

## Huisvestingsverordening Almere 2019

De raad van de gemeente Almere;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 mei 2019;

gelet op de Huisvestingswet 2014;

besluit:

vast te stellen de Huisvestingsverordening Almere 2019:

### HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

#### Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. binding (aan de woningmarktregio): economisch of maatschappelijk gebonden als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de Wet;
- b. bouwgroep: groep van particulieren, verenigd in een rechtspersoon zonder winstoogmerk, die al dan niet in samenwerking met een professionele partij – gezamenlijk een woningbouwproject ontwikkelt met als doel om daarin als woongroep te gaan wonen;
- c. economische binding en economisch gebonden: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 14, derde lid aanhef en onder a, van de Wet;
- d. huishouden:
  - een alleenstaande die een woonruimte bewoont of wil bewonen, of
  - twee of meer personen die samen een woonruimte (willen) bewonen en daarin gemeenschappelijk, duurzaam en niet-bedrijfsmatig (willen) voorzien in hun dagelijkse levensbehoeften;
- e. huishoudinkomen: hetgeen daaronder wordt verstaan in de Wet;
- f. huisvestingsvergunning: hetgeen daaronder wordt verstaan in de Wet;
- g. huurprijs: hetgeen daaronder wordt verstaan in de Wet;
- h. kwaliteitskortingsgrens: de grens als bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de Huurtoeslag;
- i. maatschappelijke binding en maatschappelijk gebonden: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 14, derde lid aanhef en onder b, van de Wet;
- j. recht op huurtoeslag: de tegemoetkoming van het Rijk in de kosten van het huren van woonruimte, als bedoeld in de Wet op de Huurtoeslag;
- k. tweede aftoppingsgrens: de grens als bedoeld in artikel 20, tweede lid onder a, van de Wet op de Huurtoeslag;
- l. urgent woningzoekende: de woningzoekende die beschikt over een urgentieverklaring;
- m. urgentieverklaring: de schriftelijke verklaring dat voorziening in de behoefte aan woonruimte voor de woningzoekende dringend noodzakelijk is;
- n. Wet: Huisvestingswet 2014, tenzij anders is aangegeven;
- o. woningmarktregio: hetgeen daaronder wordt verstaan in de Wet, voor deze verordening nader te definiëren als: de gemeenten in de provincie Flevoland;
- p. woongroep: groep van ten minste drie particulieren, verenigd in een rechtspersoon zonder winstoogmerk, die samen een complex van zelfstandige woonruimten bewonen en beheren of voornemens zijn dat te gaan doen, waarin zij een of meer wezenlijke elementen met elkaar delen.
- q. woonruimte: hetgeen daaronder wordt verstaan in de Wet;
- r. zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

### HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning

#### Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Voor verhuur bestemde zelfstandige woonruimten met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 8 van de Wet is verleend.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
  - a. woonwagens en standplaatsen voor woonwagens;
  - b. woonschepen en ligplaatsen voor woonschepen;
  - c. woonruimten waarvan de eigenaar maximaal 15 woningen verhuurt.

### **Artikel 3. Wie komen in aanmerking**

Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de Wet, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking meerderjarige woningzoekenden met een huishoudinkomen tot de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet. In afwijking van het voorgaande komt een meerderjarige woningzoekende met een huishoudinkomen tot maximaal € 46.000 in aanmerking voor een huisvestingsvergunning indien hij beschikt over een urgentieverklaring. Dit bedrag kan jaarlijks op 1 januari worden gewijzigd op basis van de Consumentenprijsindex Alle Huishoudens.

### **Artikel 4. Register van woningzoekenden**

1. Burgemeester en wethouders dragen er zorg voor dat een register van woningzoekenden wordt aangelegd en bijgehouden.
2. In het register worden op hun verzoek woningzoekenden ingeschreven die in aanmerking willen komen voor woonruimte en die voldoen aan de in artikel 3 genoemde voorwaarden.
3. Bij het verzoek om inschrijving verstrekt de woningzoekende in elk geval de volgende gegevens: naam, omvang van het huishouden, adresgegevens, inkomensgegevens, geboortedatum, nationaliteit of verblijfstitel en indien van toepassing of sprake is van economische dan wel maatschappelijke binding aan de woningmarktregio of aan de gemeente Almere.
4. De woningzoekende ontvangt na inschrijving een bewijs van inschrijving, waarop in elk geval worden vermeld de in het derde lid genoemde gegevens alsmede de datum van inschrijving. Het bewijs van inschrijving is een jaar geldig, na ommekomst waarvan de woningzoekende zijn registratie jaarlijks kan verlengen.
5. Ingeschreven woningzoekenden kunnen blij geven van hun belangstelling voor woonruimte in het lotingssegment en het inschrijfdursegment als bedoeld in artikel 5.
6. Een woningzoekende kan binnen één jaar maximaal twee maal een aangeboden woning weigeren. Onder weigeren wordt verstaan het niet accepteren van een aanbod van de woning waarvoor woningzoekende blij heeft gegeven van zijn belangstelling. Indien een woningzoekende het maximum aantal weigeringen heeft bereikt, wordt de mogelijkheid om blij te geven van belangstelling voor woonruimte in het inschrijfdursegment dan wel om deel te nemen aan een loting in het lotingssegment opgeschort met een periode van 6 maanden.
7. De inschrijving kan worden doorgehaald indien de woningzoekende:
  - a. als huurder of medehuurder zelfstandige woonruimte heeft geaccepteerd;
  - b. niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
  - c. zijn jaarlijkse inschrijving niet heeft verlengd;
  - d. de verschuldigde leges niet of niet tijdig heeft voldaan;
  - e. daarom verzoekt.
8. In afwijking van het bepaalde in het zevende lid onder a blijft de inschrijving gehandhaafd indien:
  - a. een woningzoekende zelfstandige woonruimte bestemd voor studentenhuisvesting accepteert;
  - b. een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan;
  - c. een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan.

### **Artikel 5. Inschrijfdursegment en lotingssegment**

1. Beschikbaar komende woonruimte als bedoeld in artikel 2 wordt op volgorde van aanmelding van beschikbaar komen om en om verdeeld in een lotingssegment en een inschrijfdursegment. In afwijking van het voorgaande wordt gelabelde woonruimte als bedoeld in artikel 9, tweede lid onder a tot en met c alsmede e, uitsluitend in het inschrijfdursegment ingedeeld.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 3 kunnen voor woonruimte in het inschrijfdursegment en in het lotingssegment alleen woningzoekenden in aanmerking komen die zijn ingeschreven in het register van woningzoekenden bedoeld in artikel 4.
3. Om voor een woonruimte in het inschrijfdursegment of het lotingssegment in aanmerking te worden gebracht, maakt de woningzoekende zijn belangstelling voor die woonruimte kenbaar via het platform als bedoeld in artikel 8.

### **Artikel 6. Aanvraag huisvestingsvergunning**

1. De aanvraag om een huisvestingsvergunning gaat vergezeld van de volgende gegevens en stukken:
  - a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de woningzoekende;
  - b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
  - c. huishoudinkomen, blijkende uit een inkomensverklaring van de Belastingdienst dan wel, indien het meest actuele huishoudinkomen afwijkt van deze verklaring, de drie laatste loon- of betaalstroken van de werkgever(s) en/of uitkeringsinstantie(s) of een recente werkgeversverklaring, dan wel - ingeval woningzoekende zelfstandig ondernemer is - de verlies en winstrekening en de belastingaangifte van het voorgaand jaar, in combinatie met de voorlopige belastingaanslag van het lopende jaar;
  - d. adres, naam van de eigenaar en huurprijs van de te betrekken woonruimte;

- e. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
  - f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening;
  - g. indien van toepassing, de urgentiecategorie waartoe de woningzoekende behoort, en
  - h. een uittreksel niet ouder dan drie maanden uit de Basisregistratie Personen van de woonplaats van de woningzoekende indien de woningzoekende niet in Almere woonachtig is.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere gegevens te vragen, nodig om de aanvraag te beoordelen.
  3. Indien de huurprijs voor de desbetreffende woonruimte hoger is dan het bedrag genoemd in artikel 20, tweede lid onder b, van de Wet op de Huurtoeslag (tweede aftoppingsgrens), rekent de verhuurder aan de woningzoekende voor welk deel van de huurprijs de huurder na aftrek van de huurtoeslag geheel en al zelf dient te betalen.

#### **Artikel 7. Gegevens op de huisvestingsvergunning**

1. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
  - a. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
  - 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.
2. Indien de huisvestingsvergunning met voorrang is verstrekt met het oog op de omvang van het huishouden als bedoeld in artikel 9, eerste lid, onder c, d of e, wordt in de vergunning de voorwaarde opgenomen dat de huisvestingsvergunning slechts geldig is indien het gehele huishouden waarvoor de vergunning is verleend de woonruimte betreft.

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

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt – tenzij in deze verordening anders is bepaald - in ieder geval bekendgemaakt door publicatie op een door burgemeester en wethouders erkend gemeenschappelijk digitaal platform.
2. De termijn bedoeld in artikel 17 van de Wet (vruchteloze aanbidding) bedraagt minimaal 8 weken vanaf de eerste publicatiedatum.
3. De bekendmaking bevat in ieder geval:
  - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
  - b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden indien daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en
  - c. indien van toepassing, de criteria en voorrangregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.

### **HOOFDSTUK 3. Voorrangsbepalingen**

#### **Artikel 9. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde prijs of grootte en bij gelabelde woonruimte**

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor:
  - d. woonruimte met een huurprijs tot en met de tweede aftoppingsgrens wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishoudinkomen dat recht geeft op huurtoeslag;
  - e. woonruimte met een huurprijs tot en met de kwaliteitskortingsgrens wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishouden zonder kinderen waarvan alle leden jonger zijn dan 23 jaar en met een huishoudinkomen dat recht geeft op huurtoeslag;
  - c. woonruimte met twee of drie kamers wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishouden van maximaal twee personen zonder kinderen, die woonruimte met ten minste vier kamers vrijmaken;
  - d. woonruimte met vier kamers wordt voorrang gegeven aan huishoudens van ten minste drie personen;
  - e. woonruimte met vijf of meer kamers wordt voorrang gegeven aan huishoudens van ten minste vijf personen.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de volgende categorieën woonruimte wordt voorrang gegeven aan de daarbij aangeduide categorie woningzoekenden:
  - a. woonruimte met zorg in de nabijheid: huishoudens waarvan een van de leden beschikt over een daartoe strekkende indicatie;
  - b. woonruimte die is aangepast in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning: huishoudens waarvan een van de leden beschikt over een daartoe strekkende indicatie;
  - c. woonruimte in een wooncomplex bestemd voor 55-plussers: huishoudens waarvan een van de leden tenminste 55 jaar of ouder is;
  - d. woonruimte bestemd voor jongeren: huishoudens zonder kinderen waarvan alle leden jonger zijn dan 23 jaar;
  - e. woonruimte bestemd voor studenten: woningzoekenden die studierend zijn aan een instelling voor middelbaar of hoger beroeps onderwijs of universitair onderwijs.
3. De criteria en voorwaarden waaronder woonruimte onder de voorrangregels bedoeld in het tweede lid kan worden gebracht, de voorwaarden om met voorrang voor een aldus gelabelde woonruimte in aanmerking te komen en de rangorde van toewijzing van gelabelde woonruimte zijn uitgewerkt in Bijlage I bij deze verordening.

4. De in het tweede lid bedoelde woonruimten worden via het platform als bedoeld in artikel 8 aan de specifieke doelgroep aangeboden.

#### **Artikel 10. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding**

1. Woonruimten die op grond van artikel 5 zijn ingedeeld in het lotingssegment worden bij voorrang toegewezen aan woningzoekenden die overeenkomstig artikel 14, derde lid, van de Wet economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio.
2. Woonruimten die op grond van artikel 5 zijn ingedeeld in het inschrijfduursegment en onderdeel zijn van een daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen nieuwbouwcomplex binnen het bestaand stedelijk gebied kunnen met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die
  - a. ten minste 6 jaar onafgebroken ingezetene zijn van een door burgemeester en wethouders aangewezen woongebied, of
  - b. gedurende de voorafgaande tien jaar tenminste 6 jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest van een door burgemeester en wethouders aangewezen woongebied.

#### **Artikel 11. Voorrang bij urgentie**

1. Bij het verlenen van huisvestingsvergunningen wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden voor wie voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is en aan wie burgemeester en wethouders een urgentieverklaring hebben afgegeven.
2. De behoefte aan woonruimte wordt dringend noodzakelijk geacht en een urgentieverklaring wordt verleend indien, ter beoordeling van burgemeester en wethouders:
  - a. de woningzoekende behoort tot een van de in artikel 12, derde lid, van de Wet bedoelde categorieën; of
  - b. de woningzoekende in een acute noodsituatie verkeert; of
  - c. de woningzoekende op grond van medische of sociale redenen dringend moet omzien naar andere woonruimte; of
  - d. de woningzoekende moet omzien naar woonruimte na een verblijf in een instelling voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling; of
  - e. de woningzoekende woonruimte nodig heeft in verband met de sloop of ingrijpende renovatie van de huidige woonruimte of bij herstructurering van het gebied waarin deze woonruimte is gelegen; of
  - f. sprake is van calamiteiten, crisisopvang, overlast en betalingsproblemen die slechts kunnen worden opgelost met het aanbieden van een passende woning elders; of
  - g. de woningzoekende voor de eerste maal moet omzien naar woonruimte na gedetineerd te zijn geweest en door het Veiligheidshuis Almere wordt voorgedragen; of
  - h. de woningzoekende een vergunninghouder is als bedoeld in artikel 28 van de Wet, voor wie niet op andere wijze in huisvesting kan worden voorzien dan door middel van woonruimte als bedoeld in deze verordening.
3. De in het tweede lid genoemde urgentiecategorieën en de voorwaarden om voor een urgentieverklaring in aanmerking te komen zijn uitgewerkt in Bijlage II bij deze verordening. Tevens regelt Bijlage II voor welke woonruimtecategorieën woningzoekenden als bedoeld in het eerste lid bij voorrang voor een huisvestingsvergunning in aanmerking gebracht kunnen worden.
4. Om voor een urgentieverklaring in aanmerking te komen, moet de woningzoekende aan de volgende voorwaarden voldoen:
  - a. De woningzoekende is op het moment van indienen van een verzoek om een urgentieverklaring minimaal twee jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente Almere.  
Deze voorwaarde is niet van toepassing indien de woningzoekende behoort tot een van de categorieën bedoeld in artikel 12, derde lid, van de Wet en het tweede lid onder g van dit artikel 11.  
Een woningzoekende als bedoeld in het tweede lid onder d van dit artikel 11 moet direct voorafgaande aan het verblijf in een instelling minimaal twee jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente Almere zijn geweest.
  - b. De woningzoekende staat ingeschreven in de Basisregistratie personen op het adres waar hij of zij feitelijk woont, tenzij hij of zij beschikt over een briefadres.
  - c. De woningzoekende – met uitzondering van de vergunninghouder als bedoeld in artikel 28 van de Wet - staat geregistreerd als woningzoekende in Almere en kan gezien zijn of haar inschrijfduur binnen een jaar geen passende woning krijgen.
  - d. De woningzoekende heeft het afgelopen jaar geen sociale huurwoning geweigerd.
  - e. De woningzoekende heeft de afgelopen twee jaar niet voor een zelfde soort problematiek een urgentieverklaring ontvangen.
  - f. De woningzoekende heeft er alles aan gedaan om het probleem op te lossen; andere oplossingen zijn niet mogelijk of zijn uitgeput.
  - g. De woningzoekende heeft de situatie niet zelf veroorzaakt of had deze niet kunnen voorkomen.
  - h. De woningzoekende is in staat om een zelfstandig huishouden te voeren. Voor de eventueel aanwezige schulden (huurschulden uitgezonderd) heeft de woningzoekende de afbetaling voldoende geregeld:
    - de woningzoekende moet aantonen dat er op de datum van urgentieaanvraag een minnelijke schuldregeling via de gemeentelijke schuldregelaar of een wettelijke schuldregeling loopt, of

- de woningzoekende moet aantonen dat er op de datum van urgentie-aanvraag een ondersteuning schuldstabilisatietraject (OSS) loopt via de gezamenlijke zorgpartners en dat hij beschikt over een budgetbehererekening bij de gemeentelijke schuldregelaar.
- Indien de woningzoekende alleen een huurschuld heeft, moet hij aantonen dat een adequate betalingsregeling is getroffen met de oude verhuurder waarbij rekening is gehouden met de beslagvrije voet.
- i. De woningzoekende levert bij het verzoek de gegevens en stukken als bedoeld in artikel 12 volledig en juist aan.

