### **Artikel 6 Vruchteloze aanbidding**

1. De huisvestingsvergunning wordt verleend aan een andere woningzoekende dan die ingevolge artikel 4, 10, 11, 12 of 13 voor die woonruimte in aanmerking komen, als de woonruimte door de verhuurder twee keer vruchteloos is aangeboden overeenkomstig artikel 8.
2. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekende, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

#### **Artikel 7 Beslistermijn**

1. Burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 5 binnen acht weken na de dag waarop de aanvraag ontvangen is.
2. Burgemeester en wethouders kunnen hun beslissing voor ten hoogste acht weken verdagen.
3. Indien burgemeester en wethouders niet binnen de genoemde termijnen in het eerste of tweede lid beslissen, wordt de vergunning geacht te zijn verleend.

#### **Paragraaf 2.2 Aanbidding en Rangorde**

#### **Artikel 8 Bekendmaking aanbod van woonruimte**

1. Het aanbod van vergunningplichtige woonruimte wordt bekendgemaakt door publicatie op een digitaal platform.

2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
  - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
  - b. de inkomensgrens als bedoeld in artikel 4;
  - c. het label, indien de woonruimte deze bevat, als bedoeld in artikel 10;
  - d. de geldigheid van een urgentieverklaring;
  - e. de methode van woningaanbieding.
3. Het tweede lid, onder b tot en met e, is niet van toepassing op de bekendmaking van woonruimte als bedoeld in artikel 2, derde lid.

#### **Artikel 9 Methodes voor woningaanbieding**

1. Woonruimte wordt aangeboden via het aanbodmodel of het lotingmodel.
2. 20% van het woningaanbod als bedoeld in het eerste lid wordt via het lotingmodel aangeboden.
3. Burgemeester en wethouders kunnen woonruimte voor specifieke doelgroepen als bedoeld in artikel 15, in afwijking van het eerste lid, direct bemiddelen.
4. De woningcorporaties mogen als vrije beleidsruimte maximaal 2% van het vrijkomende woningaanbod per corporatie direct bemiddelen.
5. Lid 1 t/m 4 is niet van toepassing op woonruimte als bedoeld in artikel 2, derde lid. Woonruimte als bedoeld in artikel 2, derde lid, wordt aangeboden via het lotingmodel met toepassing van artikel 10a, 11 en 13.

#### **Artikel 10 Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard of grootte**

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die is aangemerkt voor een bepaalde doelgroep, wordt voorrang gegeven aan een woningzoekende die behoort tot die doelgroep.
2. Woonruimte kan door verhuurders bij aanbieding overeenkomstig de tabel worden aangemerkt voor de aangewezen doelgroepen.

<b>Woningtype</b>	<b>Doelgroep</b>
Seniorenwoningen	Voorrang voor woningzoekenden van 65 jaar en ouder
Aangepaste woningen	Voorrang voor woningzoekenden die op grond van de WMO of een urgentieverklaring een aangepaste woning behoeven
Jongerenwoningen	Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie 23 en 28 jaar
Aanleunwoningen en/of (on)zelfstandige zorgwoningen	Voorrang voor woningzoekenden met een zorgindicatie
Woongroepenwoningen	Voorrang voor woningzoekenden die op de wachtlijst staan van de woongroep indien dit is bepaald door de verhuurder in de afspraken met de woongroep
Atelierwoningen	Voorrang voor woningzoekenden die een ambachtelijk/kunstzinnig beroep uitoefenen
4 kamerwoningen	Voorrang voor huishoudens van 2 of meer personen
5- of meer kamerwoningen	Voorrang voor huishoudens van 6 of meer personen
Gemengd wonen complex	Voorrang voor de aangewezen doelgroep of de woningzoekende die aantoonbaar bereid is ondersteuning te bieden aan de aangewezen doelgroep die in het complex woont

3. Wanneer zich geen kandidaten uit de aangewezen doelgroep melden kan de woonruimte aan andere doelgroepen aangeboden worden.

4. Bij aanbidding van seniorenwoningen en woningen met zorgvoorzieningen kan worden afgeweken van de rangorde als bedoeld in artikel 11, 12 en 13 indien zich een huishouden meldt dat op dat moment in hetzelfde complex een woning huurt.
5. Voor de gevallen waarin dit artikel niet voorziet, kunnen verhuurders in overleg met de gemeente nadere labeling opstellen om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

#### **Artikel 10a Voorrang bij middenhuurwoningen bij het achterlaten van een woning**

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woningen als bedoeld in artikel 2, derde lid, verlenen burgemeester en wethouders voorrang aan woningzoekenden die een woning in de woningmarktregio Amersfoort achterlaten als bedoeld in artikel 2, eerste lid.

#### **Artikel 11 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding**

1. Van de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte kan ten hoogste 50% van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio.
2. Van de in het eerste lid bedoelde aanbod kan ten hoogste de helft met voorrang worden aangeboden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Amersfoort.

#### **Artikel 12 Rangorde bij het aanbodmodel**

1. a. Ter bepaling van de rangorde bij het aanbodmodel worden alle belangstellende woningzoekenden op datum van inschrijving gerangschikt. De woonruimte wordt voor verhuuring aangeboden aan de woningzoekende met de langste inschrijfduur;  
b. Woningzoekenden met een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 16 hebben voorrang op alle andere kandidaten;
2. Woonruimte kan worden aangeboden met voorrang voor kandidaten met een binding waarbij:
  - a. Woningzoekenden die beschikken over een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente Amersfoort voorrang hebben op woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio en de overige woningzoekenden op volgorde van de langste inschrijfduur;
  - b. Woningzoekenden die beschikken over een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio voorrang hebben op de overige woningzoekenden op volgorde van de langste inschrijfduur.
3. Ter bepaling van de rangorde bij het aanbodmodel moeten belangstellende woningzoekenden voldoen aan artikel 10.
4. Indien een woningzoekende de aangeboden woonruimte niet accepteert, wordt de woonruimte aangeboden aan de eerstvolgende woningzoekende op de lijst.

