

BELEIDSREGELS URGENTIES HEERHUGOWAARD **(behorend bij de Huisvestingsverordening Heerhugowaard)**

Het college van burgemeester en wethouders van Heerhugowaard;

Gelet op het bepaalde in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en het bepaalde in de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening Heerhugowaard;

b e s l u i t:

vast te stellen de Beleidsregels Urgenties Heerhugowaard

Artikel 1: INTRODUCTIE

In artikel 8 van de Huisvestingsverordening Heerhugowaard staat dat bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang kan worden gegeven aan woningzoekenden waarvoor het dringend noodzakelijk is dat in hun behoefte aan woonruimte wordt voorzien. Een woningzoekende die met voorrang in aanmerking wil komen voor een huisvestingsvergunning kan een verzoek indienen om ingedeeld te worden in een urgentiecategorie.

In dit document is vermeld welke regels gelden bij de behandeling van zo'n verzoek. Hieronder komen aan bod:

Artikel 2: Wie komen in aanmerking voor indeling in een urgentiecategorie

Artikel 3: Aanvullende voorwaarden voor voorrang wegens medische en/of sociale indicatie

Artikel 4: De procedure die een aanvraag moet doorlopen

Artikel 5: Wat houdt het besluit tot indeling in

Artikel 6: Volgordebepaling tussen urgenten

Artikel 7: Hardheidsclausule

Artikel 8: Overgangsbepaling

Artikel 9: Inwerkingtreding en citeertitel

De gemeente kan aanvragen om urgentie van een advies laten voorzien door de Regionale Urgentie Commissie (RUC). In bijlage 1 is vermeld wat de werkwijze is van de RUC en hoe deze is samengesteld. Deze bijlage maakt integraal onderdeel uit van deze beleidsregels.

Op de laatste pagina's van dit document (bijlage 2) is een overzicht opgenomen dat laat zien hoe de volgordebepaling tussen alle woningzoekenden in zijn werk gaat, gelet op de bepalingen in de Huisvestingsverordening en de beleidsregels.

Artikel 2: WIE KOMEN IN AANMERKING VOOR INDELING IN EEN URGENTIECATEGORIE

2.1 ALGEMEEN

In artikel 8 van de verordening is te lezen dat er twee soorten woningzoekenden zijn die in aanmerking komen voor indeling in een urgentiecategorie.

1. Woningzoekenden genoemd in artikel 12 lid 3 van de Huisvestingswet. Kort samengevat zijn dat:
 - a. Mensen die wegens problemen in een opvang verblijven.
 - b. Mensen die mantelzorg verlenen of ontvangen.
 - c. Vergunninghouders (vreemdelingen die een verblijfsvergunning hebben ontvangen).
2. Woningzoekenden genoemd in artikel 8 lid 2 van de gemeentelijke Huisvestingsverordening. Dit zijn mensen die hun woning moeten verlaten door:
 - a. Medische en/of sociale indicatie
 - b. Stadsvernieuwing
 - c. Renovatie of onbewoonbaarheid van de woning
 - d. Een calamiteit.

Om een urgentieverklaring te ontvangen moeten woningzoekenden voldoen aan de criteria in de Huisvestingsverordening en in deze beleidsregels. Voor de duidelijkheid het volgende:

- De Huisvestingsverordening regelt de verdeling van woonruimten die zijn aangewezen in artikel 2 van de verordening. Dat zijn woningen met een huurprijs tot de Huurtoeslaggrens.
- Voor afgifte van een huisvestingsvergunning moet het inkomen voldoen aan de bepalingen in artikel 3 onder a. De bepalingen over het inkomen gelden ook voor woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor een urgentieverklaring, met uitzondering van woningzoekenden die voorrang hebben op grond van een medische indicatie. Alleen voor die groep geldt geen inkomenseis.
- Voor afgifte van een huisvestingsvergunning moet de persoon / het huishouden ingeschreven staan als woningzoekende. Men moet een bewijs van inschrijving hebben zoals bedoeld in artikel 3 onder c van de Huisvestingsverordening. Die bepaling geldt niet voor woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor een urgentieverklaring. Het heeft de voorkeur dat zij al ingeschreven staan als woningzoekende maar dat is geen voorwaarde om een urgentieverklaring te kunnen ontvangen. Na afgifte van de urgentieverklaring moeten de gegevens van deze personen wel worden ingevoerd in het inschrijfsysteem, om er voor te zorgen dat hun gegevens bekend zijn en kunnen worden toegepast in de verdere procedure. NB: Als het verzoek tot indeling in een urgentiecategorie wordt afgewezen of een al afgegeven urgentieverklaring vervalt en de woningzoekende op de reguliere wijze (dus zonder urgentieverklaring) in aanmerking wil komen voor een huisvestingsvergunning, geldt uiteraard wel de voorwaarde dat hij ingeschreven moet staan als woningzoekende.
- Woningzoekenden die met voorrang in aanmerking willen komen voor een huisvestingsvergunning, kunnen een verzoek indienen om ingedeeld te worden in een urgentiecategorie. Het indienen van zo'n verzoek is niet nodig voor vergunninghouders (zie hierboven onder 1c), voor urgenties op grond van stadsvernieuwing, en voor urgenties wegens reguliere sloop of renovatie. De status van vergunninghouder geeft de urgentie tot het verkrijgen van een woning al aan. Aan deze personen wordt daarom geen aparte urgentieverklaring meer af gegeven. Voor woningzoekenden die wegens stadsvernieuwing en voor reguliere sloop danwel renovatie hun woning moeten verlaten, geeft de gemeente de urgentieverklaring ambtshalve af. Uit de afspraken tussen de gemeente en de verhuurder(s) over de aanpak komt de noodzaak tot verhuizen al voort.