### **Artikel 12. Verzoek om een urgentieverklaring**

1. Een verzoek om een urgentieverklaring gaat vergezeld van de volgende gegevens en documenten:
  - a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
  - b. een uittreksel uit de Basisregistratie personen;
  - c. omvang van het huishouden van de verzoeker;
  - d. aanduiding en motivering van de urgentiecategorie, en
  - e. overige gegevens en documenten die nodig zijn om het verzoek te kunnen toetsen of aan de vereisten van artikel 11 wordt voldaan.
2. In Bijlage II zijn per urgentiecategorie bedoeld in artikel 11, tweede lid, waar nodig aanvullende voorwaarden gesteld met betrekking tot de over te leggen gegevens en documenten.

### **Artikel 13. Urgentiecommissie**

1. Bij de beoordeling van het verzoek om een urgentieverklaring laten burgemeester en wethouders zich adviseren door een door hen in te stellen urgentiecommissie. Het voorgaande is niet van toepassing indien de woningzoekende vergunninghouder is als bedoeld in artikel 28 van de Wet, dan wel indien de urgentie wordt aangevraagd op grond van artikel 11, tweede lid onder f of g. De urgentiecommissie adviseert schriftelijk en deugdelijk gemotiveerd.
2. De urgentiecommissie bestaat uit ten minste drie onafhankelijke leden, die geen deel uitmaken van of werkzaam zijn onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan van de gemeente Almere of een verhuurder van woonruimte als bedoeld in deze verordening.
3. De voorzitter en leden van de urgentiecommissie worden door burgemeester en wethouders benoemd. Eén lid wordt benoemd op gezamenlijke voordracht van de verhuurders van woonruimte als bedoeld in deze verordening, één lid op voordracht van de Zorggroep Almere dan wel diens rechtsopvolger.
4. De voorzitter en de leden worden benoemd voor een termijn van vier jaar. Zij kunnen ten hoogste tweemaal worden herbenoemd.
5. De voorzitter en de leden kunnen op elk moment ontslag nemen. Zij doen daarvan schriftelijk mededeling aan burgemeester en wethouders. De aftredende of ontslag nemende voorzitter of leden van de commissie blijven hun functie vervullen totdat in de opvolging is voorzien.
6. De urgentiecommissie doet jaarlijks aan burgemeester en wethouders verslag van haar werkzaamheden.

### **Artikel 14. Urgentieverklaring**

1. Burgemeester en wethouders besluiten op een verzoek om een urgentieverklaring op basis van het advies van de urgentiecommissie als bedoeld in artikel 13, eerste lid, en delen dit besluit mee aan de woningzoekende.
2. De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
  - a. de naam en adres van de woningzoekende;
  - b. de geboortedatum van de woningzoekende;
  - c. de samenstelling van het huishouden van de woningzoekende;
  - d. het zoekprofiel, zijnde een beschrijving van de categorie of categorieën woonruimte die voor de woningzoekende gelet op artikel 16 passend wordt of worden geacht, waarbij worden vermeld: indien van toepassing de maximale huur, het maximale aantal kamers en eventuele andere noodzakelijke kenmerken van de woonruimte;
  - e. de datum van het verzoek als bedoeld in het eerste lid, en
  - f. de datum van verstrekking.
3. Een woningzoekende die in het bezit is van een urgentieverklaring krijgt met inachtneming van de rangordebepalingen van hoofdstuk 4 van de verhuurder van woonruimte een woning aangeboden (directe bemiddeling). Deze woning dient te voldoen aan het zoekprofiel als bedoeld in het tweede lid onder d. De woningzoekende dient het eerste aanbod van een woning die voldoet aan het zoekprofiel te accepteren.
4. Het besluit tot indeling in een urgentiecategorie is geldig voor ten hoogste 6 maanden. Burgemeester en wethouders kunnen de geldigheidsduur verlengen indien de woningzoekende in de genoemde periode geen woning aangeboden heeft gekregen die voldoet aan het zoekprofiel.

### **Artikel 15. Verval van rechtswege, intrekking en wijziging urgentieverklaring**

1. Een urgentieverklaring vervalt van rechtswege:
  - a. nadat de geldigheidsduur als bedoeld in artikel 14, vierde lid, is verstreken,
  - b. de woningzoekende een woonruimte toegewezen heeft gekregen en daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring intrekken indien:

- a. de woningzoekende naar hun oordeel niet langer als urgent woningzoekende als bedoeld in artikel 11, eerste lid, is aan te merken,
- b. de woningzoekende bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren,
- c. de woningzoekende een aanbod van een woning heeft geweigerd die naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoet aan het zoekprofiel als bedoeld in artikel 14, tweede lid onder d,
- d. de feitelijke omstandigheden niet overeenstemmen met de beschrijving van die omstandigheden in de gemeentelijke basisadministratie,
- e. de woningzoekende daarom verzoekt.

#### **Artikel 16. Passendheid bij urgentie**

1. Een urgent woningzoekende komt met voorrang in aanmerking voor woonruimte die passend is gelet op de verhouding tussen de omvang van het huishouden van de woningzoekende en het aantal kamers. De passendheidscriteria zijn uitgewerkt in Bijlage II bij deze verordening.
2. Indien een urgent woningzoekende een of meer schulden heeft, komt hij slechts met voorrang op grond van urgentie in aanmerking voor woonruimte met een huurprijs tot en met het bedrag genoemd in artikel 20, tweede lid onder b, van de Wet op de Huurtoeslag (tweede aftoppingsgrens). Indien een urgent woningzoekende met een huishouden waarvan alle leden jonger zijn dan 23 jaar schulden heeft, komt hij slechts met voorrang op grond van urgentie in aanmerking voor woonruimte met een huurprijs tot en met het bedrag genoemd in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de Huurtoeslag (kwaliteitskortingsgrens).
3. Een urgent woningzoekende komt slechts met voorrang op grond van urgentie in aanmerking voor gelabelde woonruimte als bedoeld in artikel 9, tweede lid, indien hij voldoet aan de aldaar per categorie genoemde criteria.

### **HOOFDSTUK 4. Rangordebepalingen**

#### **Artikel 17 Rangorde inschrijfdursegment**

Indien op grond van deze verordening meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte in het inschrijfdursegment, bedoeld in artikel 5, wordt de rangorde bepaald als geregeld in de artikelen 17a tot en met 18c.

#### **Artikel 17a. Rangorde bij huur t/m 2e aftoppingsgrens en kandidaten met recht op huurtoeslag**

1. Voor woonruimte met een huurprijs die niet hoger is dan de tweede aftoppingsgrens komen als eerste in aanmerking woningzoekenden *met recht op huurtoeslag*. Voor woonruimte met een huur die niet hoger is dan de kwaliteitskortingsgrens komen als eerste in aanmerking woningzoekenden met een huishouden zonder kinderen waarvan alle leden jonger zijn dan 23 jaar en met een huishoudinkomen dat recht geeft op huurtoeslag.
2. Indien:
  - op grond van het eerste lid meerdere woningzoekenden voor de woonruimte in aanmerking komen en
  - de woonruimte *als bedoeld in artikel 10, tweede lid*, dan komen de in artikel 10, tweede lid, genoemde woningzoekenden als eerste in aanmerking.
3. a. Indien:
  - op grond van het eerste lid meerdere woningzoekenden voor de woonruimte in aanmerking komen en
  - meerdere van deze óf geen van deze behoren tot de in artikel 10, tweede lid, bedoelde categorie woningzoekenden óf het geen woonruimte betreft als bedoeld in artikel 10, tweede lid, dan komen als eerste in aanmerking woningzoekenden die beschikken over een *urgentieverklaring*, mits de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel als bedoeld in artikel 14, tweede lid onder d.
 b. Komen meerdere woningzoekenden met een urgentieverklaring voor de woonruimte in aanmerking, dan:
  - gaan woningzoekenden met een *eerder afgegeven urgentieverklaring* voor op woningzoekenden met een later afgegeven urgentieverklaring. Indien de urgentieverklaring van meerdere woningzoekenden op dezelfde datum is afgegeven,
  - gaat de woningzoekende met de *langste inschrijvingsduur* in het register van woningzoekenden voor.
4. Indien:
  - op grond van het eerste lid meerdere woningzoekenden voor de woonruimte in aanmerking komen en
  - meerdere woningzoekenden behoren tot de in artikel 10, tweede lid, bedoelde categorie woningzoekenden, óf de woonruimte niet is aangewezen voor voorrang als bedoeld in artikel 10, tweede lid,
  - en geen van de in aanmerking komende woningzoekenden over een urgentieverklaring beschikt, dan komen vervolgens als eerste in aanmerking de woningzoekenden van wie de *omvang van het huishouden* passend is gelet op het aantal kamers, als bedoeld in artikel 9, eerste lid onder c (bij woonruimte met twee of drie kamers voorrang voor huishoudens van maximaal twee personen zonder kinderen die woonruimte met ten minste vier kamers vrijmaken), artikel 9, eerste lid onder d (bij woonruimte met vier kamers voorrang voor huishoudens van ten minste drie personen) of artikel 9, eerste lid onder e (bij vijf of meer kamers voorrang voor huishoudens van ten minste vijf personen).
5. Komen op basis van toepassing van de voorgaande leden nog steeds meerdere woningzoekenden voor de woonruimte in aanmerking, dan komt als eerste in aanmerking de woningzoekende met de *langste inschrijvingsduur* in het register van woningzoekenden.

### **Artikel 17b Rangorde bij huur t/m 2e aftoppingsgrens en geen kandidaten met recht op huurtoeslag**

1. Indien voor woonruimte met een huurprijs die niet hoger is dan de tweede aftoppingsgrens en *die met toepassing van artikel 10, tweede lid, is aangewezen voor voorrang* geen woningzoekenden in aanmerking komen die recht hebben op huurtoeslag, dan komen de in artikel 10, tweede lid, genoemde woningzoekenden in aanmerking die geen recht hebben op huurtoeslag.
2. Indien:
  - op grond van het eerste lid meerdere woningzoekenden voor de woonruimte in aanmerking komen, òf
  - meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor woonruimte met een huurprijs bedoeld in het eerste lid maar daaronder zich geen woningzoekenden bevinden als bedoeld in artikel 10, tweede lid, dan wel de woonruimte niet is aangewezen voor voorrang als bedoeld in artikel 10, tweede lid, dan komen als eerste in aanmerking woningzoekenden die beschikken over een *urgentieverklaring*, mits de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel als bedoeld in artikel 14, tweede lid onder d.
3. Artikel 17a, de leden 3 onder b, 4 en 5, zijn van overeenkomstige toepassing.

### **Artikel 17c Rangorde bij huur boven tweede aftoppingsgrens**

Voor woonruimte met een huurprijs boven de tweede aftoppingsgrens, die is aangewezen voor voorrang in een woongebied als bedoeld in artikel 10, tweede lid komen als eerste in aanmerking de in artikel 10, tweede lid, genoemde woningzoekenden. Het bepaalde in artikel 17b, tweede en derde lid, is van overeenkomstige toepassing voor huishoudens met en zonder recht op huurtoeslag.

### **Artikel 18 Rangorde gelabelde woonruimte**

Indien op grond van deze verordening meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte als bedoeld in artikel 9, tweede lid onder a tot en met d (gelabelde woonruimte), wordt de rangorde bepaald als geregeld in artikelen 18a tot en met 18c.

### **Artikel 18a Gelabelde woonruimte - bij huur t/m 2e aftoppingsgrens en kandidaten met recht op huurtoeslag**

1. Voor gelabelde woonruimte met een huurprijs die niet hoger is dan de tweede aftoppingsgrens komen als eerste in aanmerking woningzoekenden die beschikken over de op grond van artikel 9, tweede lid onder a tot en met d, vereiste indicatie of leeftijd en recht hebben op huurtoeslag. Voor woonruimte met een huur die niet hoger is dan de kwaliteitskortingsgrens, komen als eerste in aanmerking woningzoekenden met de op grond van artikel 9, tweede lid onder a tot en met d, vereiste indicatie of leeftijd, die een huishouden zonder kinderen hebben waarvan alle leden jonger zijn dan 23 jaar en recht hebben op huurtoeslag.
2. Het bepaalde in artikel 17a, de leden 2 tot en met 5, is van overeenkomstige toepassing.
3. Indien voor de woonruimte geen woningzoekenden met de vereiste indicatie of leeftijd in aanmerking komen, dan komen woningzoekenden *zonder de vereiste leeftijd of indicatie* in aanmerking en is artikel 17a van toepassing.

### **Artikel 18b Gelabelde woonruimte - bij huur t/m 2e aftoppingsgrens en geen kandidaten met recht op huurtoeslag**

1. Indien voor gelabelde woonruimte met een huurprijs die niet hoger is dan de tweede aftoppingsgrens en die is aangewezen voor *voorrang in een woongebied* als bedoeld in artikel 10, tweede lid, geen woningzoekenden in aanmerking komen die recht hebben op huurtoeslag, dan komen de in artikel 10, tweede lid, genoemde woningzoekenden in aanmerking die geen recht hebben op huurtoeslag, mits zij beschikken over de vereiste *indicatie of leeftijd*.
2. Indien:
  - op grond van het eerste lid meerdere woningzoekenden voor de woonruimte in aanmerking komen, òf
  - meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor woonruimte met een huurprijs bedoeld in het eerste lid maar daaronder zich geen woningzoekenden bevinden als bedoeld in artikel 10, tweede lid, dan wel de woonruimte niet is aangewezen voor voorrang als bedoeld in artikel 10, tweede lid, dan komen als eerste in aanmerking woningzoekenden met de vereiste indicatie of leeftijd die beschikken over een *urgentieverklaring*, mits de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel als bedoeld in artikel 14, tweede lid onder d.
3. Het bepaalde in artikel 17a, de leden 3 onder b, 4 en 5 is van overeenkomstige toepassing.
4. Indien voor de woonruimte geen woningzoekenden met de vereiste indicatie of leeftijd in aanmerking komen, dan komen woningzoekenden *zonder de vereiste leeftijd of indicatie* in aanmerking en is artikel 17b van toepassing.