#### **Artikel 13 Rangorde bij het lotingmodel**

1. Ter bepaling van de rangorde bij het lotingmodel worden alle belangstellende woningzoekenden op volgorde van loting gerangschikt. De woonruimte wordt voor verhuuring aangeboden aan de woningzoekende die als eerste gegadigde is geloot.
2. Woonruimte kan worden aangeboden met voorrang voor kandidaten met een binding waarbij:
  - a. Woningzoekenden die beschikken over een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente Amersfoort voorrang hebben op woningzoekenden die beschikken over economische en maatschappelijke binding aan de woningmarktregio.
  - b. Woningzoekenden die beschikken over een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio voorrang hebben op de overige woningzoekenden op de lotinglijst.
3. Ter bepaling van de rangorde bij het lotingmodel moeten belangstellende woningzoekenden voldoen aan artikel 10.

4. Indien een woningzoekende de aangeboden woonruimte niet accepteert, wordt de woonruimte aangeboden aan de eerstvolgende woningzoekende op de lotinglijst.
5. Het derde lid is niet van toepassing op woonruimte als bedoeld in artikel 2, derde lid. Ter bepaling van de rangorde bij het lotingmodel is artikel 10.a van toepassing.

#### **Artikel 14 Rangorde met een urgentieverklaring**

1. Woningzoekenden die beschikken over een geldige urgentieverklaring zoals bedoeld in artikel 16 worden ten opzichte van elkaar als volgt gerangschikt:
  - a. Woningzoekenden met een urgentieverklaring categorie 1, op volgorde van de oudste datering van de urgentieverklaring;
  - b. Woningzoekenden met een urgentieverklaring categorie 2 of 3 op volgorde van de oudste datering van de urgentieverklaring;
  - c. Bij gelijke datering binnen categorie 1 en 2 op volgorde van de inschrijfduur;
  - d. Bij gelijke datering binnen categorie 3 op volgorde van lengte huurcontract.

#### **Artikel 15 Directe bemiddeling**

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 12, 13 en 14, wordt de woonruimte direct bemiddeld indien het betreft de huisvesting van in ieder geval:
  - a. De aandachtsgroepen zoals bedoeld in artikel 19 lid 13;
  - b. Vergunninghouders met een huishouden vanaf 6 personen;
  - c. Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in het eerste lid onder a, anders bepalen.

#### **Paragraaf 2.3 Voorrang bij urgentie**

#### **Artikel 16 Doelgroepen van urgentie**

1. Voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte kan bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.
2. Een urgentieverklaring kan worden toegekend aan woningzoekenden die:
  - a. vergunninghouders zijn als bedoeld in artikel 28 van de wet;
  - b. bijzondere functionaris zijn;
  - c. zijn benoemd als aandachtsgroepen of;
  - d. zijn woonruimte heeft of zal moeten verlaten in verband met:
    - i. een medische of sociale of financiële indicatie;
    - ii. het verlenen of ontvangen van mantelzorg;
    - iii. stadsvernieuwing.
3. De woningzoekenden genoemd in het tweede lid dienen een economische of maatschappelijke binding te hebben aan de gemeente Amersfoort met uitzondering van:
  - a. vergunninghouders, en
  - b. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, en
  - c. woningzoekenden die uitstromen uit een zorg- of opvangvoorziening en daarvoor geen vaste woon- of verblijfplaats hadden in de gemeente Amersfoort.

#### **Artikel 17 Procedure urgentie**

1. Een woningzoekende kan bij burgemeester en wethouders een verzoek indienen om een urgentieverklaring.
2. Een verzoek om een urgentieverklaring wordt ingediend volgens een door het college vastgesteld proces.
3. De volgende gegevens worden verstrekt en gecontroleerd:

- a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en,
  - b. indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
  - c. de omvang van het huishouden van de verzoeker;
  - d. de motivering voor de urgentieaanvraag;
4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels opstellen voor wat betreft de vereiste informatie die een woningzoekende moet overleggen teneinde een adequate behandeling van een verzoek mogelijk te maken.
  5. Een verzoek om een urgentieverklaring wordt in mandaat namens burgemeester en wethouders in behandeling genomen door de urgentiecommissie.
  6. Een urgentieverklaring wordt slechts eenmaal toegekend op basis van dezelfde feiten en omstandigheden.
  7. Een urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
    - a. naam, adres en woonplaats van de woningzoekende;
    - b. de datum van afgifte van de urgentieverklaring,
    - c. de urgentiecategorie zoals bedoeld in artikel 20 waarin de woningzoekende is ingedeeld;
  8. Een urgentieverklaring is geldig voor het woningaanbod in de gemeente Amersfoort dat via het aanbodmodel als bedoeld in artikel 12 wordt aangeboden.
  9. Bij de beoordeling van een verzoek om een urgentieverklaring worden de volgende elementen meegewogen:
    - a. De mate waarin er sprake is van een dusdanige noodsituatie van de woningzoekende dat – in afwijking van de reguliere wachttijd- een snellere oplossing van het huisvestingsprobleem noodzakelijk is;
    - b. Zelfredzaamheid: de mogelijkheden en kansen die de woningzoekende heeft om zelf in huisvesting te voorzien;
    - c. Verwijtbaarheid: de mate waarin de woningzoekende blaam treft voor de ontstane situatie;
    - d. Bij de beoordeling of er naar het oordeel van burgemeester en wethouders een andere mogelijkheid bestaat om het woonruimteprobleem op te lossen, worden ook het inkomen en het vermogen van de woningzoekende betrokken.
  10. Een urgentieverklaring geldt alleen voor etagewoningen, tenzij een ander woningtype is geïndiceerd. Urgentieverklaringen voor huishoudens bestaande uit 2 personen of meer kunnen gelden voor eengezinswoningen. Urgentieverklaringen voor huishoudens bestaande uit 6 personen of meer gelden voor alle woningtypes.
  11. Woningwoningcorporaties kunnen in bijzondere gevallen woonruimte uitsluiten voor urgentiekandidaten, bijvoorbeeld in geval van leefbaarheidsproblematiek in het wooncomplex of de wijk of populariteit van de woning.

#### **Artikel 18 Woningzoekenden met urgentie en woningaanbieding**

1. De woningzoekenden met een urgentieverklaring op grond van artikel 16, tweede lid onder b en d reageren zelf op het aangeboden woningaanbod.
2. De vergunninghouders met een huishouden tot 6 personen reageren zelf met hun urgentieverklaring op het aangeboden woningaanbod. Vergunninghouders met een huishouden vanaf 6 personen worden direct bemiddeld.
3. De woningzoekenden benoemd in artikel 16, tweede lid onder c worden direct bemiddeld.