2.2 URGENTIE OP GROND VAN DE HUISVESTINGSWET ARTIKEL 12 LID 3

Voor indeling in een urgentiecategorie komen uitsluitend in aanmerking personen die meerderjarig zijn. De overige voorwaarden zijn hieronder vermeld.

1a Urgentie wegens verblijf in een opvang

De Huisvestingswet omschrijft deze woningzoekenden als volgt:

“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.”

Voor urgentie wegens verblijf in een opvang komen in aanmerking woningzoekenden die in de regio Alkmaar verblijven in een instelling voor tijdelijke opvang zoals dnoDoen¹ of Blijf².

Bijzonderheden die gelden voor urgenties op grond van verblijf in een opvang

Hierbij geldt niet de voorwaarde dat:

- De aanvrager ingeschreven moet staan als woningzoekende zoals bedoeld in artikel 3 onder c.

1b Urgentie wegens het verlenen of ontvangen van mantelzorg

De Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) omschrijft mantelzorg als volgt:

“Mantelzorg: hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.”

Voor urgentie komen in aanmerking personen die in de regio Alkmaar mantelzorg ontvangen danwel mantelzorg verlenen. Er is sprake van (een behoefte tot) het ontvangen danwel verlenen van mantelzorg indien dit is vastgesteld in het Wmo-gesprek ('keukentafelgesprek') dat de gemeente voert met personen die een beroep doen op de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning).

Bijzonderheden die gelden voor urgenties op grond van mantelzorg

Hierbij geldt niet de voorwaarde dat:

- De aanvrager ingeschreven moet staan als woningzoekende zoals bedoeld in artikel 3 onder c.

1c Urgentie voor vergunninghouders

De omschrijving van vergunninghouders staat in artikel 28 van de Huisvestingswet:

“Vergunninghouder: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8 onderdeel a, b, c of d van de Vreemdelingenwet 2000.”

Voor urgentie komen in aanmerking vergunninghouders die gekoppeld zijn aan een gemeente in de regio Alkmaar.

Bijzonderheden die gelden voor urgenties voor vergunninghouders

Voor deze personen gelden niet de voorwaarden dat:

- Zij ingeschreven moeten staan als woningzoekende zoals bedoeld in artikel 3 onder c.
- Zij een verzoek moeten indienen tot indeling in een urgentiecategorie. Voor vergunninghouders wordt geen urgentieverklaring afgegeven. Want de status van vergunninghouder geeft de urgentie tot het verkrijgen van een woning al aan.

¹ dnoDoen is een organisatie die kwetsbare mensen helpt die door diverse problemen niet meer thuis wonen, dakloos zijn of dat dreigen te worden. dnoDoen heeft meerdere vestigingen waaronder in Heerhugowaard.

² Blijf (voorheen Blijf van mijn Lijf) is een opvanghuis voor vrouwen en kinderen die mishandeld (geestelijk/lichamelijk/seksueel) zijn of daarmee bedreigd zijn. Ook Blijf heeft meerdere vestigingen.

2.3 URGENTIE OP GROND VAN DE HUISVESTINGSVERORDENING ARTIKEL 8 LID 2

2a Urgentie op grond van medische en/of sociale indicatie

Urgentie op grond van medische indicatie

Voor deze urgentie komen in aanmerking personen die te maken hebben met woonomstandigheden die de medische situatie onhoudbaar maken. De situatie wordt als onhoudbaar beschouwd in de volgende gevallen:

- als de bruikbaarheid of toegankelijkheid van de woning door ziekte of door een lichamelijke of verstandelijke beperking ernstig wordt belemmerd (ergonomische belemmeringen).
- als de huidige woonsituatie ernstige schade veroorzaakt aan de gezondheid.