### **Artikel 18c Gelabelde woonruimte - bij huur boven tweede aftoppingsgrens**

Voor gelabelde woonruimte met een huurprijs boven de tweede aftoppingsgrens, die is aangewezen voor *voorrang als bedoeld in artikel 10, tweede lid*, komen als eerste in aanmerking de in artikel 10, tweede lid, genoemde woningzoekenden met de vereiste *indicatie of leeftijd*. Het bepaalde in artikel 18b, tweede tot en met vierde lid, is op deze woonruimte van overeenkomstige toepassing voor huishoudens met en zonder recht op huurtoeslag.

### **Artikel 19 Rangorde lotingssegment**

Indien op grond van deze verordening meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte in het lotingssegment, bedoeld in artikel 5, wordt de rangorde bepaald als geregeld in de artikelen 19a tot en met 19c.

### **Artikel 19a Rangorde bij huur t/m 2e aftoppingsgrens en kandidaten met recht op huurtoeslag**

1. Voor woonruimten die op grond van artikel 5 zijn ingedeeld in het lotingssegment komen als eerste woningzoekenden in aanmerking met *binding* aan de woningmarktregio.
2. Indien meerdere woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio voor de woonruimte in aanmerking komen, wordt:
  - voor woonruimte met een huurprijs die niet hoger is dan de tweede aftoppingsgrens voorrang gegeven aan woningzoekenden die *recht hebben op huurtoeslag*;
  - voor woonruimte met een huurprijs die niet hoger is dan de kwaliteitskortingsgrens voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishouden zonder kinderen waarvan alle leden jonger zijn dan 23 jaar en met een huishoudinkomen dat recht geeft op huurtoeslag.
3.
  - a. Indien meerdere woningzoekenden op grond van het tweede lid in aanmerking komen voor de woonruimte, wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden die beschikken over een *urgentieverklaring*, mits de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel als bedoeld in artikel 14, tweede lid onder d.
  - b. Komen meerdere woningzoekenden met een urgentieverklaring voor de woonruimte in aanmerking, dan gaan woningzoekenden met een *eerder afgegeven urgentieverklaring* voor op woningzoekenden met een later afgegeven urgentieverklaring.
    - Indien de urgentieverklaring van meerdere woningzoekenden op dezelfde datum is afgegeven en het betreft woonruimte met minder dan vier kamers, wordt de rangorde door *loting* bepaald.
    - Bij woonruimte met 4 of meer kamers gaat de woningzoekende voor die in Almere woonruimte beneden de huurtoeslaggrens vrijmaakt (*doorstromer*). Komen op deze grond meerdere of geen woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking, dan wordt de rangorde door *loting* bepaald.
4.
  - a. Indien meerdere woningzoekenden op grond van het tweede lid in aanmerking komen voor woonruimte met minder dan vier kamers, en geen van hen over een urgentieverklaring beschikt, komen als eerste in aanmerking de woningzoekenden bedoeld in artikel 9, eerste lid onder c (huishoudens van maximaal twee personen zonder kinderen die woonruimte met ten minste vier kamers vrijmaken).
  - b. Indien meerdere woningzoekenden op grond van het tweede lid in aanmerking komen voor woonruimte met vier of meer kamers, en geen van hen over een urgentieverklaring beschikt, komen als eerste in aanmerking de woningzoekenden van wie de *omvang van het huishouden* passend is gelet op het aantal kamers, als bedoeld in artikel 9, eerste lid onder d of e (bij woonruimte met vier kamers voorrang voor huishoudens van ten minste twee personen; bij vijf of meer kamers voorrang voor huishoudens van ten minste vijf personen).  
Indien meerdere woningzoekenden op deze grond in aanmerking komen voor de woonruimte, dan gaat de woningzoekende voor die in Almere woonruimte beneden de huurtoeslaggrens vrijmaakt (*doorstromer*).
5. Indien meerdere of geen woningzoekenden op grond van het vierde lid onder a of b in aanmerking komen voor de woonruimte, dan wordt de rangorde door *loting* bepaald.
6. Bij ontbreken van woningzoekenden met binding zijn de leden 2 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing.

### **Artikel 19b Rangorde bij huur t/m 2e aftoppingsgrens en geen kandidaten met recht op huurtoeslag**

1. Indien voor woonruimte met een huurprijs die niet hoger is dan de tweede aftoppingsgrens geen woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio in aanmerking komen die recht hebben op huurtoeslag, komen de woningzoekenden in aanmerking die wel deze *binding* hebben maar geen recht hebben op huurtoeslag.
2. Het bepaalde in artikel 19a, de leden 3 tot en met 5, is van overeenkomstige toepassing.
3. Bij ontbreken van woningzoekenden met binding zijn van artikel 19a de leden 3 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing voor huishoudens zonder recht op huurtoeslag.

### **Artikel 19c Rangorde bij huur boven tweede aftoppingsgrens**

1. Voor woonruimte met een huurprijs boven de tweede aftoppingsgrens komen woningzoekenden met *binding* aan de woningmarktregio als eerste in aanmerking, ongeacht of zij recht hebben op huurtoeslag.
2. Het bepaalde in artikel 19a, de leden 3 tot en met 5, is van overeenkomstige toepassing.
3. Bij het ontbreken van woningzoekenden met binding zijn van artikel 19a de leden 3 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing voor huishoudens met en zonder huurtoeslag.

### **Artikel 20. Rangorde van toewijzing studentenwoningen**

Indien op grond van deze verordening meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte voor studenten, bedoeld in artikel 9, tweede lid onder e, wordt de volgende rangorde gehanteerd:

- 1e. woningzoekenden die als student zijn ingeschreven bij een instelling voor middelbaar beroepsonderwijs, hoger beroepsonderwijs of universitair onderwijs in Almere, in volgorde van de datum van inschrijving in het register van woningzoekenden bedoeld in artikel 4;



- 2e. woningzoekenden die ingezetene zijn van Almere en die als student zijn ingeschreven bij een instelling voor middelbaar beroepsonderwijs, hoger beroepsonderwijs of universitair onderwijs elders in Nederland, in volgorde van de datum van inschrijving in het register van woningzoekenden bedoeld in artikel 4.

## **HOOFDSTUK 5 Bijzondere categorieën, woningruil**

### **Artikel 21. Bouwgroepen en woongroepen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in afwijking van de toewijzingsregels van deze verordening bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor woonruimten als bedoeld in artikel 2 voorrang te geven aan door een bouwgroep of woongroep voorgedragen kandidaten, mits deze voldoen aan het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de Wet en artikel 3 van deze verordening, en voorts met inachtneming van het bepaalde in Bijlage III bij deze verordening.

### **Artikel 22 Woningen met zorgbestemming**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, in afwijking van de toewijzingsregels van deze verordening, bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor woonruimten die worden toegewezen door instellingen voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling in Almere, voorrang te geven aan woningzoekenden die door die instelling worden voorgedragen.

### **Artikel 23. Woningruil**

1. Burgemeester en wethouders kunnen ingeval van ruil van woonruimte bedoeld in artikel 2 een huisvestingsvergunning verlenen indien:
  - a. het huishouden voldoet aan het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de Wet en artikel 3 van deze verordening, en
  - b. op voorhand niet te voorzien is dat ingebruikneming van de woonruimte door een van de partijen van beperkte duur zal zijn.
2. Indien het gelabelde woonruimte betreft als vermeld in artikel 9, tweede lid, wordt de huisvestingsvergunning slechts verleend indien het huishouden voor een dergelijke woonruimte in aanmerking komt.

### **Artikel 24. Directe bemiddeling**

In afwijking van het bepaalde in artikel 8, eerste lid, en van de toewijzingsregels van deze verordening kan de woonruimte via directe bemiddeling worden aangeboden indien het betreft de huisvesting van:

- a. houders van een urgentieverklaring, als bepaald in artikel 14, derde lid;
- b. woningzoekenden als bedoeld in artikel 9, eerste lid onder c (huishouden van maximaal twee personen zonder kinderen dat woonruimte met ten minste vier kamers vrijmaakt), voor zover sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor zelf zoeken in het aanbodinstrument bedoeld in artikel 8, eerste lid, door de woningzoekende naar redelijke verwachting niet leidt tot toewijzing van woonruimte van twee of drie kamers, dan wel waarin niet van de woningzoekende gevergd kan worden zelf te zoeken in het aanbodinstrument, e.e.a. ter beoordeling door de verhuurder.

Bij directe toewijzing aan de onder b. bedoelde categorie woningzoekenden blijven de rangordebepalingen van hoofdstuk 4 buiten toepassing. Het aantal woonruimten dat op deze grond direct kan worden toegewezen is beperkt tot 15 per jaar voor alle verhuurders gezamenlijk.

### **Artikel 25 en 26 - gereserveerd**

## **HOOFDSTUK 6. Overige bepalingen**

### **Artikel 27. Hardheidsclausule**

In gevallen, waarin strikte naleving van deze verordening tot onbillijkheid van overwegende aard zou leiden, kunnen burgemeester en wethouders ten gunste van de woningzoekende afwijken van deze verordening.

### **Artikel 28. Experimenten**

Burgemeester en wethouders kunnen voor een beperkte en bepaalde periode van (onderdelen van) het bepaalde in deze verordening afwijken of afwijkingen daarvan toestaan ten behoeve van experimenten die in het belang zijn van de volkshuisvesting, mits niet in strijd met de Wet.

### **Artikel 29. Bestuurlijke boete**

1. Bij overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 8 van de Wet kunnen burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete opleggen.
2. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig de tabel in bijlage IV.

## **HOOFDSTUK 7. Overgangs- en slotbepalingen**

### **Artikel 30. Overgangsrecht**

1. Een inschrijving als woningzoekende die is gedaan voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening wordt, met behoud van de opgebouwde inschrijfduur, gelijkgesteld met een inschrijving gedaan onder deze verordening.
2. Een huisvestingsvergunning, afgegeven op grond van de Huisvestingsverordening Almere 2015, wordt gelijkgesteld met een huisvestingsvergunning als bedoeld in deze verordening.
3. Op een aanvraag om urgentie, waarop op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening nog niet is beslist, wordt beslist met toepassing van deze verordening.
4. Een urgentieverklaring, afgegeven op grond van de Huisvestingsverordening Almere 2015, wordt – behoudens het bepaalde in het vijfde lid - gelijkgesteld met een urgentieverklaring als bedoeld in deze verordening.
5. Op een urgentieverklaring, afgegeven op grond van de Huisvestingsverordening Almere 2015 en die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening nog geldig is, is het bepaalde in artikel 14, derde en vierde lid, van de Huisvestingsverordening Almere 2015 van toepassing.

### **Artikel 31. Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2019 en vervalt op 1 juli 2023.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Almere 2019.

*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van .....*

*De griffier,*

*J.D. Pruim*

*De voorzitter,*

*F.M. Weerwind*

## **Bijlage I Uitwerking voorrangsregels gelabelde woningen als bedoeld in artikel 9 derde lid**

Deze bijlage bevat de criteria en voorwaarden waaronder eigenaars van woonruimte, vallend onder de werking van deze Verordening, woonruimte kunnen labelen voor specifieke doelgroepen onder de woningzoekenden. Daarnaast wordt geregeld onder welke voorwaarden een woningzoekende met voorrang voor een gelabelde woning in aanmerking kan komen en in welke rangorde de toewijzing plaatsvindt.

### **1. Woonruimten met zorg in de nabijheid, bedoeld artikel 9, tweede lid onder a.**

*Criteria en voorwaarden voor labeling:*

Er is 24-uurs oproepbare zorg binnen een straal van 200 meter.

*Voorwaarden om met voorrang voor deze woonruimte in aanmerking te komen:*

De woningzoekende beschikt over een geldig indicatiebesluit met zorgzwaartepakket 1, 2, 3 of 4.

*Toewijzing en volgordecriteria:*

Woningzoekenden zoeken zelf in het aanbod. De rangorde van woningzoekenden die hun interesse voor de woning kenbaar hebben gemaakt, wordt opgemaakt op basis van de datum op het indicatiebesluit.

### **2. Woonruimten met WMO-aanpassingen, bedoeld artikel 9, tweede lid onder b**

#### **a. Rolstoelgeschikte woonruimten**

*Criteria en voorwaarden voor labeling:*

- De woning of het wooncomplex is toegankelijk met een rolstoel, bijvoorbeeld door middel van een elektrische deuropener op voordeur van het complex.
- De woning is gelijkvloers of te bereiken met een lift.
- De doorgangen zijn voldoende breed: buitendeuren 80/90 cm, hal/gang minimaal 1,10 m breed met op één punt mogelijkheid voor een draaicirkel van 1,50 m, andere deuren minimaal 90 cm.
- Er is een toilet in de natte cel.
- De natte cel heeft een vloer op afschot, de minimale oppervlakte van de natte cel is 6 m<sup>2</sup>.
- De slaapkamer heeft een oppervlakte van minimaal 10 tot 12 m<sup>2</sup> en is in de breedte minimaal 2,5 meter. Deze maten zijn van toepassing indien de slaapkamer door één rolstoelgebruiker wordt gebruikt (alleenstaande of kind). Voor een echtpaar, waarvan een persoon een rolstoel gebruikt is een oppervlakte van 15 m<sup>2</sup> noodzakelijk en een minimale breedte van 3,90 m.
- Indien de woning uit meerdere verdiepingen bestaat moeten de verdiepingen toegankelijk zijn met een woonhuislift, plateaulift of zweeflift.

*Voorwaarden om met voorrang voor deze woonruimte in aanmerking te komen:*

De woningzoekende beschikt over een geldig WMO-indicatiebesluit met in het programma van eisen 'rolstoeltoe- en toegankelijke woning'.

*Toewijzing en volgordecriteria:*

Woningzoekenden zoeken zelf in het aanbod. De rangorde van woningzoekenden die hun interesse voor de woning kenbaar hebben gemaakt, wordt opgemaakt op basis van de datum op het WMO indicatiebesluit.

#### **b. Woonruimten met WMO-aanpassingen anders dan voor rolstoelgeschiktheid**

*Criteria en voorwaarden voor labeling:*

De woning wordt gelabeld als woning met WMO-voorzieningen:

- a. indien het om grotere woningaanpassingen gaat, waarbij de waarde van de aanpassingen minimaal € 2.000 bedraagt,
- b. of indien in de woning meerdere kleine woningaanpassingen aanwezig zijn waarvan de gezamenlijke waarde meer dan € 2.000 bedraagt.

Onder 'waarde van de aanpassingen' wordt verstaan de waarde van de voorziening zelf tezamen met de totale kosten van realiseren of plaatsen van de voorziening, e.e.a. overeenkomstig opgave van burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de onder a. en b. genoemde bedragen periodiek aan te passen.

*Voorwaarden om met voorrang voor deze woonruimte in aanmerking te komen:*

De woningzoekende beschikt over een geldig WMO-indicatiebesluit met passend Programma van Eisen.

*Toewijzing en volgordecriteria:*

Woningzoekenden zoeken zelf in het woningaanbod met een WMO-label. De rangorde van woningzoekenden die hun interesse voor de woning kenbaar hebben gemaakt, wordt opgemaakt op basis van inschrijfduur.