#### **Artikel 19 Criteria voor urgentie**

1. Van een medische indicatie als bedoeld in artikel 16, tweede lid sub d onder i is sprake:
  - a. indien, op advies van een door burgemeester en wethouders in te schakelen onafhankelijk medisch adviesorgaan, is vastgesteld dat, in afwijking van de reguliere wachttijd een snellere oplossing van het huisvestingsprobleem uit medisch oogpunt



- noodzakelijk is, waarbij een relatie dient te bestaan tussen de medische problematiek en de huidige woonsituatie en er naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen andere mogelijkheid bestaat om het woonruimteprobleem op te lossen;
- b. indien op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning een verhuiskostenvergoeding is toegekend waaruit blijkt dat verhuizing op korte termijn nodig wordt geacht en er naar het oordeel van het college geen andere mogelijkheid bestaat om het woonruimteprobleem op te lossen.
2. Van een sociale indicatie als bedoeld in artikel 16, tweede lid sub d onder i is sprake in de volgende gevallen:
    - a. Relatieverbreking, waaronder begrepen echtscheiding en verbreking vorm van samenleving
    - b. Levensbedreigende situatie
    - c. Dakloosheid door overmacht
  3. Urgentie op grond van het tweede lid onder a is slechts mogelijk indien is voldaan aan de volgende voorwaarden:
    - a. Er naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen andere mogelijkheid om het woonruimteprobleem op te lossen, bestaat;
    - b. Aantoonbaar is dat het inwonend(e) minderjarige kind/ de minderjarige kinderen het hoofdverblijf heeft/hebben bij de ouder die de urgentie aanvraagt;
    - c. Aantoonbaar is dat het minderjarige kind/ de minderjarige kinderen zonder urgentie dakloos wordt/worden.
  4. Onverminderd het bepaalde in het derde lid, is urgentie op grond van echtscheiding alleen mogelijk als is voldaan aan de volgende voorwaarden:
    - a. Er een rechterlijke (eind-)beschikking is waarin is bepaald dat het huwelijk is ontbonden;
    - b. De beschikking in het register van de burgerlijke stand is ingeschreven;
    - c. Het verzoek om urgentie wordt ingediend binnen 6 maanden nadat de rechterlijke (eind)beschikking waarin is bepaald dat het huwelijk is ontbonden, in het register van de burgerlijke stand is ingeschreven;
    - d. Een minderjarig kind het hoofdverblijf heeft bij de woningzoekende ouder als uit het ouderschapsplan blijkt dat het kind gemiddeld, gezien over een kalenderjaar, minimaal drie dagen in de week bij die ouder woont;
    - e. Uit het huwelijk één of meer kinderen voortkomen, die ten tijde van de inschrijving minderjarig zijn en de ouder die de urgentieverklaring aanvraagt oefent (mede) ouderlijk gezag uit over het minderjarige kind/ de minderjarige kinderen. Ook minderjarige kinderen die uit een eerder huwelijk of eerdere samenleving voortkomen, worden meegerekend;
    - f. De ouder die de urgentie aanvraagt alsmede de 2e ouder die geen urgentie aanvraagt, niet de mogelijkheid heeft om in de echtelijke woning te blijven wonen en niet over andere zelfstandige woonruimte kan beschikken.
  5. Onverminderd het bepaalde in het derde lid, is urgentie op grond van samenleving alleen mogelijk als is voldaan aan de volgende voorwaarden:
    - a. Aantoonbaar is dat er sprake is geweest van samenleving voor de minimale duur van 1 jaar;
    - b. Aantoonbaar is dat de samenleving is beëindigd;
    - c. In de situatie als bedoeld onder a moet naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zijn aangetoond dat de samenleving minstens een jaar heeft geduurd, de samenleving is beëindigd én dat het minderjarige kind/ de minderjarige kinderen het hoofdverblijf heeft/hebben bij de ouder die de urgentie aanvraagt. Dit kan bij afwezigheid

- van een ouderschapsplan worden aangetoond met een notariële akte of een ander door een onafhankelijke partij opgesteld en door beide partijen ondertekend document;
- d. Als de beëindiging van de samenleving bijvoorbeeld aangetoond kan worden met een notariële akte, ondersteund door ander bewijs waaruit de beëindiging blijkt. Zoals een uittreksel uit de Basisregistratie Personen, bankafschriften, gegevens van de belastingdienst en andere officiële instanties en bewijs van beëindiging van gezamenlijke rekeningen en andere overeenkomsten.
6. Degenen die te maken hebben met ernstige, levensbedreigende problemen in relatie tot de huidige woning zoals benoemd in het tweede lid onder b kunnen uitsluitend in de volgende gevallen in aanmerking komen voor urgentie:
    - a. Indien kan worden onderbouwd dat er sprake is geweest van zeer ernstige, direct tegen het leven gerichte mishandeling, terwijl er gegronde vrees is voor herhaling. Hierbij dient een relatie te bestaan tussen de problematiek en de huidige woonsituatie. Daarnaast moet een andere woning binnen dezelfde gemeente kunnen bijdragen aan een oplossing van de huidige levensbedreigende woonsituatie.
    - b. Indien aantoonbaar door een calamiteit de woning ernstig is beschadigd en daardoor onbewoonbaar is geraakt.
  7. Van financiële ontwrichting als bedoeld in artikel 16, tweede lid sub d onder i is sprake indien is voldaan aan de volgende voorwaarden:
    - a. aanvrager is ingezetene van de gemeente Amersfoort;
    - b. er is aantoonbaar sprake van een ernstig inkomensverlies dat buiten de eigen schuld is ontstaan;
    - c. het inkomensverlies was niet voorzienbaar;
    - d. aantoonbaar is dat door het inkomensverlies de woonlasten niet meer betaald kunnen worden;
    - e. er is geen andere oplossing mogelijk, waaronder mede wordt verstaan een financiële oplossing.
  8. Van een mantelzorgurgentie als bedoeld in artikel 16, tweede lid sub d onder i is sprake in de volgende gevallen:
    - a. Er is sprake van een ondersteuningsvraag;
    - b. Er is sprake van een mantelzorgrelatie;
    - c. De mantelzorger besteedt minimaal 8 uur in de week, gedurende minimaal 1 jaar aaneengesloten, aan het bieden van mantelzorg aan de mantelzorgontvanger;
    - d. Er is sprake van een langdurige ondersteuningsvraag, waarbij de verwachting bestaat dat de mantelzorgrelatie gedurende minimaal drie maanden na de verklaring in stand blijft;
    - e. De reisafstand tussen de woningen van mantelzorger en mantelzorgontvanger is meer dan 5 kilometer en wordt na verhuizing minder dan 5 kilometer, gemeten volgens de kortst mogelijke route via google maps.
  9. Van een financiële indicatie als bedoeld in artikel 16, tweede lid sub d onder i is sprake in het volgende geval:

Zij die een dure huurwoning of een koopwoning verlaten om een goedkopere huurwoning te betrekken, waarbij als voorwaarde geldt dat het huishoudinkomen te laag is om de huur of hypotheek van de huidige woning te betalen, en daarvoor een woonkostentoeslag ontvangen van de gemeente Amersfoort;

10. Voor een urgentie op grond van stadsvernieuwing als bedoeld in artikel 16, tweede lid sub d onder iii komen bewoners in aanmerking uit stedelijke vernieuwingsgebieden zoals beschreven in de kaderafspraken sloop en renovatie sociale huurwoningen Amersfoort.
11. Bijzondere functionarissen als bedoeld in artikel 16, tweede lid sub b die vanwege gemeentelijk veiligheids- of openbare orde gebonden zijn aan de woningmarktregio kunnen in aanmerking komen voor urgentie.
12. Burgemeester en wethouders verlenen urgentie aan vergunninghouders als bedoeld in artikel 16, tweede lid onder a overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling, zoals bedoeld in artikel 28 van de wet.
13. Onder de aandachtsgroepen als bedoeld in artikel 16, tweede lid sub c vallen de volgende woningzoekenden:
  - a. Cliënten die uitstromen uit een zorg- of opvangvoorziening;
  - b. Arbeidsintegratie dak- en thuislozen;
  - c. Ex-gedetineerden en ISD'ers (inrichting stelselmatige daders);
  - d. Cliënten die te maken hebben met meervoudige problematiek;
  - e. Cliënten die in een ViA- traject zitten;
  - f. Daders en slachtoffers van woonoverlast.
14. Het aantal urgenties dat wordt verstrekt is maximaal 50% van het totale sociale huurwoningaanbod.
15. Een aanvraag voor een urgentieverklaring als bedoeld in lid 13 kan slechts worden gedaan op voordracht van een verwijzer van een instelling of begeleider van een traject.
16. Een woningzoekende als bedoeld in lid 13 mag één wijk uitsluiten bij de aanvraag voor een urgentieverklaring.

#### **Artikel 20 Urgentiecategorieën**

1. Woningzoekenden die in aanmerking komen voor een urgentieverklaring worden ingedeeld in drie categorieën:
  - Categorie 1: urgentie voor de duur van 3 maanden voor verhuizingen die dringend noodzakelijk zijn;
  - Categorie 2: urgentie voor de duur van 6 maanden voor verhuizingen die noodzakelijk zijn;
  - Categorie 3: urgentieverklaringen voor de duur van 6 maanden met een automatische verlenging voor de duur van 6 maanden.
2. De periode vangt aan op de datum van afgifte van de urgentieverklaring.
3. Onder categorie 1 vallen in ieder geval de vergunninghouders.  
Onder categorie 2 vallen de urgent woningzoekenden die niet vallen onder categorie 1 of 3.  
Onder categorie 3 vallen in ieder geval de stadsvernieuwingsurgenten.  
Burgemeester en wethouders kunnen in uitzonderlijke gevallen de urgent woningzoekenden in een andere urgentiecategorie indelen.

#### **Artikel 21 Overige bepalingen urgentieverlening**

1. De door burgemeester en wethouders verstrekte urgentieverklaringen zijn alleen geldig voor het in de gemeente Amersfoort beschikbare woningaanbod en kunnen een zoekprofiel bevatten.
2. Voor het in behandeling nemen van een urgentieaanvraag is een vergoeding verschuldigd zoals opgenomen in de geldende legesverordening Amersfoort.

#### **Artikel 22 Vervallen, intrekken, wijzigen of verlengen urgentie**

1. De urgentieverklaring vervalt na het verstrijken van de geldigheidsduur.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring intrekken indien:
  - a. De woningzoekende niet langer valt onder de genoemde doelgroepen in artikel 16;
  - b. Het huishouden niet meer in de omstandigheden verkeert op basis waarvan de verklaring is verleend;
  - c. De woningzoekende bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
  - d. De woningzoekende daar om verzoekt;
  - e. Indien de feitelijke omstandigheden niet overeenstemmen met de beschrijving van die omstandigheden in de Gemeentelijke Basisregistratie Personen;
  - f. De woningzoekende als bedoeld in artikel 16, tweede lid twee keer een aangeboden woning niet heeft geaccepteerd;
3. Burgemeester en wethouders kunnen de geldigheidsduur van de verklaring verlengen indien:
  - a. geen passende woonruimte beschikbaar is geweest gedurende de periode waarvoor de urgentieverklaring is verleend;
  - b. In bijzondere gevallen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen al dan niet op verzoek van de woningzoekende de urgentiecategorie wijzigen, als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.
5. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe beschikking verstrekt met een gelijkblijvende looptijd.
6. In afwijking van artikel 17, zesde lid komt in het geval de woningzoekende benoemd in artikel 16, tweede lid onder c de woonruimte niet accepteert, de woningzoekende niet eerder dan na 6 maanden opnieuw in aanmerking voor urgentie.

## **Paragraaf 2.4 Afwijkende bepalingen voor standplaatsen voor woonwagens**

### **Artikel 23 Werkingsgebied**

Deze paragraaf is van toepassing op de in de gemeente Amersfoort gerealiseerde en nog te realiseren standplaatsen voor woonwagens.