Bijzonderheden die gelden voor urgenties op grond van medische indicatie

- Voor een medische indicatie dient een advies gevraagd te worden van een aangewezen medische deskundige.
- Uit dit advies dient de onhoudbaarheid te blijken.
- De bepalingen over het inkomen zoals vermeld in artikel 3 van de Huisvestingsverordening gelden niet voor mensen die een urgentieverklaring op grond van medische indicatie hebben.
- Daarnaast wordt aan medisch geïndiceerden een zoekprofiel meegegeven waarin bijvoorbeeld staat dat de medische indicatie alleen geldt voor gelijkvloerse woningen.
- In artikel 11 van de Huisvestingsverordening worden aanvullende voorwaarden genoemd voor urgentie op grond van medische indicatie. Zie de toelichting verderop in deze beleidsregels onder **Artikel 3: AANVULLENDE VOORWAARDEN VOOR VOORRANG WEGENS MEDISCHE EN/OF SOCIALE INDICATIE**

Urgentie op grond van sociale indicatie

Alleen in zeer uitzonderlijke situaties kan een beroep worden gedaan op een urgentie op grond van sociale indicatie. Voor deze urgentie komen in aanmerking:

- personen waarbij sprake is van ernstige psychiatrische en/of psycho-sociale problematiek in relatie met de zelfstandige woonomstandigheden en
- daarbij moet aannemelijk gemaakt worden dat medicatie/therapie in de afgelopen 6 maanden niet tot verbetering/oplossing van de problematiek heeft geleid en een andere zelfstandige woonsituatie een oplossing biedt voor de ernstige psychiatrische en/of psychosociale problemen.

Het is onmogelijk om alle omstandigheden die tot een sociale indicatie kunnen leiden, te formuleren. Het zijn vaak heel persoonlijke en unieke omstandigheden. In een aantal situaties is het echter wel mogelijk om vooraf duidelijkheid te geven of een indicatie verleend wordt. De volgende situaties zijn op zichzelf staand onvoldoende ernstig om urgentie te rechtvaardigen. Een combinatie van deze situaties kan echter wel tot een dusdanige uitzonderlijke situatie leiden dat deze toch voor indicatie in aanmerking komt. Om een goede afweging te kunnen maken van de individuele omstandigheden van de aanvrager, moet de aanvraag altijd getoetst worden aan de randvoorwaarden en aanvullende criteria die in deze beleidsregels zijn vermeld.

De situaties waarin in beginsel geen urgentie wordt verstrekt, zijn:

Problemen met de woning:

- Ruimtegebrek, wonend in een te kleine woning;
- Slecht onderhouden woning.
- Problemen met tuinonderhoud, het huishouden, en het onderhoud van de woning vanwege slechte gezondheid.
- Vrijwillige verkoop van de eigen woning.
- Huuropzegging door verhuurder.
- Onderhuur of een tijdelijk huurcontract.

Problemen met de woonomgeving:

- Conflict met de burens.
- Lawaaioverlast van de directe omgeving.

- Achteruitgang van de buurt.

Gezinsproblemen:

- Inwonend met of zonder kinderen.
- Zwangerschap.
- Echtscheiding/relatieverbreking met of zonder kinderen.
- Slechte ouder-kind relatie.
- Wanneer men de partner (eventueel met kinderen) vanuit het buitenland wil laten overkomen.

Overige problemen:

- Geen eigen woning of dakloos.
- Werk in de regio aanvaard.
- Vanuit het buitenland teruggekeerd.
- Wanneer men reeds gedurende een lange periode op woonruimte wacht.
- Financiële problemen.

Bovenstaande situaties zijn niet limitatief omschreven. Het niet genoemd staan van een situatie in bovenstaande lijst leidt niet automatische toekenning van een urgentie op grond van sociale indicatie.

Bijzonderheden die gelden voor urgenties op grond van sociale indicatie

- In artikel 11 van de Huisvestingsverordening worden aanvullende voorwaarden genoemd voor urgentie op grond van sociale indicatie. Zie de toelichting verderop in deze beleidsregels onder **Artikel 3: AANVULLENDE VOORWAARDEN VOOR VOORRANG WEGENS MEDISCHE EN/OF SOCIALE INDICATIE**

2b Urgentie op grond van stadsvernieuwing

Stadsvernieuwing is de grootschalige vernieuwing en verbetering van de woningen en de woonomgeving in verouderde wijken waarbij meestal een mix wordt toegepast van renovatie, sloop en sloop gevolgd door nieuwbouw. Daarbij kan het gaan om ingrepen aan het bezit van meerdere verhuurders. De aanpak van de wijk wordt tussen de betrokken partijen vastgelegd in een wijkontwikkelingsplan.

Voor deze urgentie komen in aanmerking huishoudens die hun woning moeten verlaten omdat deze wordt gesloopt vanwege stadsvernieuwing. Daarvoor gelden deze voorwaarden:

- De te slopen woning is gelegen in de regio Alkmaar en
- de huurder van deze woning heeft op de datum waarop de indicatie zal worden verstrekt met de verhuurder een huurcontract voor onbepaalde tijd en
- de huurder staat op het betreffende adres in de Basis Registratie Personen (BRP) ingeschreven, en
- de eigenaar heeft met de huurder overeenstemming bereikt over een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten die tenminste gelijkwaardig is aan de tegemoetkoming op grond van het Sociaal Plan dat ten behoeve van de wijkontwikkelingsplannen door corporaties, huurders-organisaties en gemeente is overeengekomen.