In de woningadvertentie worden de aanwezige voorzieningen benoemd, zodat de woningzoekende weet waar hij op reageert. Indien het een nultredenwoning betreft wordt dit in de advertentie aangegeven.

**3. Woonruimten bestemd voor 55-plussers, bedoeld artikel 9, tweede lid onder c**

*Criteria en voorwaarden voor labeling:*

Het label heeft betrekking op de sociale kenmerken van de woning en het complex. Senioren wordt 'een woonomgeving met gelijkgestemden' aangeboden. Het kan gaan om gelijkvloerse woningen of eengezinswoningen waarbij alle essentiële woonfuncties zich op de begane grond bevinden.

Woningen die aan deze criteria voldoen maar die ook rolstoeltoegankelijk en rolstoeltoegankelijk zijn worden niet als *seniorenwoning* gelabeld, maar als *rolstoeltoe- en doorgankelijke woning* of indien dat van toepassing is *wonen met zorg in de nabijheid*.

*Voorwaarden om met voorrang voor deze woonruimte in aanmerking te komen:*

Woningzoekenden van 55 jaar en ouder.

*Toewijzing en volgordecriteria:*

De woningen worden verdeeld via inschrijfduur.

**4. Woonruimten bestemd voor jongeren, bedoeld artikel 9, tweede lid onder d**

*Criteria en voorwaarden voor labeling:*

De woonruimte heeft een huur beneden kwaliteitskortingsgrens.

*Voorwaarden om met voorrang voor deze woonruimte in aanmerking te komen:*

Huishoudens zonder kinderen waarvan alle leden jonger zijn dan 23 jaar.

*Toewijzing en volgordecriteria:*

De woningen worden verdeeld via loting of inschrijfduur, afhankelijk van het segment waarin de woning wordt aangeboden.

**5. Woonruimten bestemd voor studenten, bedoeld artikel 9, tweede lid onder e**

*Criteria en voorwaarden voor labeling:*

Woonruimte bestemd voor studenten wordt door of namens burgemeester en wethouders na overleg met de eigenaar van de woning aangewezen

*Voorwaarden om met voorrang voor deze woonruimte in aanmerking te komen:*

Woningzoekenden die studeren aan een instelling voor MBO, HBO of universiteit.

*Toewijzing en volgordecriteria:*

Hierop is artikel 20 van toepassing.

## **Bijlage II Uitwerking urgentieregels**

### ***I. Uitwerking urgentieregels als bedoeld in artikel 11, derde lid en artikel 12, tweede lid.***

#### *1. Wettelijk aangewezen categorieën (artikel 11 tweede lid onder a)*

Artikel 12, derde lid, van de Wet wijst de volgende categorieën aan:

- a. 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,
- b. woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen.

De aanvraag om urgentie van een *woningzoekende bedoeld onder a.* wordt afgewezen indien niet wordt voldaan aan de in artikel 11, vierde lid, gestelde voorwaarden. De aanvraag kan daarnaast worden afgewezen indien niet wordt voldaan aan een of meer van de volgende voorwaarden:

- i. De aanvrager dient bij de aanvraag om urgentie het verblijf in de opvangvoorziening aan te tonen met een rechtsgeldig ondertekende verklaring van directie van de opvangvoorziening.
- ii. Indien de aanvrager (mede-)eigenaar is van een koopwoning, dient deze te zijn verkocht, dan wel dient de hypotheek te zijn overgenomen door de ex-partner, en/of de aanvrager dient een bewijs van vrijwaring van de hypotheekverstrekker te worden overgelegd.

*Woningzoekenden bedoeld onder b.* dienen bij de aanvraag om urgentie aan te tonen dat een woning in Almere voor mantelzorger of -ontvanger de enige manier is om te zorgen dat mantelzorgontvanger zelfstandig kan (blijven) wonen. De mantelzorger moet geregistreerd zijn bij de Vrijwilligers en Mantelzorg Centrale Almere. Om voor voorrang op deze grond in aanmerking te komen dient voorts aan de volgende voorwaarden te zijn voldaan:

- i. Burgemeester en wethouders, eventueel op advies van een medisch specialist, bepalen de zorgvraag en stellen vast dat in de zorgvraag kan worden voorzien met mantelzorg.
- ii. De woningzoekende mantelzorger of -ontvanger heeft in de huidige woonsituatie geen huurschulden en geen overlast veroorzaakt.
- iii. De reisafstand tussen het huidige woonadres van de mantelzorgverlener en dat van de mantelzorgontvanger is meer dan vijf kilometer en wordt na verhuizing minder dan vijf kilometer.
- iv. Er is sprake van langdurige zorg, dat wil zeggen dat de mantelzorg noodzakelijk is over minimaal vier dagen per week en naar verwachting nog enkele jaren moet worden verstrekt.
- v. Per mantelzorgsituatie wordt één urgentie afgegeven.

#### *2. Acute noodsituatie (artikel 11 tweede lid onder b)*

Onder een acute noodsituatie als bedoeld in artikel 11 tweede lid onder b wordt verstaan de situatie waarin de zelfstandige woning van woningzoekende door een calamiteit zoals brand, ernstige waterschade of explosie ongeschikt is geraakt voor bewoning. Om voor voorrang op deze grond in aanmerking te komen dient aan de volgende voorwaarden te zijn voldaan:

- a. de woning is naar het oordeel van burgemeester en wethouders onbewoonbaar;
- b. het herstel van de woning duurt naar het oordeel van burgemeester en wethouders langer dan vier maanden;
- c. de hoofdbewoner woont legaal in de ongeschikt geraakte woning;
- d. de calamiteit is niet met opzet veroorzaakt door de woningzoekende.

Indien de woonruimte volgens burgemeester en wethouders binnen vier maanden weer bewoonbaar kan zijn, zal het huishouden van de hoofdbewoner worden bemiddeld naar tijdelijke woonruimte en keert het huishouden na de herstelwerkzaamheden terug naar de eigen woning. Een urgentieverklaring wordt dan niet verleend.

#### *3. Medische en/of sociale redenen (artikel 11 tweede lid onder c)*

Aan het criterium genoemd in artikel 11 tweede lid onder c wordt voldaan indien op grond van medische en/of sociale omstandigheden sprake is van een levensontwrichtende situatie die alleen kan worden opgelost met (andere) zelfstandige woonruimte op zeer korte termijn. De woningzoekende dient zelf zijn levensontwrichtende woonsituatie aan te tonen en te zorgen voor bewijsmateriaal.

Tot een levensontwrichtende situatie worden uitsluitend gerekend:

- a. ernstige medische redenen, waarbij vereist is dat:

- het medisch probleem langdurig is en
- de situatie dermate ontwrichtend is dat deze alleen kan worden opgelost met een woning op korte termijn (maximaal 3 tot 4 maanden).

De woningzoekende dient door het overleggen van verklaringen van een arts en/of medisch specialist aan te tonen dat hij voldoet aan voornoemde criteria om in aanmerking te komen voor een medische urgentie. Uit de verklaring dienen de aard van de problematiek en de belemmeringen die het oplevert in het gebruik van de woning te kunnen worden afgeleid.

De GGD (of een vergelijkbare door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke instelling) toetst of de woningzoekende in aanmerking komt voor een medische urgentie en adviseert de urgentiecommissie. Indien de woningzoekende reeds op een van de in artikel 11, vierde lid, genoemde gronden niet voor een urgentieverklaring in aanmerking komt, dan wel indien de urgentieaanvraag niet vergezeld gaat van een verklaring van een arts en/of medisch specialist die aan voornoemde voorwaarden voldoet, kan onverminderd het bepaalde in artikel 27 voornoemde toetsing achterwege blijven.

b. dakloos met minderjarige kinderen door:

i. echtscheiding of beëindiging van samenwoning, waarbij aan de volgende eisen moet zijn voldaan:

- aangetoond is dat in de procedure door de partner met de zorg over de kinderen het recht is geclaimd om in de huidige woning te blijven,
- aangetoond is dat de claim op de woning niet is toegekend,
- de woningzoekende heeft de zorg over de kinderen en de kinderen staan bij deze partner in de Basisregistratie Personen geregistreerd,
- de samenwoning bestond minimaal twee jaar en
- er is sprake van een rechtstreekse relatie tussen verbreking van de relatie en de dreigende dakloosheid met minderjarige kinderen.

In geval van echtscheiding en ontbinding van een geregistreerd partnerschap in de Basisregistratie Personen is een echtscheidingsvonnis of vergelijkbaar bewijs vereist waaruit blijkt dat de rechter heeft afgeweken van het verzoek tot toewijzing van de woning aan de partij die de zorg van de kinderen op zich neemt.

In geval van ontbinding van het notarieel vastgelegd samenlevingscontract en verbreking van de samenwoning is een vonnis of vergelijkbaar bewijs vereist waaruit blijkt dat het niet gelukt is om de woning o.g.v. het huurrecht op naam te krijgen van de partij die de zorg van de kinderen op zich neemt.

In geval van gedeeld gezag over minderjarige kinderen kan slechts aan één van de ouders een urgentie worden verleend, namelijk aan de ouder waar de kinderen hun hoofdverblijf hebben.

ii. gedwongen verkoop van een eigen woning in Almere, aan te tonen door middel van een schriftelijke verklaring van de bank of hypotheekverstrekker. De gedwongen verkoop is niet het gevolg van verwijtbaar (betaal)gedrag van de woningzoekende.

c. te hoge woonlasten van de woningzoekende. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- de woningzoekende woont zelfstandig en de woning staat op zijn naam;
- de woningzoekende ontvangt een woonkostentoeslag van burgemeester en wethouders van Almere onder de voorwaarde om te zien naar goedkope woonruimte met verhuisverplichting;
- de woonkosten zijn hoger dan de huurprijsgrens;
- de slechte inkomenssituatie in relatie tot de woonlasten is blijvend en financieel ontwrichtend.

d. Geweld of bedreiging, van dien aard dat de woningzoekende niet in de oorspronkelijke woning kan of kon blijven. Het geweld of de bedreiging heeft zich korter dan drie maanden geleden voorgedaan. De woningzoekende dient het geweld of de bedreiging zelf aan te tonen met relevante bewijsstukken. Dat kunnen bewijsstukken zijn van diverse instanties. Een aangifte bij de politie kan de aanvraag ondersteunen, maar is niet in alle gevallen voldoende bewijs dat sprake is van een levensontwrichtende situatie.

*4. Woonruimte nodig na verblijf in een instelling voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling*

Aan het criterium genoemd in artikel 11 tweede lid onder d wordt voldaan indien de woningzoekende verblijft in een instelling voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, een psychiatrische instelling of een erkende hulp of dienstverleningsinstelling en toe is aan zelfstandig wonen, al dan niet met begeleiding. Instellingen waarvan cliënten in aanmerking kunnen komen voor een urgentieverklaring, moeten aan alle volgende voorwaarden voldoen:

- De instelling heeft een binding met Almere: de instelling heeft Almere als werkgebied.
- Het aanbieden van woonruimte maakt integraal onderdeel uit van de begeleiding van de instelling.
- De instelling heeft onder meer tot doel te bevorderen dat cliënten zelfstandig wonen, zo nodig met (tijdelijke of structurele) begeleiding.

Voor het aanvragen van urgentie op grond van artikel 11 tweede lid sub d gelden de volgende eisen:

- De woningzoekende dient te verblijven in een instelling die voldoet aan de hierboven genoemde voorwaarden

- De woningzoekende vraagt zelf de urgentieverklaring aan en kan daarin zonodig worden begeleid door de instelling
- De woningzoekende dient in de urgentieaanvraag aan te geven dat het een aanvraag op grond van artikel 11, lid 2, sub d van de Huisvestingsverordening 2015 betreft.
- De woningzoekende dient zelf relevante bewijsstukken aan te leveren dat hij/zij toe is aan zelfstandig wonen en plaats zal maken voor een nieuwe cliënt.
- De aanvraag dient in ieder geval te worden ondersteund door een brief van de instelling.
- Uitgegaan wordt van de situatie dat de woningzoekende bij urgentieverklaring zelf een woning gaat zoeken.
- 
- Bij de toekenning van een urgentieverklaring worden de woningzoekende en de instelling daarover geïnformeerd.
- Voor de woningzoekende die een urgentieverklaring heeft gekregen, zijn drie soorten huurcontracten mogelijk: op naam van de cliënt, op naam van de instelling met de mogelijkheid het contract na één jaar op naam van de cliënt te zetten of structureel op naam van de instelling.

5. *Woonruimte nodig vanwege sloop of ingrijpende renovatie van de woonruimte (artikel 11 tweede lid onder e)*

Aan het criterium genoemd in artikel 11 tweede lid onder e wordt voldaan indien het huishouden van de hoofdbewoner van een in Almere gelegen woonruimte als bedoeld in artikel 2 deze woonruimte moet verlaten vanwege sloop of ingrijpende renovatie van de woonruimte of vanwege herstructurering van het gebied waarin de woonruimte is gelegen.

6. *Overlastsituaties of calamiteiten (artikel 11 tweede lid onder f)*

De behoefte aan woonruimte wordt dringend noodzakelijk geacht ingeval van calamiteiten, crisisopvang, overlast en betalingsproblemen die slechts kunnen worden opgelost met het aanbieden van een passende woning elders. Jaarlijks kunnen verhuurders maximaal 3% van de vrijkomende woningen voor het oplossen van deze problematiek aanwenden. Bemiddeling naar een passende woning vindt plaats zonder tussenkomst van de urgentiecommissie .

7. *Nazorg ex-gedetineerden (artikel 11 tweede lid onder g)*

Burgemeester en wethouders kunnen een urgentieverklaring verlenen aan ex-gedetineerden die voor de eerste maal na detentie zelfstandige woonruimte zoeken en via het coördinatiepunt nazorg ex- gedetineerden in het Veiligheidshuis Almere aan burgemeester en wethouders worden voorgedragen. Bemiddeling naar een passende woning vindt plaats zonder tussenkomst van de urgentiecommissie .

8. *Vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Wet (artikel 11 tweede lid onder h)*

Vergunninghouders die op grond van de gemeentelijke taakstelling in Almere moeten worden gehuisvest en voor wie niet op andere wijze in de huisvesting kan worden voorzien dan door middel van woonruimte als bedoeld in deze verordening, worden zonder tussenkomst van de urgentiecommissie bemiddeld naar een woning. Desgevraagd leggen zij hun verblijfsvergunning over.

## **II. Uitwerking passendheidscriteria als bedoeld in artikel 16**

De woningzoekende met een urgentieverklaring komt binnen het beschikbare aanbod met voorrang in aanmerking voor een passende woning.