### **Artikel 24 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning**

Onverminderd artikel 10, tweede lid van de wet wordt een huisvestingsvergunning verleend als de woningzoekende voor een standplaats voldoet aan artikel 27, eerste lid.

### **Artikel 25 Inschrijving voor een standplaats**

Woningzoekenden voor een woonwagenstandplaats moeten zich inschrijven in het register voor woningzoekenden als bedoeld in artikel 3.

### **Artikel 26 Aanbod van standplaatsen**

Standplaatsen worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 aangeboden.

### **Artikel 27 Rangorde toewijzing standplaatsen**

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 12 vindt de toewijzing van standplaatsen plaats conform de hier genoemde volgorde:

- a. Kinderen van de bewoner die de standplaats achterlaat, voor zover die kinderen al op de locatie van de leeggekomen standplaats wonen, waarbij de standplaats wordt toegewezen aan het kind met de hoogste leeftijd.
- b. Kinderen van de bewoner die de standplaats achterlaat, die willen terugkeren naar de locatie van de leeggekomen standplaats. De kinderen keren terug op de locatie van de leeggekomen standplaats, waarbij de standplaats wordt toegewezen aan het kind met de hoogste leeftijd.

- c. Kleinkinderen van de bewoner die de standplaats achterlaat, voor zover die kleinkinderen al op de locatie van de leeggekomen standplaats wonen, waarbij de standplaats wordt toegewezen aan het kleinkind met de hoogste leeftijd.
  - d. Kleinkinderen van de bewoner die de standplaats achterlaat die willen terugkeren naar de locatie van de leeggekomen standplaats, waarbij de standplaats wordt toegewezen aan het kleinkind met de hoogste leeftijd.
  - e. Overige familie van de bewoner die de standplaats achterlaat voor zover die familie al op de locatie woont van de standplaats die vrij komt waarbij de woningzoekende met de langste inschrijfduur voor gaat. Bij gelijke inschrijfduur wordt de standplaats toegewezen aan de woningzoekende met de hoogste leeftijd.
  - f. Overige familie van de bewoner die de standplaats achterlaat die wil terugkeren naar de locatie van de leeggekomen standplaats, waarbij de woningzoekende met de langste inschrijfduur voor gaat. Bij gelijke inschrijfduur wordt de standplaats toegewezen aan de woningzoekende met de hoogste leeftijd.
  - g. Andere bewoners van de locatie van de standplaats die vrij komt waarbij de woningzoekende met de langste inschrijfduur voor gaat. Bij gelijke inschrijfduur wordt de standplaats toegewezen aan de woningzoekende met de hoogste leeftijd.
  - h. Bewoners van andere locaties waarbij de woningzoekende met de langste inschrijfduur voor gaat. Bij gelijke inschrijfduur wordt de standplaats toegewezen aan de woningzoekende met de hoogste leeftijd.
  - i. Overige geïnteresseerden waarbij de woningzoekende met de langste inschrijfduur voor gaat.
2. De artikelen 16 t/m 22 zijn niet van toepassing voor standplaatsen.

### **HOOFDSTUK 3 Opkoopbescherming**

#### **Artikel 28 Werkingsgebied**

1. Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de wet zijn aangewezen:
  - a. Woonruimten die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben van € 343.000 of lager en
  - b. gelegen zijn in de wijken en dorpen van de gemeente Amersfoort.
2. Woonruimten als bedoeld in het vorige lid vallen uitsluitend onder het werkingsgebied voor zover:
  - a. de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar ligt op of na 1 april 2022 en
  - b. de woonruimte op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar:
    1. vrij was van huur en gebruik;
    2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden; of
    3. werd verhuurd met een vergunning als bedoeld in artikel 30.
  - c. de woonruimte niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie.
3. Onder WOZ-waarde wordt verstaan: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving.
4. Het bedrag, genoemd in het eerste lid onder a, wordt jaarlijks op 1 april geïndexeerd op basis van de definitieve jaarmutatatie CPI over het gehele voorgaande jaar, zoals berekend

door het CBS.

### **Artikel 29 Verbod op in gebruik geven woonruimte**

Het is verboden om zonder vergunning een woonruimte als bedoeld in artikel 28 in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.

### **Artikel 30 Verhuurvergunning opkoopbescherming**

Burgemeester en wethouders verlenen een verhuurvergunning opkoopbescherming indien:

- a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
- b. de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
- c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte;
- d. de woonruimte in opdracht van de gemeente Amersfoort door een marktpartij is aangekocht;
- e. de woonruimte door een gecertificeerde dan wel door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie.

### **Artikel 31 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming**

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. De aanvraag wordt door middel van een door burgemeester en wethouders vastgesteld elektronisch formulier ingediend.

### **Artikel 32 Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming**

1. Bij een aanvraag van een verhuurvergunning opkoopbescherming worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
  - b. het adres van de woonruimte;
  - c. bewijs van inschrijving van de akte van levering bij het kadaster
2. Bij een aanvraag die ziet op verleningsgrond, genoemd in artikel 30 onder a, worden nadere bescheiden aangeleverd waar het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar uit blijkt;
3. Bij een aanvraag die ziet op verleningsgrond, genoemd in artikel 30 onder b, wordt een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik worden gegeven, mede aangeleverd.
4. Bij een aanvraag die ziet op verleningsgrond, genoemd in artikel 30 onder c, worden nadere bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.
5. Bij een aanvraag die ziet op de verleningsgrond, genoemd in artikel 30 onder e, worden gegevens en bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woonruimte waarvoor vergunning wordt aangevraagd in opdracht van de gemeente Amersfoort is aangekocht.

6. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

### **Artikel 33 Beslistermijn**

1. Burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag van een verhuurvergunning opkoopbescherming binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.
3. Indien niet tijdig op de aanvraag is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege verleend.

### **Artikel 34 Beschikkingseisen**

Een verhuurvergunning opkoopbescherming bevat ten minste de volgende gegevens:

- a. de woonruimte waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte, en
- b. de naam van de eigenaar(s) van de woonruimte, tevens vergunninghouder(s), en
- c. de vorm waarvoor de vergunning is verleend en de mededeling dat deze vergunning alleen geldt, mits en zolang deze vorm voortduurt.