Onder stadsvernieuwing is ook renovatie begrepen als wordt voldaan aan deze omschrijving:

- De betreffende woning is gelegen in een wijk waarvoor een wijkontwikkelingsplan als bovengenoemd overeen is gekomen en
- door de ingreep wordt de levensduur van de woning verlengd met 25 jaar of meer en
- de huurder moet in verband met de werkzaamheden tenminste 4 weken aaneengesloten elders verblijven.

Indien in deze beleidsregels over sloop wordt gesproken, zijn de betreffende bepalingen op overeenkomstige wijze op renovatie van toepassing.

NB: Renovatie of sloop gebeurt niet alleen in het kader van stadsvernieuwing waarbij er altijd sprake is van een grootschalige wijkgerichte aanpak. Verhuurders kunnen ook buiten zo'n wijkgerichte aanpak besluiten een complex te renoveren of te slopen. Voor bewoners die door zo'n reguliere renovatie of sloop de woning moeten verlaten is een indicatie wegens stadsvernieuwing niet mogelijk. Zij kunnen

wel in aanmerking komen voor een indicatie op grond van categorie 2c: indicatie wegens renovatie, sloop of onbewoonbaarheid.

Bijzonderheden die gelden voor urgenties op grond van stadsvernieuwing

Hierbij gelden niet de voorwaarden dat:

- De persoon ingeschreven moet staan als woningzoekende zoals bedoeld in artikel 3 onder c.
- De woningzoekende zelf een aanvraag om indeling in een urgentie categorie moet indienen. Voor woningzoekenden die op grond van stadsvernieuwing in aanmerking komen voor indeling in een urgentie categorie, wordt de urgentieverklaring ambtshalve verstrekt. De verhuurder levert hiervoor zo spoedig mogelijk de gegevens van de huurders aan.

Bemiddeling

- Woningzoekenden die op grond van stadsvernieuwing over een urgentieverklaring beschikken moeten zelf reageren op het aanbod aan huurwoningen. Zij worden niet bemiddeld. Een uitzondering geldt voor woningzoekenden die een nieuwbouw huur- of koopwoning in de eigen wijk willen betrekken. Deze personen hoeven niet te reageren op aangeboden woonruimte. Zij worden bemiddeld voor woningtoewijzing. De bemiddeling treedt direct in werking na afgifte van de urgentieverklaring.

Volgordebepaling bij renovatie

- De datum waarop de renovatie van het complex van start gaat, wordt bij de volgordebepaling ten opzichte van de overige stadsvernieuwings-geïndiceerden gehanteerd als ware het een sloopdatum.

2c Urgentie op grond van reguliere renovatie of sloop en op grond van onbewoonbaarheid

Urgentie op grond van reguliere renovatie of sloop

NB: Het gaat hier niet om renovatie of sloop die wordt uitgevoerd in het kader van stadsvernieuwing. Zie daarvoor onder 2b Stadsvernieuwing.

Voor deze urgentie komen in aanmerking huurders die de woning moeten verlaten wegens een reguliere renovatie of sloop. Voorwaarden zijn:

- De te renoveren of te slopen woning is gelegen in de regio Alkmaar en
- de huurder van deze woning heeft op de datum waarop de indicatie zal worden verstrekt met de verhuurder een huurcontract voor onbepaalde tijd en
- de huurder staat op het betreffende adres in de Basis Registratie Personen (BRP) ingeschreven en
- de renovatie of sloop wordt niet uitgevoerd in het kader van stadsvernieuwing en
- de afspraak over sloop of renovatie is tot stand gekomen na overleg tussen de verhuurder en de afzonderlijke huurders danwel de huurdersvertegenwoordiging en
- er is tussen de verhuurder en de gemeente overeenstemming over de ingreep.

Bij renovatie gelden tevens als voorwaarden:

- Door de ingreep wordt de levensduur van de woning verlengd met 25 jaar of meer en
- de huurder moet in verband met de werkzaamheden tenminste 4 weken aaneengesloten elders verblijven.

Bijzonderheden die gelden voor urgenties op grond van reguliere renovatie of sloop

Hierbij geldt niet de voorwaarde dat:

- De aanvrager ingeschreven moet staan als woningzoekende zoals bedoeld in artikel 3 onder c
- De woningzoekende zelf een aanvraag om indeling in een urgentie categorie moet indienen. Voor woningzoekenden die op grond van reguliere renovatie of sloop in aanmerking komen voor indeling in een urgentie categorie, wordt de urgentieverklaring ambtshalve verstrekt. De verhuurder levert hiervoor zo spoedig mogelijk de gegevens van de huurders aan.

Urgentie op grond van onbewoonbaarheid

Woningen moeten voldoen aan minimale eisen van woonkwaliteit. De Woningwet bepaalt (via het Bouwbesluit) welke kwaliteiten dat zijn. Het gaat hierbij om minimale eisen ten aanzien van de veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid. Als blijkt dat een woning niet voldoet aan de minimale eisen én die gebreken door het treffen van voorzieningen niet zijn weg te nemen, verklaart de gemeente die woning onbewoonbaar. De huurder moet de woning dan verlaten.