### *Passendheid*

Om te bepalen of een woonruimte passend is, worden onderstaande regels toegepast:

Het aantal kamers van de woonruimte is als volgt gerelateerd aan de omvang van het huishouden:

| Samenstelling van het huishouden    | Kamertal |
|-------------------------------------|----------|
| <b>1 persoon jonger dan 23 jaar</b> | 1        |
| <b>1 persoon 23 jaar en ouder</b>   | 1-2      |
| <b>2 personen</b>                   | 3        |
| <b>1 ouder* en 1 kind</b>           | 3        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>2 ouders* en 1 kind</b>  | 3         |
| <b>1 ouder* en 2 kinderen</b>   | 3         |
| <b>2 ouders* en 2 kinderen</b>  | 3         |
| <b>1 ouder* en 3 kinderen</b>   | 4         |
| <b>2 ouders* en 3 kinderen</b>  | 4         |
| <b>1 ouder* en 4 kinderen</b>   | 4         |
| <b>2 ouders* en 4 kinderen</b>  | 4         |
| <b>1 of 2 ouders* met 5 of meer kinderen<br/>of meer dan 6 personen</b> | 5 of meer |

*\*ouder(s) of daaraan, gelet op de zorg voor de kind(eren) gelijk te stellen perso(o)n(en)*

In afwijking van het bovenstaande kan een huishouden een extra kamer toegewezen krijgen, als één of meer kinderen in de middelbare schoolleeftijd zijn, om te voorkomen dat ouders en kinderen van ongelijk geslacht een kamer moeten delen.

Woningzoekenden met een zoekprofiel van 1, 2 of 3 kamers krijgen uitsluitend urgentie voor een appartement.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, gerelateerd aan persoonlijke omstandigheden van de woningzoekende:

- bepaalde wijken of buurten als zoekgebied uit te sluiten;
- van het kamertal uit bovenstaande tabel af te wijken.

Burgemeester en wethouders zijn daarnaast bevoegd om voor categorieën van woningzoekenden tijdelijk van het kamertal af te wijken indien het (beperkte) aanbod van woonruimte met een bepaald kamertal daartoe aanleiding geeft en passend toewijzen daardoor te zeer wordt belemmerd (bijvoorbeeld in de situatie dat het aanbod van één- of tweekamerwoningen te beperkt is gelet op het aantal alleenstaande woningzoekenden).

#### *Geen tussenkomst urgentiecommissie*

Voor onderstaande groepen van urgent woningzoekenden geldt dat urgentieverlening zonder tussenkomst van de urgentiecommissie geschiedt:

- vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 juncto artikel 1, eerste lid onder g, van de Wet (houders van een verblijfsvergunning),
- woningzoekenden die verblijven in een instelling als beschreven onder I sub 4 van deze Bijlage, en overtuigend hebben onderbouwd dat zij niet zelf kunnen zoeken,
- personen die in het kader van de onder I sub 6 van deze Bijlage bedoelde overlast- en calamiteitenregeling moeten worden geherhuisvest,
- ex-gedetineerden als bedoeld onder I sub 7 van deze Bijlage.



### **Bijlage III Uitwerking regels voor bouw- en woongroepen als bedoeld in artikel 21**

Deze bijlage beschrijft de voorwaarden waaronder en de manier waarop bij bouw- en woongroepen kan worden afgeweken van de reguliere toewijzingsregels van de Huisvestingsverordening.

#### *Definities*

In deze bijlage wordt verstaan onder:

- Zelfbouwproject: project van een bouwgroep voor de ontwikkeling van ten minste drie woonruimten als bedoeld in artikel 2 van deze Verordening
- Zelfbeheerproject: project van een woongroep voor het bewonen en beheren van een complex van ten minste drie woonruimten als bedoeld in artikel 2 van deze Verordening
- Woonruimteverdelers: de instantie (met website en verdeelsysteem) die het woningaanbod openbaar maakt waarop woningzoekenden kunnen reageren.

#### **1. Algemene uitgangspunten**

Voor het mogen afwijken van de Huisvestingsverordening moet een bouw- of woongroep erkend zijn door burgemeester en wethouders. Een schriftelijke aanvraag om te worden erkend, kan worden ingediend bij burgemeester en wethouders.

Initiatiefnemers van bouw- en woongroepen die zelf deel uitmaken van de groep, kunnen bij de aanvraag voor erkenning ook vragen of zij zelf voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen. Diegenen die bij de aanvraag kunnen aantonen dat zij aan de voorwaarden voor een huisvestingsvergunning voldoen, zullen in de erkenningsverklaring met naam en toenaam worden genoemd, zodat zij, zodra het project gereed is, een huisvestingsvergunning kunnen krijgen.

Initiatiefnemers van bouw- en woongroepen die zelf geen deel uitmaken van de groep (zoals corporaties of andere ontwikkelaars) kunnen alleen voor de eerste toewijzing worden erkend. Zodra het initiatief door een bouw- of woongroep is overgenomen, moet deze groep zelf erkenning aanvragen voor volgende toewijzingen.

Lege woningen in een project van een bouw- of woongroep moeten worden aangeboden via de Woonruimteverdelers als 'woning in bouwgroep' of 'woning in woongroep'.

Woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor een woning in het project van een bouw- of woongroep, moeten ingeschreven zijn bij de Woonruimteverdelers en voldoen aan de voorwaarden voor een huisvestingsvergunning.

Wanneer een lege woning in het project van een bouw- of woongroep via de Woonruimteverdelers is aangeboden, kan de bouw- of woongroep een kandidaat kiezen uit de eerste twintig belangstellenden die op grond van de rangordebepaling van artikel 18 of artikel 19 van de Verordening in het woonruimteverdeelsysteem in aanmerking komen.

#### **2. Aanvraag en erkenning; intrekking**

Het verzoek om als bouw- of woongroep erkend te worden, moet schriftelijk te worden ingediend bij burgemeester en wethouders.

Alleen bouw- en woongroepen zelf kunnen erkend worden voor zowel de eerste toewijzing als volgende toewijzingen. Andere initiatiefnemers kunnen alleen erkend worden voor de eerste toewijzing. De erkenning houdt in de toestemming om voor vrijkomende woonruimte uit de eerste twintig kandidaten een kandidaat te selecteren volgens de criteria die de woongroep wil stellen. Deze criteria moeten objectief zijn en niet in strijd met de wet en de goede zeden. De erkenning vermeldt de selectiecriteria van de woongroep.

De beslissing van burgemeester en wethouders inclusief de achterliggende argumentatie wordt schriftelijk kenbaar gemaakt aan de aanvrager, zowel bij een positieve als bij een negatieve beslissing.

Burgemeester en wethouders kunnen een maximum stellen aan de grootte van het project c.q. het aantal woningen waarbij afgeweken mag worden van de Huisvestingsverordening.

*Toelichting: Uit diverse onderzoeken is gebleken dat groepsprojecten met circa 30 woningen een goede kans van slagen hebben op een duurzaam groepsverband, omdat de groep dan niet te groot (anoniem) en niet te klein (kwetsbaar) is.*

Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na ontvangst van de aanvraag een besluit. Deze termijn kan eenmalig met vier weken worden verlengd.

Indien burgemeester en wethouders de erkenning hebben verleend, wordt dat inclusief de achterliggende argumentatie meegedeeld op de website van de Woonruimteverdeler.

Burgemeester en wethouders kunnen de erkenning intrekken:

- a. indien niet langer aan de vereisten voor erkenning wordt voldaan;
- b. op verzoek van de bouw- of woongroep;
- c. indien bij de aanvraag gegevens zijn verstrekt waarvan aanvragers wisten of konden vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren.

### **3.Criteria**

Om als bouwgroep erkend te worden, moet bij de aanvraag worden aangetoond dat de toekomstige bewoners veel invloed zullen hebben op het ontwikkelproces van de woningen en bijzonder veel tijd en energie zullen stoppen in het ontwikkeltraject.

Om als woongroep erkend te worden, moet bij de aanvraag worden aangetoond dat de bewoners meer met elkaar zullen delen dan het enkele feit dat zij elkaars burens (willen) zijn. Dat kunnen fysieke elementen zijn, zoals gemeenschappelijke ruimten, maar ook sociale elementen, zoals onderlinge zorgtaken.

Zowel bij bouwgroepen als bij woongroepen moet worden aangetoond dat inspraak in de toewijzing noodzakelijk is voor het succes van het project.

### **4.Overgangsregeling**

Bestaande bouw- en woongroepen hebben een half jaar na inwerkingtreding van deze verordening de tijd om erkenning aan te vragen en, als zij een wachtlijst hebben, deze bij de aanvraag tot erkenning te voegen.

Wanneer Burgemeester en Wethouders een groep erkend hebben, zorgen zij dat de groep en, als zij een wachtlijst hebben, deze wachtlijst bij de Woonruimteverdeler bekend wordt.

Woningzoekenden die bij bouw- en woongroepen op een wachtlijst staan, hebben een half jaar na inwerkingtreding van deze verordening de tijd om zich bij de Woonruimteverdeler in te schrijven. Indien in een bouw- of woongroep woonruimte vrijkomt, hebben woningzoekenden die op de erkende wachtlijst staan en ingeschreven zijn bij de Woonruimteverdeler, voorrang. Wanneer meerdere leden van de wachtlijst op de woning reageren, gaat het lid dat het hoogst op de wachtlijst staat voor.

Huisvestingsverordening Almere 2019

Bijlage IV behorende bij artikel 29 Bestuurlijke boete.

| <i>Overtreding</i>                                | <i>Artikel in de Huisvestingswet</i> | <i>Boete bij 1<sup>e</sup> overtreding</i> | <i>Boete bij 2<sup>e</sup> overtreding binnen 3 jaar na vorige</i> | <i>Boete bij 3<sup>e</sup> overtreding binnen 3 jaar na vorige</i> | <i>Boete bij 4<sup>e</sup> en volgende overtreding binnen 3 jaar na vorige</i> |
|---|--------------------------------------|--|--|--|--|
| In gebruik nemen van woonruimte zonder vergunning | Artikel 8, eerste lid                | € 415 *                                    | € 415 *  | € 415 *  | € 415 *  |
| In gebruik geven van woonruimte zonder vergunning | Artikel 8, tweede lid                |  |  |  |  |
|   | - Niet-bedrijfsmatige verhuur        | € 3.000                                    | € 6.000  | € 12.000   | € 20.750 *   |
|   | - Bedrijfsmatige verhuur             | € 7.500                                    | € 10.000   | € 15.000   | € 20.750 *   |

\* Wettelijk maximum

## Huisvestingsverordening Almere 2019 – Toelichting

### Algemeen

#### *Uitgangspunten Huisvestingswet 2014*

De Huisvestingswet 2014 (hierna ook: Wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad. Het is niet meer mogelijk om in plaats van een verordening dergelijke regels af te spreken met corporaties (in een convenant). Zodoende wordt de democratische legitimiteit vergroot en de transparantie, openheid en rechtsbescherming voor woningzoekenden bevorderd.

Het uitgangspunt van de Wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de Wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de Wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de Wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen. Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. De vaste huurprijsgrens is vervallen; gemeente wijst zelf de schaarse, goedkope voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

#### *De huisvestingsvergunning*

Het is verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de Wet gebeurt dus aan de hand van een vergunningensysteem. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen mandateren aan verhuurders, bijvoorbeeld de (samenwerkende) corporaties.

### **Huisvestingsverordening in Almere noodzakelijk**

#### *Inleiding*

Huisvestingswet 2014 eist van gemeenten die regels willen stellen aan de woonruimteverdeling, dat zij aantonen dat er sprake is van schaarste aan goedkope huurwoningen. De gemeente moet aantonen dát er schaarste is, in welke gebieden dat zo is, bij welke woningen en bij welke doelgroepen. Ook moet de gemeente beschrijven hoe zij met haar huisvestingsverordening denkt de negatieve effecten van de schaarste te bestrijden. Tenslotte mag de gemeente slechts voor vier jaar een huisvestingsverordening vaststellen en moet zij laten weten wat zij in die vier jaar doet om het schaarsteprobleem op te lossen.

Hierna wordt in de eerste plaats ingegaan op de schaarste in Almere als gevolg van de afnemende aanwezigheid en beschikbaarheid van betaalbare woningen. Daarbij is met name gebruik gemaakt van de onderzoeken 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' gehouden in 2017 en 'Wonen in Almere 2018 – 2030' (RIGO) en van de kwartaalrapportages van Woningnet. Ten tweede wordt beschreven hoe Almere met de huisvestingsverordening beoogt de negatieve effecten van de schaarste te verkleinen. Tenslotte worden de maatregelen opgesomd die de gemeente treft om het schaarsteprobleem aan te pakken.

#### *Aanwezigheid betaalbare en bereikbare woningen in Almere*

Figuur 1 laat de toename van de woningvoorraad van Almere zien. Sinds 2013 is de totale woningvoorraad met 5.831 woningen toegenomen. Hiervan zijn 1.742 sociale huurwoningen opgeleverd, dit komt neer op een aandeel van 30%. Van de woningen die in 2017 en 2018 opgeleverd zijn, wordt ruim 90% bij eerste verhuring onder de tweede aftoppingsgrens verhuurd.

Ondanks de toename van het aantal sociale huurwoningen is er geen alternatief voor de doelgroep voor handen. Op basis van het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2017 kan geconcludeerd worden dat voor huishoudens met een inkomen tot €36.165 de maximale hypotheek €156.000 bedraagt. In Almere is het beschikbare aanbod van koopwoningen met een koopsom onder €156.000 zeer klein. In 2018 had slechts 3% van alle verkochte woningen een koopsom onder €156.000. Met andere woorden, de doelgroep is volledig aangewezen op de sociale huursector.

Figuur 1: Toename woningvoorraad 2014-2018

|      | Woningvoorraad | Toename woningvoorraad | Opleveringen sociale huurwoningen |
|------|----------------|------------------------|-----------------------------------|
| 2013 | 78.330         |                        |                                   |
| 2014 | 78.974         | 644                    | 187                               |
| 2015 | 79.721         | 747                    | 260                               |
| 2016 | 80.582         | 861                    | 241                               |
| 2017 | 82.311         | 1.729                  | 336                               |
| 2018 | 84.161         | 1.850                  | 718                               |

Bron: Basis Administratie Gebouwen (BAG) & Beleidsbrief Wonen, bewerking O&S & Wonen

*Beschikbaarheid betaalbare en bereikbare woningen in Almere*

Figuur 2 laat het aantal toewijzingen zien over de periode 2014-2018. Deze figuur laat een toename van het aantal toewijzingen van sociale huurwoningen zien. Deze toename is echter het gevolg van de nieuwbouw van sociale huurwoningen.

Figuur 2: Aantal toewijzingen sociale huurwoningen 2014-2018

|      | aantal toewijzingen |
|------|---------------------|
| 2014 | 1.267               |
| 2015 | 1.565               |
| 2016 | 1.259               |
| 2017 | 1.516               |
| 2018 | 1.744               |

Bron: WoningNet

*Ingeschreven en actief woningzoekenden*

Figuur 3 toont het aantal ingeschreven woningzoekenden naar inkomensklasse. Deze figuur laat zien dat 60% van alle ingeschreven woningzoekenden in 2018 een inkomen in het lage inkomensklasse (inkomen tot €22.375). Ook laat deze figuur zien dat elk jaar er een toename is van het aantal ingeschreven woningzoekenden is.