### **Artikel 35 Weigeringsgronden**

De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt geweigerd indien:

- a. niet wordt voldaan aan één of meerdere vormen als bedoeld in artikel 30, of
- b. als sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

### **Artikel 36 Intrekkinggronden**

De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingetrokken indien:

- a. niet langer wordt voldaan aan de vorm waarvoor de vergunning is verleend als bedoeld in artikel 30;
- b. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;
- c. blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

## **HOOFDSTUK 4 OVERIGE BEPALINGEN**

### **Artikel 37 Experimenten**

1. Burgermeester en wethouders zijn bevoegd voor een bepaalde periode af te wijken van (onderdelen van) deze verordening ten behoeve van experimenten in het belang van de volkshuisvesting en ter bevordering van doorstroming op de woningmarkt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden opstellen die een efficiënte benutting van de woningvoorraad zoals bedoeld in het eerste lid beogen.
3. De toepassing van deze voorwaarden is transparant.

### **Artikel 38 Hardheidsclausule**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

### **Artikel 39 Gegevensverwerking**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het verwerken van gegevens van woningzoekenden en personen behorende tot zijn huishouden, voor de uitvoering van het bepaalde in de artikelen 5

tot en met 7 en artikelen 16 tot en met 20, waaronder gegevens over gezondheid en strafrechtelijke gegevens die noodzakelijk zijn voor de beoordeling van de aanvraag.

#### **Artikel 40 Toezicht en handhaving**

Met het toezicht op de naleving van het bij deze verordening bepaalde zijn de toezichthoudende ambtenaren van de afdeling belast.

#### **Artikel 41 Bestuurlijke boete**

1. Overtreding van het verbod bedoeld in de artikel 8 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De boete voor overtreding van artikel 8, eerste lid van de wet bedraagt voor de eerste overtreding € 350 en voor herhaalde overtreding binnen 3 jaar € 1000.
3. De boete voor overtreding van artikel 8 tweede lid van de wet bedraagt voor de eerste overtreding € 3000 en voor herhaalde overtreding binnen 3 jaar € 4500.

#### **Artikel 42 Restbepaling**

In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet, beslissen burgemeester en wethouders waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte en het in de Huisvestingsverordening bepaalde.

#### **Artikel 43 Overleg bij wijziging**

1. Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van deze verordening plegen burgemeester en wethouders overleg overeenkomstig artikel 6 van de wet, met de in de gemeente Amersfoort werkzame toegelaten instellingen, met woonconsumentenorganisaties en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties die binnen de gemeente Amersfoort op het gebied van de woonruimteverdeling werkzaam zijn.
2. Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van deze verordening informeren burgemeester en wethouders de burgemeester en wethouders van de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio waarin de gemeente Amersfoort is gelegen.

### **HOOFDSTUK 5 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN**

#### **Artikel 44 Overgangsregeling**

1. De woningzoekenden die bij inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2014 waren ingeschreven in het register van de gemeente Amersfoort, krijgen drie jaar inschrijfduur bijgeteld op het moment dat zij reageren op een woning in de gemeente Amersfoort.
2. Vergunningen, urgenties of ontheffingen die reeds onherroepelijk zijn verleend op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening blijven van kracht tot de daarin opgenomen geldigheidsduur.
3. Op een aanvraag om vergunning of ontheffing, een verzoek om inschrijving, verlening van urgentie of toestemming anderszins, welke is ingediend voor het tijdstip waarop deze verordening in werking is getreden en waarop op genoemd tijdstip nog niet onherroepelijk is beschikt, blijven de bepalingen van de huisvestingsverordening van kracht die golden op het moment van indiening van het verzoek van toepassing, tenzij de aanvrager de wens te kennen heeft gegeven dat de gewijzigde bepalingen worden toegepast.
4. Artikel 3, achtste lid is ook van toepassing voor woningzoekenden die na acceptatie van woonruimte in de periode van een half jaar voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit artikel, zijn uitgeschreven uit het centraal register als bedoeld in artikel 3, eerste lid.

#### **Artikel 45 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als “Huisvestingsverordening Amersfoort 2022”.



**Artikel 46 Inwerkingtreding**

1. Deze verordening treedt in werking op de achtste dag na die van bekendmaking.
2. De Huisvestingsverordening 2020-1 wordt ingetrokken op het moment dat deze verordening in werking treedt.
3. Artikel 3, achtste lid treedt in werking op 1 april 2022.
4. Hoofdstuk 3 treedt in werking op 1 april 2022.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 22 februari 2022

de griffier,

de voorzitter,

**PUBLICATIEDATUM: 2 maart 2022**

## **ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING**

### **Artikel 1 Begripsbepalingen**

In dit artikel zijn begrippen beschreven zoals die zijn opgenomen in de huisvestingsverordening 2022.

### **Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte**

De verordening heeft betrekking op alle zelfstandige huurwoningen onder de huurtoeslaggrens, alsmede op standplaatsen voor woonwagens en op de eerste verhuur van nieuw toegevoegde middenhuurwoningen door middel van nieuwbouw of transformatie en/of herbestemming van bestaand vastgoed

### **Artikel 3 lid 1,2,3 Inschrijfsysteem van woningzoekenden**

De corporaties zijn verantwoordelijk voor het inschrijfsysteem. Iedereen kan zich inschrijven. De corporaties leggen bepaalde gegevens vast en verstrekken een inschrijfbewijs. Verder is bepaald dat het woningaanbod kosteloos digitaal moeten worden bekend gemaakt. De corporaties maken voor inschrijving en bekendmaking gebruik van het systeem van Woningnet.

### **Artikel 3 lid 5**

Dit volgt uit artikel 11 a van de Wet.

#### *“Artikel 11a*

In de huisvestingsverordening bepaalt de gemeenteraad dat indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet vervalt.”

### **Artikel 3 lid 6**

Dit volgt uit artikel 11b van de Wet.

#### *“Artikel 11b*

In de huisvestingsverordening bepaalt de gemeenteraad dat indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet vervalt.”