Voor urgentie op grond van onbewoonbaarheid komen in aanmerking huurders die een woning in de regio Alkmaar bewonen die onbewoonbaar is verklaard. Voorwaarden zijn:

- De huurder heeft op de datum waarop de indicatie zal worden verstrekt met de verhuurder een huurcontract voor onbepaalde tijd en
- de huurder staat op het betreffende adres in de Basis Registratie Personen (BRP) ingeschreven.

Een urgentie op grond van onbewoonbaarheid is niet mogelijk voor eigenaar/bewoners. Zij zijn zelf verantwoordelijk om hun woning in goede staat te houden.

Bijzonderheden die gelden voor urgenties op grond van onbewoonbaarheid

Hierbij geldt niet de voorwaarde dat:

- De aanvrager ingeschreven moet staan als woningzoekende zoals bedoeld in artikel 3 onder c.

2d Urgentie op grond van een calamiteit

Er is sprake van een calamiteit als de bewoner de woning niet kan gebruiken door een onvoorziene gebeurtenis waarbij de woning verloren is gegaan of zodanig is beschadigd dat die redelijkerwijs niet meer te gebruiken is. Te denken valt aan schade wegens brand, ontploffing of overstroming.

Voor urgentie wegens een calamiteit komen in aanmerking:

- Bewoners van huurwoningen en van koopwoningen (dus huurders en eigenaar/bewoners) in de regio Alkmaar die op het betreffende adres in de Basis Registratie Personen (BRP) staan ingeschreven en
- die hun woning niet kunnen gebruiken wegens een calamiteit en
- waarbij die calamiteit buiten de schuld van de bewoner heeft plaatsgevonden en de bewoner niet verantwoordelijk kan worden gesteld voor het ontstaan ervan.

Bijzonderheden die gelden voor urgenties op grond van calamiteit

Hierbij geldt niet de voorwaarde dat:

- De aanvrager ingeschreven moet staan als woningzoekende zoals bedoeld in artikel 3 onder c.

Artikel 3: AANVULLENDE VOORWAARDEN VOOR VOORRANG WEGENS MEDISCHE EN/OF SOCIALE INDICATIE

Voor een urgentieverklaring op grond van medische en/of sociale indicatie (zoals bedoeld in de Huisvestingsverordening in artikel 8 lid 2 onder a) moet er een absolute noodzaak zijn om binnen een half jaar te verhuizen en het probleem kan niet op eigen kracht of binnen die periode opgelost worden. Er dient een directe relatie te bestaan tussen probleem en woonsituatie. De huidige woning is niet geschikt (te maken) om het probleem op te lossen. Een (andere) woning in de regio Alkmaar is binnen een half jaar absoluut vereist.

De criteria zijn vastgelegd in artikel 11 van de Huisvestingsverordening. Deze criteria gelden in aanvulling op de algemene voorwaarden voor voorrang die hiervoor zijn vermeld. Ze worden hieronder toegelicht.

Tekst van artikel 11

Voor de woningzoekenden bedoeld in artikel 8 lid 2 onder a verlenen burgemeester en wethouders een verklaring tot indeling in een urgentiecategorie slechts aan diegenen die:

- over zelfstandige woonruimte beschikken of hebben beschikt in de 12 maanden voorafgaand aan de datum van aanvraag van de voorrang
- buiten eigen schuld de woning moeten verlaten
- aantoonbaar niet in staat zijn zelf binnen 6 maanden andere passende woonruimte te vinden
- de huidige woonruimte niet geschikt (te maken) is om het probleem binnen 6 maanden op te lossen terwijl dit wel noodzakelijk is, en
- minimaal 1 jaar ingeschreven staat in de Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens / Basisregistratie personen van één van de gemeenten in de woningmarktregio danwel maatschappelijk gebonden is aan de woningmarktregio.

Hier worden dus vijf belangrijke criteria genoemd. De aanvrager moet aan alle vijf criteria voldoen.

1 Zelfstandige woonruimte

Een woningzoekende komt alleen in aanmerking voor voorrang als hij over zelfstandige woonruimte beschikt of heeft beschikt in de 12 maanden voorafgaand aan de datum van aanvraag van de voorrang.

Woningzoekenden die een onzelfstandige woonruimte bewonen (zoals bij kamerverhuur, inwoning) komen dus niet in aanmerking voor voorrang op grond van medische en/of sociale indicatie.

2 Buiten eigen schuld

De nood situatie moet buiten de schuld van betrokkene zijn ontstaan en deze kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor het ontstaan ervan. Eigen verantwoordelijkheid voor het ontstaan van de nood situatie kan zowel uit een handelen als een nalaten voortvloeien. De nood situatie was voor betrokkenen niet te voorzien ofwel betrokkene was niet in staat tijdig maatregelen te nemen om de nood situatie te voorkomen. Verder was de woningzoekende niet in staat daarop te anticiperen. In zeer bijzondere situaties kan de toepassing van de regel 'buiten eigen schuld' niet gerechtvaardigd zijn.