Figuur 3: Aantal ingeschreven woningzoekenden naar inkomensklasse 2016-2018

| Ingeschreven woningzoekenden | Laag   | Midden-laag | Midden | Midden-hoog | Hoog  | totaal |
|------------------------------|--------|-------------|--------|-------------|-------|--------|
| 31-12-2016                   | 18.448 | 6.519       | 3.926  | 1.266       | 2.437 | 32.596 |
| 31-12-2017                   | 19.751 | 6.675       | 4.018  | 1.298       | 2.400 | 34.142 |
| 31-12-2018                   | 24.836 | 7.675       | 4.675  | 1.554       | 2.521 | 41.261 |

Verklaring inkomensklasse (grenzen 2018): Laag <= €22.375, Midden-laag = €22.376 t/m €30.400, Midden = €30.401 t/m €36.798, Midden-hoog = €36.799 t/m €41.056, Hoog > €41.056

Bron: WoningNet

Het aantal actief woningzoekenden is sterk toegenomen. Dit betekent dat steeds meer woningzoekenden op zoek zijn naar een sociale huurwoning. Hoewel het aantal toewijzingen ook is toegenomen, is de toename van het aantal actief woningzoekenden groter. In andere woorden steeds meer woningzoekenden zoeken een sociale huurwoning in Almere, terwijl er relatief minder woning zijn.

Figuur 4: Aantal actief woningzoekenden naar inkomensklasse 2016-2018

| Actief woningzoekenden | Laag   | Midden-laag | Midden | Midden-hoog | Hoog | totaal |
|------------------------|--------|-------------|--------|-------------|------|--------|
| 2016                   | 8.471  | 2.687       | 1.489  | 375         | 244  | 13.266 |
| 2017                   | 11.146 | 3.478       | 1.905  | 504         | 274  | 17.307 |
| 2018                   | 11.209 | 3.895       | 2.345  | 716         | 260  | 18.425 |

Verklaring inkomensklasse (grenzen 2018): Laag <= €22.375, Midden-laag = €22.376 t/m €30.400, Midden = €30.401 t/m €36.798, Midden-hoog = €36.799 t/m €41.056, Hoog > €41.056

Bron: WoningNet

De toename van het aantal actief woningzoekenden vertaalt zich ook terug in het gemiddeld aantal uitgebrachte reacties. Ook hier is een stijging waar te nemen. Deze toename is in alle huurklassen terug te vinden.

Figuur 5: Gemiddeld aantal reacties naar huurklasse 2016-2018

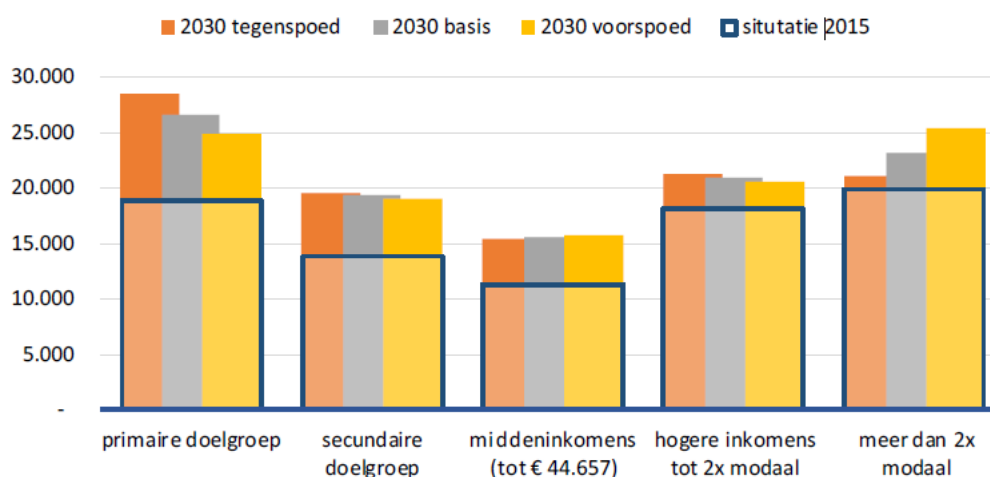
| Gemiddeld aantal reacties | Midden-laag |      |        | Midden-hoog |      | Gemiddeld |
|---------------------------|-------------|------|--------|-------------|------|-----------|
|                           | Laag        | laag | Midden | hoog        | Hoog |           |
| 2016                      | 85          | 369  | 165    | 221         | 19   | 215       |
| 2017                      | 109         | 386  | 238    | 305         |      | 311       |
| 2018                      | 162         | 399  | 322    | 344         | 471  | 354       |

Verklaring huurklasse (grenzen 2018): Laag <= €417,34, Midden-laag = €417,35 t/m € 597,30, Midden = €597,31 t/m €640,14, Midden-hoog = €640,15 t/m €710,68, Hoog > €710,68

#### Ontwikkeling

Rigo heeft een onderzoek uitgevoerd naar de verwachte woonbehoefte in 2030. In figuur 6 wordt aan de hand van 3 economische varianten de ontwikkeling van verschillende inkomensgroepen getoond. Deze figuur laat zien dat een sterke ontwikkeling van zowel de primaire als de secundaire inkomensdoelgroep valt te verwachten ongeacht de economische variant. Op basis van deze inkomensgegevens mag verondersteld worden dat de aanspraak op sociale huurwoningen toe gaat nemen.

Figuur 6: Ontwikkeling van de inkomensgroepen in Almere volgens drie economische varianten

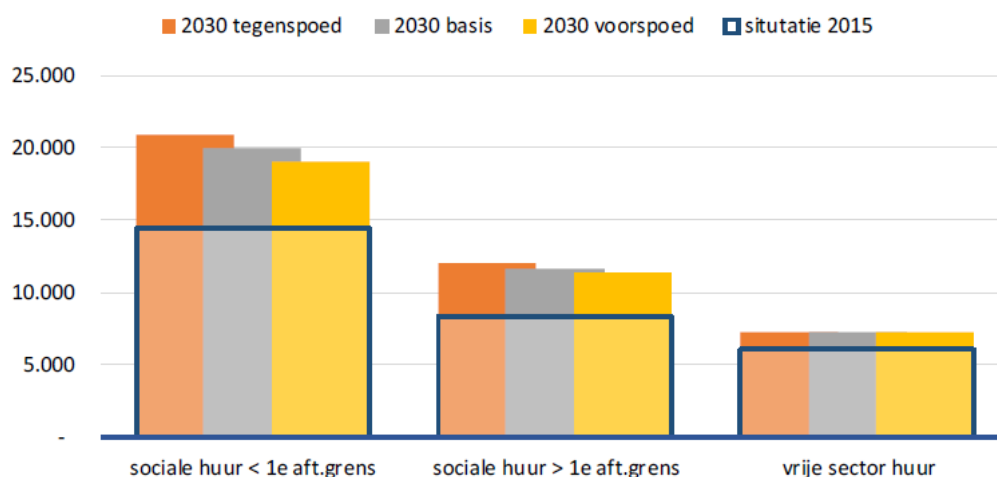


Bron: Rigo

Rigo heeft ook gekeken wat de behoefte aan (sociale) huurwoningen in 2030 is. Figuur 7 laat de trendmatige ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen in Almere zien volgens drie economische varianten. Rigo stelt dat "de verwachte toename van de doelgroep zal, trendmatig doorgerekend, leiden tot een toenemende behoefte aan sociale huurwoningen. Die toename wordt iets gedempt doordat in 2030 de doelgroep iets meer dan nu uit senioren in een (reeds afbetaalde) koopwoning bestaat. Desalniettemin neemt de behoefte aan sociale huur toe, zelfs onder gunstige economische omstandigheden"<sup>1</sup>

Figuur 7: Trendmatige ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen in Almere zien volgens drie economische varianten

<sup>1</sup> Rigo (2017) Wonen in Almere 2018-2030, p.20



Wanneer deze ontwikkeling vertaald wordt naar woningtype en huurprijsklasse ziet deze verdeling er als volgt uit (figuur 8). In het basis scenario betekent het dat tussen 2015 en 2030 bijna 9.000 sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden om de trend bij te houden, dit komt neer op ongeveer 600 woningen op jaarbasis. Hiermee worden nog geen eventuele tekorten ingelopen en daarmee wordt ook bijvoorbeeld de gemiddelde inschrijftijd niet af of neemt slaagkans van een woningzoekenden niet toe.

Figuur 8: Trendmatige ontwikkeling van woningbehoefte sociale huurwoningen naar woningtype en huurprijsklasse

|                          | trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte, 2015–2030 |                  |              |              |
|--------------------------|---|------------------|--------------|--------------|
|                          | situatie 2015   | totaal 2015–2030 |              |              |
|                          |   | tegenspoed       | basis        | voorspoed    |
| <b>eengezinswoningen</b> |   |                  |              |              |
| <1e aft. grens           | 4.260   | 1.310            | 1.040        | 800          |
| 1e aft.>< lib.grens      | 5.270   | 1.830            | 1.530        | 1.240        |
| <b>appartementen</b>     |   |                  |              |              |
| <1e aft. grens           | 10.200  | 5.190            | 4.470        | 3.830        |
| 1e aft.>< lib.grens      | 3.090   | 1.790            | 1.800        | 1.790        |
| <b>totaal</b>            | <b>22.820</b>   | <b>10.120</b>    | <b>8.840</b> | <b>7.660</b> |

Schaarste heeft negatieve effecten op huishoudens.

*Negatieve effecten van de schaarste zijn:*

- dat huishoudens die urgent naar een betaalbare of bereikbare huurwoning op zoek zijn, op straat komen te staan;
- dat huishoudens die in financiële problemen komen, op straat komen te staan;
- dat huishoudens die op straat komen te staan in de maatschappelijke opvang terecht komen;
- dat brengt hoge maatschappelijke kosten met zich mee;
- dat de maatschappelijke opvang overvol of verstopt raakt, omdat niet kan worden uitgestroomd naar betaalbare of bereikbare woningen;
- overvolle opvangvoorzieningen leiden tot onaanvaardbare leefomstandigheden. Verstopte voorzieningen leidt tot dakloosheid of overbewoning;
- dat huishoudens te klein blijven wonen en bij elkaar gaan inwonen, zodat overbewoning ontstaat;
- dat werkt belemmerend voor de ontplooiing van de gezinsleden en kan overlast veroorzaken;
- dat huishoudens elkaar verdringen op de woningmarkt, omdat teveel huishoudens moeten vissen uit dezelfde kleine vijver.

*Beoogde effecten van de huisvestingsverordening*

De gemeente Almere beoogt de volgende negatieve effecten van de schaarste met de huisvestingsverordening te bestrijden:

- huishoudens die urgent naar betaalbare of bereikbare huurwoningen op zoek zijn, krijgen voorrang op niet-urgenten; dat is nodig, omdat de inschrijftijden van 'gewone' woningzoekenden maatschappelijk onverantwoord lang zijn voor urgenten;
- huishoudens die voor huurtoeslag in aanmerking komen (primaire doelgroep) krijgen voorrang bij de toewijzing van betaalbare huurwoningen; 'gewone' huishoudens krijgen voorrang bij woningen met een huur tot de 2e aftoppingsgrens; huishoudens zonder kinderen waarvan alle leden jonger zijn dan 23 jaar krijgen voorrang bij woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens;

- deze regels zijn nodig, omdat die voorraad slinkt en bij duurdere huurwoningen de betaalbaarheid voor de primaire doelgroep onder druk staat; de weinige betaalbare huurwoningen die beschikbaar komen, moeten zoveel mogelijk toekomen aan de primaire doelgroep.
- grotere huishoudens krijgen voorrang bij grotere huurwoningen; 4-kamerwoningen worden bij voorrang toegewezen aan huishoudens van 2 of meer personen; 5- of meerkamerwoningen worden bij voorrang toegewezen aan huishoudens van 5 of meer personen; deze regels zijn nodig omdat grotere woningen minder vaak vrij komen en meer dan gemiddeld gewild zijn; de weinige grotere woningen die beschikbaar komen, moeten zoveel mogelijk toekomen aan grotere huishoudens.

Daarnaast worden woningen gelabeld om te bevorderen dat woningen met bijzondere kenmerken toekomen aan de doelgroepen waarvoor ze bedoeld zijn, zoals zorgbehoevende ouderen, lichamelijk gehandicapten, ouderen met mobiliteitsproblemen, jongeren en studenten.

De vrijkomende woningen worden voor de helft verdeeld onder ingeschreven woningzoekenden die aan de voorwaarden voldoen en voor de helft verloot. Omdat de inschrijftijden voor ingeschrevenen zo lang zijn en starters met een korte inschrijfduur daarvan per definitie de dupe zijn, wordt de helft van de normaal gelabelde woningen verloot. Dat geeft starters een gelijke kans aan mensen die langer zijn ingeschreven.

De urgentieregeling is er als vangnet voor extreme huisvestingsnood.

*Maatregelen die de gemeente treft om het schaarsteprobleem aan te pakken*

De gemeente doet er alles aan wat in haar vermogen ligt om het schaarsteprobleem aan te pakken.

Daartoe is ze met de corporaties in gesprek over:

- de bouw sociale huurwoningen in de huidige collegeperiode;
- verruiming van het aanbod onder de 2e aftoppingsgrens en de kwaliteitskortingsgrens;
- bereik van evenwicht tussen vraag en aanbod in het betaalbare en bereikbare segment.



## Artikelsgewijze toelichting

### Artikel 1. Begripsbepalingen

Deze begripsbepalingen spreken voor zich. Het aantal begripsbepalingen is beperkt aangezien de Wet (in artikel 1) al een aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. In de begripsbepalingen wordt dan naar de wettelijke definitie verwezen. Voor de overzichtelijkheid zijn de belangrijkste wettelijke definities hieronder weergegeven:

**c. economische binding en economisch gebonden:** artikel 14, derde lid, van de Wet bepaalt dat voor de toepassing van artikel 14, eerste en tweede lid, een woningzoekende economisch gebonden is aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen.

**e. huishoudinkomen:** gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de woningzoekende van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «woningzoekende»;

**i. maatschappelijke binding en maatschappelijk gebonden:** artikel 14, derde lid, van de Wet bepaalt dat voor de toepassing van artikel 14, eerste en tweede lid, een woningzoekende maatschappelijk gebonden is aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij: 1°. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, of 2°. ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of die kern.

**o. woningmarktregio:** gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd;

**q. woonruimte:** besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

In Bijlage II (Uitwerking urgentieregels) van de verordening wordt gesproken van **mantelzorg** als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015. In die bepaling wordt 'mantelzorg' als volgt gedefinieerd: 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 Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.

### Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Woonruimteverdelingsregels mogen op grond van de Huisvestingswet 2014 enkel worden gesteld voor goedkope huurwoningen. Het wordt aan de gemeente overgelaten wat zij onder goedkope huurwoningen verstaat en daarmee welk deel van de goedkope huurwoningvoorraad vergunningplichtig is. De vaste huurprijsgrens zoals die was opgenomen in de vorige Huisvestingswet is vervallen.

Artikel 7 van de Huisvestingswet 2014 bepaalt dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.

In artikel 2 is er in het eerste lid voor gekozen aansluiting te zoeken bij de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Hiervoor is gekozen omdat in Almere de schaarste aan huurwoningen zich specifiek in het segment onder de huurtoeslaggrens voordoet. Woonruimten met een huur boven de huurprijsgrens kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd. Omdat de schaarste aan goedkope huurwoningen zich in geheel Almere voordoet, is de vergunningplicht van toepassing op de hele gemeente.