### **Artikel 4 Criteria voor verlening van een huisvestingsvergunning**

Met de huisvestingsvergunning wordt geregeld dat huurwoningen onder de huurtoeslaggrens terecht komen bij doelgroepen met een inkomen vallend binnen de door de rijksoverheid daartoe bepaalde inkomensgrenzen. Voor middenhuurwoningen gelden geen inkomensgrenzen. Verder moeten woningzoekenden Nederlander zijn of beschikken over een geldige verblijfstitel.

### **Artikel 6 Vruchteloze aanbidding**

Artikel 6 bevat de vruchteloze aanbiddingsprocedure, waarbij na twee keer vruchteloos adverteren de woning kan worden toegewezen waarbij van de doelgroepbepaling (artikel 4) en van de rangordebepalingen (artikel 10,11,12,13) kan worden afgeweken.

### **Artikel 8 Bekendmaking aanbod van woonruimte**

Conform de toelichting op lid 1,2, 3 van artikel 3 wordt het woningaanbod kosteloos digitaal bekend gemaakt. De corporaties maken voor bekendmaking van woonruimte met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens en standplaatsen gebruik van het systeem van woningnet.

### **Artikel 9 Methodes van woningaanbidding**

Geregeld is dat woonruimte op drie manieren kan worden aangeboden. Via het aanbodmodel, via

loting en via directe bemiddeling. De middenhuurwoningen waarop deze huisvestingsverordening van toepassing is worden enkel aangeboden via loting.

#### **Artikel 10 Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard of grootte**

Woonruimte kan door verhuurders bij aanbidding overeenkomstig de tabel worden gelabeld voor de aangewezen doelgroepen. Dit betekent dat er bij bepaalde woningtypes voorrang wordt gegeven aan een doelgroep, waarbij andere woningzoekenden niet worden uitgesloten van het aanbod. Het is uiteindelijk ook mogelijk dat een andere woningzoekende in aanmerking komt.

#### **Artikel 10a Voorrang bij middenhuurwoningen bij het achterlaten van een woning met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens**

Bij de toewijzing van middenhuurwoningen krijgen woningzoekenden die een huurwoning met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens achterlaten voorrang op overige woningzoekenden om de doorstroming vanuit het sociale huursegment te bevorderen.

#### **Artikel 11 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding**

Dit is conform artikel 14, tweede lid van de Wet.

Het is met de verordening mogelijk om voor ten hoogste 50% van het woningaanbod voorrang te geven aan woningzoekenden met een economisch of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio. Deze regio omvat de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg. Bij ten hoogste de helft van dit woningaanbod kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan Amersfoort. De bindingseisen zijn geen toelatingscriterium voor de huisvestingsvergunning maar een rangordecriterium.

#### **Artikel 12, 13, 14 Rangorde**

In deze artikelen zijn rangorderegels geformuleerd waarmee de volgorde van de woningzoekenden wordt bepaald. Er is een rangorde per verdelingsmodel gegeven. Urgent woningzoekenden gaan uitsluitend bij woningen via het aanbodmodel voor op andere woningzoekenden. Bij het aanbodmodel is de inschrijfduur van een woningzoekende bepalend voor de volgorde. Bij het lotingsmodel geldt er de eerst gelote gegadigde, met toepassing van de voorrangsregels in artikel 10, 10a en 11.

#### **Artikel 15 Directe bemiddeling**

Ter bevordering van de uitstroom van diverse doelgroepen uit (zorg)instellingen kunnen deze woningzoekenden met voorrang een woning krijgen. Om deze woningzoekenden een goede start te geven in een voor hen passende omgeving worden zij direct bemiddeld. Directe bemiddeling houdt in dat woningzoekenden niet zelf op een woning reageren, maar samen met de verwijzer en het wijkteam wordt geïnventariseerd wat voor type woning het best past. De woningcorporaties zoekt daar dan een passende woning bij. Hiermee wordt bevorderd dat de woningzoekende een woning aangeboden krijgt die past bij de persoonlijke situatie. Dit gaat om passendheid in grootte maar vooral om passendheid bij de zorg of ondersteuningsvraag van de betrokkene en het (te vormen) sociale netwerk.

Door directe bemiddeling krijgt de woningzoekende binnen afzienbare tijd een passende woning aangeboden. Deze woning kan 1 keer worden geweigerd.

#### **Artikel 17 Procedure urgentie**

De urgentiecommissie is een door burgemeester en wethouders gemandateerde commissie als bedoeld in artikel 13 eerste lid Huisvestingswet en neemt namens B&W een verzoek tot urgentieverklaring in behandeling.

#### **Artikel 19 lid 6 sub 1 Criteria voor urgentie**

De onderbouwing kan met politierapporten worden aangetoond.

### **Artikel 19 lid 7**

Financiële ontwrichting kan bijvoorbeeld ontstaan door plotselinge werkloosheid waardoor de woonlasten niet langer opgebracht kunnen worden en een andere financiële oplossing (woonkostentoeslag van de gemeente) het probleem niet oplost.

### **Artikel 19 lid 13**

Onder de aandachtsgroepen kunnen de volgende woningzoekenden vallen:

d. Cliënten die uitstromen uit een zorg- of opvangvoorziening:

Hiermee wordt bedoeld alle woningzoekenden die uitstromen uit zorginstellingen zoals, Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang, blijf-van-mijn-lijfhuis en dag- en nachtopvang. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een woningzoekende die woonruimte nodig heeft aansluitend op verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling.

Hieronder worden de verschillende zorginstellingen nader toegelicht:

- Blijf-van-mijn-lijfhuis: slachtoffers van huiselijk geweld en/of in combinatie met kinderen, cliënten die woonachtig zijn bij de betrokken zorginstelling en cliënten vanuit de opvang. Urgentieaanvraag is in principe gericht op uitstroom zorglocatie of kan, in uitzonderlijke gevallen, preventief worden ingezet ter voorkoming van gebruik van een klinische voorziening.
- Mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen: cliënten met een indicatie voor Beschermd Wonen op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.
- Maatschappelijke Opvang: cliënten met een indicatie op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 die na afronding van hun traject in staat zijn om weer zelfstandig te wonen, eventueel met ambulante ondersteuning.

e. Arbeidsintegratie dak- en thuislozen:

Het gaat hier om personen die een problematische woonsituatie hebben en dakloos dreigen te worden.

f. Ex-gedetineerden en ISD'ers (inrichting stelselmatige daders):