3 Niet zelfredzaam

De woningzoekende heeft de verantwoordelijkheid om naar oplossingen te zoeken voor zijn woonprobleem. Van hem wordt verwacht dat hij eerst zelf naar een oplossing van het probleem heeft gezocht, alvorens een urgentieverklaring aan te vragen. Hij wordt zelfredzaam geacht als hij de mogelijkheden heeft om binnen de termijn van een half jaar woonruimte te vinden in de regio Alkmaar. Andere oplossingen kunnen zijn: een kamer huren, inwoning bij derden, sociaal pension, crisisopvang, een woning kopen, particuliere huur, etc.

Alleen als blijkt dat hij zelf niet in staat is om binnen 6 maanden voor een oplossing te zorgen, kan voorrang worden verleend. In dat geval wordt de woningzoekende aangemerkt als 'niet-zelfredzaam'.

4 Woning is niet geschikt

Het is belangrijk dat de woningzoekende nagaat of de huidige woonruimte geschikt is, of geschikt te maken is, om het probleem op te lossen. Met ingrepen is het wellicht mogelijk om het probleem te ondervangen en in de huidige woning te blijven wonen. Het kan echter zijn dat een dergelijke optie niet mogelijk is in de huidige woning. Of dat het langer dan 6 maanden duurt om deze oplossing te realiseren terwijl de woningzoekende daar echt niet op kan wachten omdat het probleem zodanig

urgent is dat dit binnen 6 maanden moet worden ondervangen. In dat geval is een urgentieverklaring mogelijk.

5 Binding aan de regio

De volgende personen of huishoudens komen in aanmerking voor het aanvragen van een voorrang:

- Woningzoekenden die langer dan 1 jaar in de Basis Registratie Personen (BRP) van één of meer van de gemeenten in de regio Alkmaar staan ingeschreven, en;
- Woningzoekenden die korter dan 1 jaar staan ingeschreven in de BRP maar een maatschappelijke binding hebben aan de regio zoals bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingsverordening.

Dit betekent dat de volgende categorieën woningzoekenden NIET in aanmerking komen voor een urgentieverklaring op grond van medische en/of sociale indicatie:

- Woningzoekenden die korter dan een jaar ingeschreven staan in de BRP van een van de regiogemeenten en geen maatschappelijke binding hebben.
- Woningzoekenden met een economische binding.

De hierboven omschreven criteria houden dus in dat wanneer iemand al niet voldoet aan criterium 1 er op de vier daaropvolgende criteria 2, 3, 4 en 5 in principe niet meer getoetst hoeft te worden. Toch wordt dat wel gedaan, om er voor te zorgen dat er een compleet beeld is van de situatie van de aanvrager. Die informatie kan betrokken worden bij het besluit tot toekenning of afwijzing van de aanvraag voor een urgentieverklaring.

Artikel 4: DE PROCEDURE DIE EEN AANVRAAG OM VOORRANG MOET DOORLOPEN

Indien een woningzoekende dringend behoefte heeft aan (andere) woonruimte, kan hij aan burgemeester en wethouders verzoeken hem voorrang te geven bij de afgifte van huisvestingsvergunningen. Dit is vermeld in artikel 9 van de huisvestingsverordening.

Dit is niet van toepassing voor:

- Vergunninghouders (vreemdelingen die een verblijfsvergunning hebben ontvangen).
- Huishoudens die op grond van stadsvernieuwing in aanmerking komen voor voorrang.
- Huishoudens die op grond van reguliere renovatie of sloop in aanmerking komen voor voorrang.

Voor vergunninghouders wordt geen urgentieverklaring verstrekt. De urgentie blijkt al uit hun status. Bij renovatie of sloop wordt de urgentieverklaring door de gemeente verstrekt zonder dat deze hoeft te worden aangevraagd. De verhuurder levert hiervoor de gegevens van de huurders aan.

De hier beschreven procedure geldt daarom voor alle woningzoekenden die een verzoek doen om ingedeeld te worden in een urgentiecategorie, met uitzondering van de drie groepen die hierboven zijn genoemd.

Een woningzoekende kan voorrang aanvragen in de eigen woongemeente of in de gemeente waarmee de woningzoekende maatschappelijke binding heeft.

Een verzoek om voorrang dient aangevraagd te worden op een daarvoor bestemd formulier. Gelet op de uniformiteit in de behandeling van de urgentieaanvraag wordt een standaard aanvraagformulier gebruikt. Een aanvraag wordt niet in behandeling genomen indien deze niet compleet is, dat wil zeggen onvolledig ingevuld, niet ondertekend of niet voorzien van de vereiste bijlagen.

Ook wanneer op basis van de vastgestelde toetsingscriteria geen aanleiding is voor het innemen van een verzoek om voorrang kan op uitdrukkelijk verzoek van de woningzoekende toch dat verzoek worden ingediend.

Naar aanleiding van het verzoek tot indeling in een urgentiecategorie kan de woningzoekende uitgenodigd worden voor een intakegesprek.