Woonruimten waarvan de eigenaar maximaal 15 woningen in Almere verhuurt, zijn uitgezonderd van de vergunningplicht. Op deze manier is het mogelijk voor bijvoorbeeld ouders van studerende kinderen, een woning te kopen en die aan hen te verhuren. De Verordening is ook niet van toepassing op onzelfstandige woonruimten, zoals studentenkamers of kamers in verzorgingstehuizen. Ook is de Verordening niet van toepassing op standplaatsen voor woonwagens, woonwagens, ligplaatsen voor woonschepen en woonschepen. De omvang van deze categorieën woonruimte is dermate beperkt dat regulering van de woonruimteverdeling een te verwaarlozen bijdrage zou leveren aan het terugdringen van de schaarste aan goedkope huurwoningen.

### Artikel 3. Wie komen in aanmerking

Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de Wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de Wet, hij in de huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. De gemeenteraad is vrij in het vaststellen van die criteria. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de Wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.

Woningzoekenden die niet aan de criteria van artikel 10, tweede lid, van de Wet dan wel aan dit artikel 3 voldoen, komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

#### *Artikel 4. Register van woningzoekenden*

Deze bepaling is gegrond op artikel 4, eerste lid, onder a, van de Wet. Het hanteren van eenzelfde inschrijfsysteem door de betrokken verhuurders bevordert de transparantie en vermindert de administratieve lasten voor de burger. In artikel 30, eerste lid, is een overgangsregeling opgenomen voor inschrijvingen onder het regime van de Huisvestingsverordening Almere 2015.

#### *Artikel 5. Inschrijfdursegment en lotingssegment*

Vrijkomende woonruimten worden na leegmelding om en om verdeeld over het lotingssegment en het inschrijfdursegment. De eerste vrijkomende woonruimte wordt verdeeld via het lotingssegment, de daarop volgende woonruimte via het inschrijfdursegment, et cetera. De helft van de vrijkomende woonruimten valt dus in het lotingssegment, de andere helft in het inschrijfdursegment. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt naar kenmerken van de woonruimte zoals type, prijs en cetera. Woningzoekenden kunnen in beide segmenten zoeken. Voor zowel het inschrijfdursegment als het lotingssegment dient men zich in te schrijven in het register van woningzoekenden.

Huishoudens in het bezit van een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 11 kunnen reageren op woningen in beide segmenten. Zij hebben dan voorrang boven huishoudens zonder urgentieverklaring.

De regeling van de onderlinge rangorde tussen de verschillende voorrangscategorieën is voor het inschrijfdursegment opgenomen in de artikelen 17 tot en met 18c en voor het lotingssegment opgenomen in de artikelen 19 tot en met 19c. De rangorde van woningzoekenden voor een woonruimte in het inschrijfdursegment wordt bepaald op basis van inschrijfduur, nadat achtereenvolgens de voorrangsregels van de artikelen 11 (urgentie) en 9 (passendheid) zijn toegepast (de voorrang voor economisch en maatschappelijk gebondenen bedoeld in artikel 10, eerste lid, geldt alleen in het lotingssegment).

De rangorde van woningzoekenden voor een woonruimte in het lotingssegment wordt bepaald op basis van loting, nadat achtereenvolgens de voorrangsregels van de artikelen 11, 10, eerste lid, en 9 zijn toegepast.

#### *Artikel 6. Aanvraag huisvestingsvergunning*

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de Wet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de woningzoekende worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning. De onder a genoemde gegevens met betrekking tot leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, verblijfstitel zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de Wet. Zie hierover nader de toelichting onder artikel 3.

In artikel 18 van de Wet zijn intrekingsgronden voor de huisvestingsvergunning opgenomen. Zo kan de vergunning worden ingetrokken als de vergunninghouder de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen of als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of moest vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren. Deze intrekingsgronden gelden rechtstreeks op grond van de Wet en zijn in de verordening niet herhaald.

Het derde lid is opgenomen om zoveel mogelijk te voorkomen dat huurders met lagere inkomens worden geplaatst in woningen met een huur boven de tweede aftoppingsgrens. Die woningen zijn – uitzonderingen daargelaten - te duur voor huurders met aanspraak op huurtoeslag. Uit een oogpunt van preventieve schuldhulpverlening zou de huurder – voordat hij of zij een huurcontract tekent - concreet behoren te worden geïnformeerd over het beschikbare budget en de feitelijke kosten van het huren van een woning.

De corporatie als professionele organisatie is daartoe geëquipeerd en kan door middel van het vroegtijdige verschaffen van concrete informatie een bijdrage leveren aan het voorkomen van problematische schulden die het gevolg zijn van de schaarste aan betaalbare huurwoningen.

#### *Artikel 7. Gegevens op de huisvestingsvergunning*

In dit artikel is vervat welke gegevens op de huisvestingsvergunning worden vermeld. Het tweede lid beoogt zeker te stellen dat het hele huishouden de woning daadwerkelijk betreft als de omvang van het huishouden doorslaggevend is geweest om de huisvestingsvergunning met voorrang te verstrekken.

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

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de Wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte (Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 51).

#### *Artikel 9. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde prijs of grootte en bij gelabelde woningen*

Deze bepaling, die is uitgewerkt in Bijlage I, is een uitwerking van artikel 11 van de Wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen

voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de Wet (artikel 3 van de verordening) aangewezen categorieën woningzoekenden.

Artikel 9, eerste lid, bevordert dat goedkope woonruimte terecht komt bij de woningzoekenden voor wie de desbetreffende woningen qua inkomen en omvang van het huishouden bestemd zijn. Het eerste lid onder c bevordert specifiek de doorstroming van tweepersoons huishoudens zonder kinderen van grote naar kleinere woonruimte (regeling 'van Groot naar Beter').

In lid 2 is geregeld dat woonruimten die van een 'label' zijn voorzien met voorrang worden toegewezen aan de genoemde groepen woningzoekenden. Omdat woonruimten met specifieke kenmerken schaars zijn, worden deze voorbehouden aan bepaalde doelgroepen. De labeling van woningen is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en verhuurders. Dit vormt onderwerp van nader overleg.

#### *Artikel 10. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding*

Het eerste lid van deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de Wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor ten hoogste 50 procent van een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte, voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio. Aan deze mogelijkheid is invulling gegeven door de woningen die o.g.v. artikel 5 zijn ingedeeld in het lotingssegment met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met de genoemde binding aan de woningmarktregio.

Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de Wet).

Deze voorrangsregel kan er bijvoorbeeld toe leiden dat als er meer dan één gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan de woningmarktregio als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte.

Het tweede lid regelt dat woonruimten die zijn ingedeeld in het inschrijfdursegment in een aangewezen nieuwbouwcomplex met voorrang kunnen worden toegewezen aan ingezetenen of voormalig ingezetenen van een aangewezen woongebied ('de zgn. Voordeelregeling').

Veel nieuwbouwprojecten komen voort uit een specifieke vraag vanuit wijkbewoners en het is dan logisch om deze bewoners doorstroommogelijkheden naar deze woningen te bieden. De doelgroep kan per nieuwbouwproject verschillen. Bijvoorbeeld een ouder echtpaar dat de eengezinswoning wil verlaten voor een nieuwbouwappartement of een jongere die uit huis wil maar wel in de buurt wil blijven wonen. Om te voorkomen dat er bij de voordeelregeling sprake is van willekeur is er een aantal criteria waaraan voldaan moet worden:

- doorstroom of een wooncarrière zijn in het aangewezen gebied beperkt mogelijk;
- overeenstemming met de woningbouwcorporaties die in het gebied actief zijn.

Het college besluit per locatie of de voordeelregeling wordt toegepast en zal altijd de raad vooraf informeren als de regeling wordt toegepast.

#### *Artikel 11. Voorrang bij urgentie*

In de huisvestingsverordening kan overeenkomstig artikel 12 van de Wet worden bepaald dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.

In het tweede lid van artikel 11 zijn de criteria vastgelegd volgens welke woningzoekenden voor een urgentieverklaring in aanmerking komen. Op grond van artikel 12, derde lid, van de Wet behoren, personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven en woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen in ieder geval tot de urgent woningzoekenden. Deze groepen kunnen dus niet van urgentieverlening worden uitgesloten. Dit geldt voor alle gemeenten, dat wil zeggen dat een woningzoekende die valt onder deze verplichte urgentiecategorieën in elke gemeente met urgentie moet worden behandeld ( Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 47).

Omwille van de leesbaarheid is de detaillering van de urgentieregeling opgenomen in bijlage II bij de Verordening.

Het vierde lid regelt aan welke vereisten de woningzoekende moet voldoen om voor een urgentieverklaring in aanmerking te komen.

#### *Vrije toewijzingsruimte*

In artikel 11, tweede lid aanhef en onder f, is bepaald dat sprake is van urgentie ingeval van overlastsituaties, calamiteiten, crisisopvang en betalingsproblemen die slechts kunnen worden opgelost met het aanbieden van een passende woning elders.

Corporaties hebben de bevoegdheid om in geval van calamiteiten, crisisopvang, overlast en betalingsproblemen een passende woning elders aan te bieden. In bijlage II paragraaf I onder 6 is deze zgn. vrije toewijzingsruimte bepaald op 3%. Jaarlijks kunnen verhuurders maximaal het genoemde percentage (gelijk aan circa 45 huishoudens) van de vrijkomende woningen aanwenden voor het oplossen van deze problematiek. De huishoudens worden eenmalig en zonder tussenkomst van de urgentiecommissie bemiddeld naar een passende woning. Het gaat dan bijvoorbeeld om ernstige burenruzies of huurders die een ernstige huurachterstand hebben opgelopen en waarbij urgentie geen optie (meer) is.

#### *Urgentiecategorie vergunninghouders*

In artikel 11, tweede lid, onder sub h is de urgentiecategorie opgenomen die voorheen in de Huisvestingswet 2014 stond: vergunninghouders (vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet 2014). In de Huisvestingswet is de verplichte urgentiecategorie voor vergunninghouders in 2016 vervallen. Om aan de door het Rijk opgelegde taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders te kunnen blijven voldoen, is het handhaven van urgentie voor bepaalde groepen vergunninghouders noodzakelijk. Deze urgentie wordt alleen verleend indien niet op een andere wijze in de huisvesting kan worden voorzien. Concreet betekent dit dat met name aan meerpersoonshuishoudens en aan narezigers en hun familie urgentie wordt verleend. Voor alleenstaanden is er de mogelijkheid om hen buiten de Verordening om, onzelfstandig, kamergewijs te huisvesten in vrije sector huurwoningen.

#### *Artikel 12. Verzoek om een urgentieverklaring*

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 13 van de Wet, waarin is bepaald dat burgemeester en wethouders beslissen over de indeling van woningzoekenden in de urgentiecategorieën (= urgentieverklaring). Hierbij is expliciet bepaald dat burgemeester en wethouders deze bevoegdheid kunnen mandateren. Voorts is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze waarop woningzoekenden kunnen verzoeken om een urgentieverklaring. De motivering, bedoeld in het eerste lid, onder d, kan bijvoorbeeld omvatten: de aard van de persoonlijke problematiek, de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en de argumentatie op grond waarvan verhuizing op korte termijn absoluut noodzakelijk is. Met het hier genoemde begrip urgentiecategorie wordt bedoeld op de gronden waarop urgentie verleend kan worden bedoeld in artikel 11, tweede lid.

#### *Artikel 13. Urgentiecommissie*

Voor het beoordelen van urgentieaanvragen – met de in het eerste lid genoemde uitzonderingen - wordt een urgentiecommissie ingesteld, samengesteld als in deze bepaling geregeld. De urgentiecommissie kan zich op haar beurt laten adviseren. Dit doet zich met name voor bij een verzoek om een urgentieverklaring op medische gronden, in welk geval een medisch adviseur wordt ingeschakeld.

#### *Artikel 14. Urgentieverklaring*

Bij het verlenen van een urgentieverklaring wordt in de beschikking vermeld voor welk type woning de urgentie geldt. Het zoekprofiel is daarmee van groot belang. De verlening van een urgentieverklaring is immers uitsluitend bedoeld om de specifieke woonnoodsituatie van de aanvrager op te lossen. Hiermee geeft dit artikel uitdrukking aan de onwenselijkheid om met behulp van een toegekende urgentieverklaring 'promotie' te maken in de wooncarrière van de aanvrager.

Woningzoekenden met een urgentieverklaring krijgen een passende woning aangeboden van de verhuurder, op basis van hun zoekprofiel. De passendheidscriteria bij urgentie zijn beschreven in artikel 16 en uitgewerkt in bijlage II, paragraaf II.

#### *Artikel 15. Verval van rechtswege, intrekking en wijziging urgentieverklaring*

Als een woningzoekende bijvoorbeeld langer dan zes maanden geen gebruik heeft gemaakt van de urgentieverklaring vervalt deze. Indien de woning wordt geweigerd kan de urgentieverklaring worden ingetrokken indien de aangeboden woning passend is en ook verder voldoet aan het zoekprofiel.

#### *Artikel 16. Passendheid bij urgentie*

Urgent woningzoekenden komen slechts met voorrang in aanmerking voor een woning die past in het zoekprofiel. Het tweede lid regelt dat urgenten met schulden slechts met voorrang in aanmerking komen voor woningen onder tweede aftoppingsgrens. Lid 3 bepaalt dat bij gelabelde woningen urgenten voorrang krijgen indien zij tevens over de vereiste leeftijd of indicatie beschikken.

In de uitwerking van de passendheidscriteria in bijlage II, paragraaf II is bepaald dat het college bevoegd is tijdelijk af te wijken van de passendheidscriteria voor wat betreft het aantal kamers. Urgenten krijgen een standaard zoekprofiel mee, waarin een maximaal aantal kamers wordt vastgesteld. Als de persoonlijke omstandigheden hierom vragen, kan dit in specifieke gevallen al worden aangepast. De wijziging maakt het mogelijk deze aanpassing ook generiek in te zetten, om flexibel te kunnen inspelen op veranderingen in de sociale huurmarkt.

#### *Artikel 17 tot en met 19c. Rangorde van toewijzing*

Deze bepalingen regelen de rangorde van de vergunningverlening indien meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een vrijkomende woonruimte die in het inschrijfdursegment en het lotingsegment is ingedeeld.

In het kort is deze rangorde als volgt:

I Woningen in het inschrijfdursegment

Ia woningen met huren t/m de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens

Ib woningen met huren boven de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens

II Woningen in het lotingssegment

IIa woningen met huren t/m de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens

IIb woningen met huren boven de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens

**Ia Woningen in het inschrijfdursegment met huren t/m de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens**

*Indien er gegadigden zijn met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag*

1. Voorrang voor huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag: bij woningen met een huur t/m 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens voorrang voor huishoudens met recht op huurtoeslag, en bij woningen met een huur t/m kwaliteitskortingsgrens voorrang voor huishoudens met recht op huurtoeslag zonder kinderen waarvan elk lid jonger is dan 23 jaar.
2. Bij meerdere gegadigden met recht op huurtoeslag en indien het een woning betreft die is aangewezen voor de voordeelregeling, voorrang aan een woningzoekende die al 6 jaar woont of 6 jaar gewoond heeft in het betreffende focusgebied.
3. Bij meerdere gegadigden met recht op huurtoeslag én meerdere gegadigden op basis van 2. of indien het geen woning in de voordeelregeling is, voorrang voor urgenten.
  - a. Bij meerdere urgenten voorrang voor de urgent met de langste urgentieduur.
  - b. Bij meerdere urgenten met dezelfde urgentieduur, voorrang voor het huishouden met de langste inschrijfduur.
4. Bij meerdere gegadigden met recht op huurtoeslag én meerdere gegadigden op grond van 2. of indien het geen woning in de voordeelregeling is, en indien er geen urgenten in aanmerking komen voor de woning, voorrang voor huishoudens van wie de omvang van het huishouden passend is gelet op het aantal kamers (bij woningen met 2 of 3 kamers voorrang voor 2-persoons huishoudens zonder kinderen die een woning vrijmaken met ten minste 4 kamers), bij woningen met 4 kamers voorrang voor 2- of meerpersoons huishoudens; bij 5 of meer kamers voorrang voor 5- of meerpersoons huishoudens).
5. Bij meerdere gegadigden met recht op huurtoeslag én geen of meerdere kandidaten op grond van 2, 3 en/of 4, voorrang voor het huishouden met de langste inschrijfduur.