Personen die dakloos dreigen te worden door detentie en uit een zorgtraject komen of personen die een tweejarige maatregel hebben gekregen en tijdens deze maatregel begeleid wonen.

g. Cliënten die te maken hebben met meervoudige complexe problematiek:

Deze doelgroep verloopt via het team complexe casuïstiek. Bij meervoudige complexe problematiek gaat het bijvoorbeeld om gezinnen met minderjarige kinderen die dakloos dreigen te raken en die niet voor een reguliere urgentie in aanmerking komen. Er is vaak sprake van problemen op meerdere gebieden.

h. Cliënten die in een ViA- traject zitten:

Tijdens dit traject kan besloten worden dat verhuizen noodzakelijk is, omdat de woning te duur is of omdat de huidige woning/omgeving een structurele oplossing van de onderliggende problematiek niet ten goede komt. Het gaat niet over mensen uit de vrije sector.

i. Daders en slachtoffers van woonoverlast:

Het gaat om zowel daders als slachtoffers van woonoverlast. Vaak zijn het mensen die al een sociale huurwoning hebben en verplaatsen naar een andere huurwoning. Voor deze woningzoekenden wordt andere woonruimte gezocht, eventueel in overleg met politie en corporatie.

### **Artikel 19 lid 14 b 50% urgenties**

Per kwartaal wordt beoordeeld hoeveel woningen zijn verhuurd aan urgente doelgroepen. Het kwartaal daarop wordt de toewijzing aan urgenten daarop aangepast, zodat aan het eind van het jaar de 50% woningtoewijzingen aan urgenten zoveel mogelijk gerealiseerd is.

### **Artikel 20 lid 14 Urgentiecategorieën**

De verwijzer kan namens de woningzoekende vallend binnen de aandachtsgroepen urgentie aanvragen. Het betreft cliënten die in Amersfoort wonen of waarvoor de gemeente een wettelijke verantwoordelijkheid heeft als bedoeld in artikel 28 van de Wet.

### **Artikel 22 lid 2 f en lid 6 Vervallen, intrekken wijzigen of verlengen urgentie**

Er zijn doelgroepen die met een urgentieverklaring zelf met voorrang een passende woning zoeken in het woningaanbod. Ook voor de woningzoekenden die direct worden bemiddeld is passendheid een vereiste en de noodzaak voor snelle uitstroom. Omdat het mogelijk is dat de woning na het aanbod toch niet aan de verwachtingen voldoet, mogen deze woningzoekenden 1 keer een woning weigeren. Als de woningzoekende nogmaals een woning weigert, vervalt de urgentie en kan de woningzoekende op basis van de inschrijfduur blijven reageren, maar dan zonder voorrang.

Urgent woningzoekenden hebben op basis van hun situatie een voorrangpositie ten opzichte van andere woningzoekenden, zodat ze snel een woning krijgen. Wanneer er passende woonruimte wordt geweigerd roept het de vraag op of de voorrang wel gerechtvaardigd is. Daarom wordt bij te veel weigeringen door urgent woningzoekende hun positie weer gelijk gemaakt aan die van de niet-urgent woningzoekenden.

Om te voorkomen dat er direct weer een nieuwe urgentie wordt aangevraagd, komt de betreffende woningzoekende na het vervallen van de urgentie een half jaar niet in aanmerking voor een nieuwe urgentie, tenzij er sprake is van nieuwe feiten of omstandigheden. In dat geval wordt de situatie opnieuw beoordeeld.

### **Artikel 23, 24, 25, 26, 27 Standplaatsen**

In deze artikelen is de procedure voor het toewijzen van woonwagendstandplaatsen opgenomen.

### **Artikel 37 Experimenten**

Dit artikel geeft het burgemeester en wethouders de mogelijkheid om in overleg met de woningcorporaties en de huurders te komen tot experimenten om de doorstroom binnen de sociale- en de midden huurwoningvoorraad te vergroten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan het in staat stellen van senioren om passender te gaan wonen (van groot naar beter) of om huurders die scheef wonen in een sociale huurwoning voorrang te geven bij toewijzing van midden huurwoningen.

### **Artikel 38 Hardheidsclausule**

De hardheidsclausule maakt het voor burgemeester en wethouders mogelijk om in het voordeel van de aanvrager af te wijken van de verordening in gevallen waar de verordening naar hun oordeel tot bijzondere hardheid leidt.

### **Artikel 39 Gegevensverwerking**

Voor het uitvoeren van de toekenning van huisvestingsvergunningen en urgentieverklaringen is het noodzakelijk dat de betrokkene gegevens verstrekt waaruit blijkt dat hij in aanmerking komt voor de betreffende vergunning of valt onder een (of meer) categorieën voor een urgentieverklaring. Deze gegevens worden deels tevens verwerkt door de urgentiecommissie, die in mandaat namens het college de toetsing en toekenning van urgenties verricht.

**Artikel 40 en 41 Toezicht en handhaving en Bestuurlijke boete**

In deze artikelen is geregeld wie de verordening kunnen handhaven en wat de boete is bij het overtreden van de verordening.

**Artikel 42 Restbepaling**

In de dit artikel is bepaald dat in gevallen waarin de huisvestingsverordening geen uitsluitel geeft, burgemeester en wethouders bepalen. Daarbij laten ze zich alleen leiden door overwegingen uit de verordening en ten behoeve van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

**Artikel 43 Overleg bij wijziging**

Hierin wordt bepaald dat burgemeester en wethouders bij het voorbereiden van vaststelling of wijziging van deze verordening overleg plegen met de relevante partijen en de andere gemeenten uit de woningmarktregio informeren.

**Artikel 44 Overgangsregeling**

Bij de inwerkingtreding van regionale woonruimteverdeling is een overgangsregeling vastgesteld, in principe voor de duur van 3 jaar. Deze overgangsregeling is tegelijk met de Huisvestingsverordening 2014 in werking getreden. In 2017 is de regeling voor onbepaalde tijd verlengd en zo opgenomen in de verordening.

**Artikel 45 Citeertitel**

Deze verordening wordt genoemd "Huisvestingsverordening Amersfoort 2022"

**Artikel 46 Inwerkingtreding**

In dit artikel is opgenomen wanneer de verordening in werking treedt.