Behandeling van een verzoek om indeling in een voorrangscategorie (verzoek tot afgifte van een urgentieverklaring)

Kort samengevat houdt de procedure voor de behandeling van een verzoek om een urgentieverklaring het volgende in:

1. De medewerker die de aanvragen behandelt, stelt een rapport op (pré-advies).
2. Het rapport wordt voorgelegd aan de Regionale Urgentie Commissie (RUC). Deze brengt een advies uit aan het college van burgemeester en wethouders om de urgentieverklaring wel of juist niet af te geven.
3. Het college van burgemeester en wethouders geeft een besluit af op de aanvraag.

Deze procedure is hieronder verder toegelicht.

De medewerker die aanvragen behandelt beziet altijd of de aanvrager voldoet aan de criteria vermeld in artikel 8 van de Huisvestingsverordening. Deze zijn toegelicht in deze beleidsregels onder **Artikel 2. WIE KOMEN IN AANMERKING VOOR INDELING IN EEN URGENTIECATEGORIE**. Het gaat dus om een woningvraag wegens:

- a. Medische en/of sociale indicatie
- b. Stadsvernieuwing
- c. Renovatie/sloop of onbewoonbaarheid van de woning
- d. Een calamiteit.

Voor woningzoekenden die een urgentieverklaring aanvragen op grond van medische en/of sociale indicatie wordt vervolgens ook nagegaan of deze persoon voldoet aan de voorwaarden vermeld in artikel 11 van de verordening. Die zijn toegelicht in deze beleidsregels onder **Artikel 3:**

AANVULLENDE VOORWAARDEN VOOR VOORRANG WEGENS MEDISCHE EN/OF SOCIALE INDICATIE. Dit zijn dus de criteria:

1. Beschikken over zelfstandige woonruimte
2. Buiten eigen schuld
3. Niet zelfredzaam
4. Ongeschikte woning
5. Binding aan de regio

De uitkomsten van de beoordeling worden vastgelegd in een rapport. Dat bevat in ieder geval de volgende elementen.

Persoonsgegevens van de aanvrager (en partner).
Waaronder de grootte van het huishouden.

Aanleiding

Dit onderdeel bevat een weergave van:

- de woonproblemen zoals de aanvrager deze ziet en ervaart; (de reden van zijn/haar aanvraag);
- hoe de woonproblemen zijn ontstaan;
- wat aanvrager gedaan heeft om ze op te lossen, wie hij/zij daarvoor heeft ingeschakeld en met welke resultaten;
- hoe vaak en voor welke woningen door hem of haar via de gangbare media is gereageerd sinds het ontstaan van de woonproblemen;
- de financiële mogelijkheden.

Omschrijving van de probleemsituatie

Naast een omschrijving van de probleemsituatie komt in ieder geval de eigen indruk van de rapporteur aan de orde ten aanzien van hetgeen in het onderdeel “aanleiding” is vermeld. Het is de taak van de rapporteur steeds een relatie te leggen met andere zaken, die hij/zij onderzocht heeft teneinde een zekere objectivering tot stand te brengen in zijn/haar oordeel.

Conclusie/advies

De intaker rapporteert en brengt advies uit over de noodzaak tot verhuizen. Het advies wordt getoetst aan de Huisvestingsverordening en aan deze beleidsregels. Iedere rapportage wordt afgesloten met een conclusie en een advies.

Het rapport (pré-advies) wordt vervolgens voorgelegd aan de Regionale Urgentie Commissie (RUC). Binnen 3 weken na ontvangst geeft de RUC aan burgemeester en wethouders een advies af waarin is vermeld of aan een woningzoekende al dan niet een urgentieverklaring dient te worden toegekend. Advisering en beoordeling vindt plaats aan de hand van de Huisvestingsverordening, de omschrijving in deze beleidsregels en op basis van het opgestelde advies van de rapporteur. Adviesbesluiten worden genomen bij meerderheid van stemmen. Bij afwijzing van het pré-advies motiveert de RUC de afwijzing.

Na behandeling door de RUC sturen burgemeester en wethouders binnen 3 weken een gemotiveerd besluit naar de woningzoekende. In het besluit staat vermeld dat de woningzoekende tegen het besluit een bezwaarschrift kan indienen als hij het niet eens is met het besluit. Het indienen van een bezwaarschrift dient te gebeuren binnen zes weken na bekendmaking van het besluit.

Als de woningzoekende besluit een aanvraag in te dienen terwijl een eerdere aanvraag al is afgewezen en de omstandigheden niet gewijzigd zijn, zal de nieuwe aanvraag op dezelfde gronden worden afgewezen.

Artikel 5: WAT HOUDT HET BESLUIT TOT INDELING IN EEN VOORRANGSCATEGORIE IN

Een besluit tot indeling in een voorrangscategorie is een urgentieverklaring waarin burgemeester en wethouders de verplichtingen ten opzichte van de woningzoekende vastleggen.

De voorrang geldt niet voor het woningaanbod dat uitgesloten is voor woningzoekenden met een urgentieverklaring. Per gemeente kan maximaal 25% van het woningaanbod worden uitgesloten van voorrang voor urgenten.