*Indien er geen gegadigden zijn met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag*

1. Bij geen gegadigden met recht op huurtoeslag en indien het een woning betreft die is aangewezen voor de voordeelregeling, voorrang aan een woningzoekende die al 6 jaar woont of 6 jaar gewoond heeft in het betreffende focusgebied.
2. Bij meerdere gegadigden zonder recht op huurtoeslag én meerdere gegadigden op basis van de voordeelregeling of indien het geen woning in de voordeelregeling is, voorrang voor urgenten.
  - a. Bij meerdere urgenten voorrang voor de urgent met de langste urgentieduur.
  - b. Bij meerdere urgenten met dezelfde urgentieduur, voorrang voor het huishouden met de langste inschrijfduur.
3. Bij meerdere gegadigden zonder recht op huurtoeslag én meerdere gegadigden op grond van 6. of indien het geen woning in de voordeelregeling is, en indien er geen urgenten in aanmerking komen voor de woning, voorrang voor huishoudens van wie de omvang van het huishouden passend is gelet op het aantal kamers (bij woningen met 2 of 3 kamers voorrang voor 2-persoons huishoudens zonder kinderen die een woning vrijmaken met ten minste 4 kamers), bij woningen met 4 kamers voorrang voor 2- of meerpersoons huishoudens; bij 5 of meer kamers voorrang voor 5- of meerpersoons huishoudens).
4. Bij meerdere gegadigden zonder recht op huurtoeslag én geen of meerdere kandidaten op grond van 6, 7 en/of 8, voorrang voor het huishouden met de langste inschrijfduur.

**Ib Woningen in het inschrijfdursegment met huren boven de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens**

1. Indien het een woning betreft die is aangewezen voor de voordeelregeling, voorrang aan een woningzoekende die al 6 jaar woont of 6 jaar gewoond heeft in het betreffende focusgebied.
2. Bij meerdere gegadigden op basis van 1. of indien het geen woning in de voordeelregeling is, voorrang voor urgenten.

- a. Bij meerdere urgenten voorrang voor de urgent met de langste urgentieduur.
  - b. Bij meerdere urgenten met dezelfde urgentieduur, voorrang voor het huishouden met de langste inschrijfduur.
3. Bij meerdere gegadigden op grond van 1. of indien het geen woning in de voordeelregeling is, en indien er geen urgenten in aanmerking komen voor de woning, voorrang voor huishoudens van wie de omvang van het huishouden passend is gelet op het aantal kamers (bij woningen met 2 of 3 kamers voorrang voor 2-persoons huishoudens zonder kinderen die een woning vrijmaken met ten minste 4 kamers, bij woningen met 4 kamers voorrang voor 2- of meerpersoons huishoudens; bij 5 of meer kamers voorrang voor 5- of meerpersoons huishoudens).
  4. Bij meerdere kandidaten op grond van 1, 2 en/of 3, voorrang voor het huishouden met de langste inschrijfduur.

### **Ila Woningen in het lotingssegment met huren t/m de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens:**

*Indien er gegadigden zijn met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag*

1. Voorrang voor huishoudens met economische of maatschappelijke binding aan de regio Almere.
2. Bij meerdere gegadigden met binding, voorrang voor huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag: bij woningen met een huur t/m 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens voorrang voor huishoudens met recht op huurtoeslag, en bij woningen met een huur t/m kwaliteitskortingsgrens voorrang voor huishoudens met recht op huurtoeslag zonder kinderen waarvan elk lid jonger is dan 23 jaar.
3. Bij meerdere gegadigden met binding en recht op huurtoeslag, voorrang voor urgenten.
  - a. Bij meerdere urgenten voorrang voor de urgent met de langste urgentieduur,
  - b. Bij meerdere urgenten met dezelfde urgentieduur: loting.
  - c. Bij meerdere urgenten met dezelfde urgentieduur, ingeval van woonruimte met 4 of meer kamers, voorrang voor huishoudens die een sociale huurwoning in Almere achterlaten (doorstromers); bij meerdere of geen doorstromers: loting.
4. Bij meerdere gegadigden met binding en recht op huurtoeslag, en er zijn geen urgenten, voorrang voor huishoudens van wie de omvang van het huishouden passend is gelet op het aantal kamers (bij woningen met 2 of 3 kamers voorrang voor 2-persoons huishoudens zonder kinderen die een woning met ten minste 4 kamers vrijmaken, bij woningen met 4 kamers voorrang voor 2- of meerpersoons huishoudens; bij 5 of meer kamers voorrang voor 5- of meerpersoons huishoudens).  
Bij 4- en 5-kamerwoningen geldt: bij geen of meerdere gegadigden met binding en recht op huurtoeslag én passende huishoudengrootte, voorrang aan woningzoekenden die een sociale huurwoning (onder de maximale huurtoeslaggrens) in Almere achterlaten (doorstromers).
5. Bij meerdere gegadigden met binding en recht op huurtoeslag én geen of meerdere kandidaten op grond van 4, loting.
6. Bij het ontbreken van kandidaten met binding gelden dezelfde voorrangsregels, maar dan zonder binding, als bij 2 t/m 5 voor huurders met recht op huurtoeslag

*Indien er geen gegadigden zijn met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag*

1. Bij geen gegadigden met recht op huurtoeslag en meerdere gegadigden met binding, voorrang voor urgenten zonder recht op huurtoeslag.
  - a. Bij meerdere urgenten voorrang voor de urgent met de langste urgentieduur.
  - b. Bij meerdere urgenten met dezelfde urgentieduur: loting.
  - c. Bij meerdere urgenten met dezelfde urgentieduur, ingeval van woonruimtetem 4 of meer kamers, voorrang voor huishoudens die een sociale huurwoning in Almere achterlaten (doorstromers), bij geen of meerdere doorstromers: loting.
2. Bij meerdere gegadigden met binding zonder recht op huurtoeslag, en er zijn geen urgenten, voorrang voor huishoudens van wie de omvang van het huishouden passend is gelet op het aantal kamers (bij woningen met 2 of 3 kamers voorrang voor 2-persoons huishoudens zonder kinderen die een woning met ten minste 4 kamers vrijmaken, bij woningen met 4 kamers voorrang voor 2- of meerpersoons huishoudens; bij 5 of meer kamers voorrang voor 5- of meerpersoons huishoudens).  
Bij 4- en 5-kamerwoningen geldt: bij meerdere gegadigden met binding zonder recht op huurtoeslag én passende huishoudengrootte: voorrang aan woningzoekenden die een sociale huurwoning (onder de maximale huurtoeslaggrens) in Almere achter laten (doorstromers).
3. Bij meerdere gegadigden met binding zonder recht op huurtoeslag én geen of meerdere kandidaten op grond van 2, loting.
4. Bij het ontbreken van kandidaten met binding gelden dezelfde voorrangsregels, maar dan zonder binding, als bij 1 t/m 3 voor huishoudens zonder recht op huurtoeslag.

### **Ilb Woningen in het lotingssegment met huren boven de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens:**

1. Bij meerdere gegadigden met binding, voorrang voor urgenten.
  - a. Bij meerdere urgenten voorrang voor de urgent met de langste urgentieduur, bij gelijke urgentieduur wordt er geloot.
  - b. Bij meerdere urgenten met dezelfde urgentieduur, en bij een woning met 4 of meer kamers, voorrang voor huishoudens die een sociale huurwoning in Almere achterlaten (doorstromers), bij geen of meerdere doorstromers of bij een woning met minder dan 4 kamers, loting.
2. Bij meerdere gegadigden met binding, en indien er geen urgenten in aanmerking komen voor de woning, voorrang voor huishoudens van wie de omvang van het huishouden passend is gelet op het aantal kamers (bij woningen met 2 of 3 kamers voorrang voor 2-persoons huishoudens zonder kinderen die een woning met ten minste 4 kamers vrijmaken, bij woningen met 4 kamers voorrang voor 2- of meerpersoons huishoudens; bij 5 of meer kamers voorrang voor 5- of meerpersoons huishoudens).
3. Bij meerdere gegadigden met binding én passende huishoudengrootte (geldt alleen bij woonruimte met 4 of meer kamers), voorrang aan woningzoekenden die een sociale huurwoning (onder de maximale huurtoeslaggrens) in Almere achter laten (doorstromers).
4. Bij meerdere gegadigden met binding én geen of meerdere kandidaten op grond van 2 en 3, loting.
5. Bij het ontbreken van kandidaten met binding gelden dezelfde voorrangsregels, maar dan zonder binding als bij 1 t/m 4.

#### *Artikel 20 Rangorde van toewijzing studentenwoningen*

Deze bepaling regelt de rangorde van de vergunningverlening indien meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een studentenwoning. Als eerste komen in aanmerking studenten aan MBO, HBO of universiteit in Almere studeren, in volgorde van inschrijfduur. Vervolgens komen in aanmerking studenten die ingezetene zijn van Almere, in volgorde van inschrijfduur.

#### *Artikel 21. Bouwgroepen en woongroepen*

Dit artikel regelt de voorrang voor deelnemers van bouw- en woongroepen. In Bijlage III is de regeling uitgewerkt. De gemeente stimuleert dat inwoners zelf (mede) bepalen hoe zij willen wonen. Dat gebeurt o.a. via bouw- en woongroepen. Bewoners realiseren daarbij gezamenlijk (al dan niet met hulp van een ontwikkelende partij) een woningbouwproject. De tijd, geld en moeite die mensen in het project steken verschaft de deelnemers een voorrangspositie bij de woningtoewijzing. Voor woonruimten die gerealiseerd zijn door een bouwgroep, of woonruimten die onderdeel zijn van een woongroep kan het college toestemming geven om af te wijken van de reguliere toewijzingsregels van deze verordening. De bouw- of woongroep kan een huishouden voor een huisvestingsvergunning voordragen die behoort tot een van de eerste 20 kandidaten die in aanmerking komen voor de leegkomende woonruimte.

#### *Artikel 22. Woningen met zorgbestemming*

Dit artikel zorgt ervoor dat woningen met een zorgbestemming die via een zorginstelling worden verhuurd, met voorrang buiten Woningnet om mogen worden verhuurd. Deze zorginstellingen houden een eigen wachtlijst met potentiële bewoners bij.

Woningen met een zorgbestemming zijn vaak bedoeld voor een erg specifieke doelgroep en toewijzing via Woningnet zou ertoe kunnen leiden dat een zorgwoning wordt verhuurd aan iemand met een niet passend zorgprofiel.

Directe toewijzing aan zorgdoelgroepen is alleen mogelijk voor zorginstellingen die door de gemeente zijn erkend. Tevens moeten de huurders net als ieder ander een huisvestingsvergunning hebben.

#### *Artikel 23. Woningruil*

Dit artikel geeft aan hoe om te gaan met het verlenen van huisvestingsvergunningen bij woningruil, ook in geval op de woning een label rust.

#### *Artikel 24. Directe bemiddeling – Van Groot naar Beter*

In deze bepaling is bepaald in welke gevallen directe bemiddeling mogelijk is. Dat wil zeggen dat de woningzoekende niet zelf zoekt in het systeem voor woonruimteverdeling (aanbodinstrument) maar door de verhuurder een woning krijgt aangeboden. Naast de houders van de een urgentieverklaring (die op grond van artikel 14 lid 3 direct bemiddeld worden) gaat het om de doelgroep die is beschreven in artikel 9, lid onder c (de regeling 'Van Groot naar Beter'), voor zover het zelf zoeken door de woningzoekende redelijkerwijs niet tot het beoogde resultaat kan leiden terwijl bijzondere omstandigheden dat resultaat wel wenselijk maken. Het aantal ten behoeve van Van Groot naar Beter direct toegewezen woonruimten is gemaximeerd op 15. De verhuurders rapporteren jaarlijks aan het college over de toepassing van deze regeling.

#### *Artikel 27. Hardheidsclausule*

De aard en de strekking van de hardheidsclausule zijn zodanig dat deze slechts met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast. Er moet sprake zijn van uitzonderlijke omstandigheden die bij het vaststellen van de verordening niet zijn voorzien en gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch een grond voor de verlening van een urgentieverklaring zouden

kunnen zijn. Bij de toetsing van de bijzondere gevallen dient ook beoordeeld te worden of het college in eerdere, vergelijkbare situaties heeft besloten tot toepassing van de hardheidsclausule.

#### *Artikel 28. Experimenten*

Dit artikel regelt dat ruimte bestaat om in het belang van de volkshuisvesting experimenten te starten waarbij voor een beperkte tijd kan worden afgeweken van deze verordening. Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn omdat de wens bestaat om gedurende een bepaalde termijn met een andere wijze van toewijzing te experimenteren.

#### *Artikel 29. Bestuurlijke boete*

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de Wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van het verbod bedoeld in onder meer artikel 8 van de Wet (zonder vergunning woonruimte in gebruik nemen of geven).

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. De boetebedragen zijn opgenomen in bijlage IV van de Verordening. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

De Wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging).

#### *Artikel 30. Overgangsrecht*

Deze bepaling regelt hoe om te gaan met lopende inschrijvingen, lopende urgentieaanvragen, verleende vergunningen en urgentieverklaringen tijde van inwerkingtreding van deze verordening. Voor lopende bezwaarschriften is geen overgangsrecht opgenomen, omdat daarvoor op grond van de Algemene wet bestuursrecht als uitgangspunt geldt dat deze worden getoetst aan de ten tijde van beslissing op bezwaar geldende regelgeving en er geen aanleiding is daarvan af te wijken.

Het vijfde lid regelt dat woningzoekenden met een urgentieverklaring, die nog is afgegeven onder de Huisvestingsverordening Almere 2015, ook na inwerkingtreding van deze verordening nog zelf moeten zoeken op Woningnet naar een passende woning. De nieuwe regel – dat zij niet zelf zoeken, maar een woningaanbod krijgen van de verhuurder - geldt dus voor woningzoekenden met een urgentieverklaring die is afgegeven na inwerkingtreding van deze verordening.

#### *Artikel 31. Inwerkingtreding en citeertitel*

Bepaald is dat de verordening vervalt op 1 juli 2023. De Huisvestingswet 2014 bepaalt nl. dat de gemeenteraad een huisvestingsverordening mag vaststellen voor maximaal 4 jaar. Wil de gemeenteraad daarna opnieuw een huisvestingsverordening vaststellen, dan moet opnieuw de noodzaak daartoe worden aangetoond, zoals beschreven in het hoofdstuk Algemeen van deze toelichting.