In artikel 10 is vermeld welke gegevens in ieder geval worden vermeld in de urgentieverklaring:

- a. De naam en contactgegevens van de woningzoekende
- b. De datum van het verzoek tot voorrang
- c. De urgentie categorie waarin de woningzoekende is ingedeeld
- d. Het zoekprofiel voor de soort woonruimte waarvoor de urgentie gebruikt kan worden.

Hieronder is dit nader toegelicht. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in voorrang op grond van stadsvernieuwing en voorrang op andere gronden.

1. Besluit tot indeling voor alle categorieën behalve stadsvernieuwing

Bij een besluit tot indeling in een voorrangscategorie verklaren burgemeester en wethouders dat:

- zij erkennen dat de woningzoekende urgent is;
- de woningzoekende gedurende een periode van zes maanden in de regio Alkmaar voorrang krijgt bij de toewijzing van een bepaald soort woonruimte.
- de woningzoekende geacht wordt gedurende drie maanden na dagtekening van de urgentieverklaring zelfstandig te reageren op de in de gangbare media aangeboden passende woonruimte;
- zij bemiddeling verlenen tussen woningzoekende en eigenaren van woonruimte in de gemeente waar de verklaring is afgegeven, indien na drie maanden geen (andere) woonruimte is verkregen als gevolg van het ontbreken van een passend aanbod aan woonruimte dat in de gangbare media is aangeboden;
- zij een beroep doen op een gemeente in de regio als zij de woningzoekende geen aanbieding kunnen doen in de eigen gemeente, zodat de termijn van zes maanden niet in het geding komt.
- zij bij een weigering van een passende woning op basis van het zoekprofiel de urgentieverklaring zullen intrekken.

2. Besluit tot indeling voor de categorie stadsvernieuwing

Een besluit tot toekenning van voorrang op grond van stadsvernieuwing wordt verstrekt tenminste 18 maanden voor de verwachte sloopdatum. Voor voorrang wegens renovatie kan van deze termijn worden afgeweken.

Bij een besluit tot indeling in deze voorrangscategorie verklaren burgemeester en wethouders dat:

- zij erkennen dat de woningzoekende urgent is;
- de woningzoekende voorrang heeft bij de toewijzing van een bepaald soort woonruimte (voor wat betreft woningtype, woninggrootte en huurprijs) zoals vermeld in het besluit.
- de woningzoekende bij gelijkblijvende samenstelling van het huishouden recht heeft op woonruimte die wat betreft het type en het aantal kamers vergelijkbaar is met de huidige woning;
- de voorrang geldt uitsluitend voor woonruimte in de gemeente waar de te slopen woning zich bevindt;
- zolang nog geen andere woonruimte is verkregen, blijft de urgentie van kracht tot de sloop van de woning;
- de woningzoekende die wil verhuizen naar een bestaande woning, zelf moet reageren op de in de gangbare media aangeboden woonruimte;
- de woningzoekende die een nieuwbouw huur- of koopwoning in de eigen wijk wil betrekken direct wordt bemiddeld.

Artikel 6: VOLGORDEBEPALING TUSSEN URGENTEN

Als er meerdere woningzoekenden zijn die in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, is het belangrijk te weten welke woningzoekende voor gaat op andere. In artikel 13 van de Huisvestingsverordening is vermeld hoe de rangorde tussen alle woningzoekenden wordt bepaald. Dus voor de woningzoekenden met en zonder urgentieverklaring.

Voor de woningzoekenden met een urgentieverklaring (zoals bedoeld in artikel 13 lid 1 onder a en b) is de rangorde hieronder nader uitgewerkt.

Rangorde bedoeld in artikel 13 voor woningzoekenden die zijn ingedeeld in een urgentiecategorie

Rang-orde	Omschrijving van de groep woningzoekenden	Rangorde binnen deze groep woningzoekenden	Nadere rangorde bepaling	Volgorde bij gelijke kandidaten
1	Vergunninghouders en personen die verblijven in een opvang.	Tussen de twee hiervoor genoemde groepen van woningzoekenden is geen onderlinge rangorde bepaald.	n.v.t.	Personen met een eerder afgegeven besluit tot indeling in een urgentie-categorie gaan voor op personen met een later afgegeven besluit.
2	Overige woningzoekenden met een urgentieverklaring	1 Woningzoekenden met een voorrang op grond van stadsvernieuwings-urgentie	1 Terugkeer-urgenten* (geldt alleen voor toewijzing van nieuwbouwwoningen)	De datum van sloop** is leidend: Woningzoekenden uit complexen die eerder worden gesloopt gaan voor op degenen waarvan de woning later wordt gesloopt. Bij gelijke fasering gaat degene met de langste woonduur in de oorspronkelijke woning*** voor.
		2 Overige woningzoekenden	2 Overige stadsvernieuwings-urgenten	Hetzelfde als bij terugkeer-urgenten (zie hierboven). Personen met een eerder afgegeven besluit tot indeling in een urgentie-categorie gaan voor op personen met een later afgegeven besluit.

* Een terugkeerurgente is een stadsvernieuwingsurgente die vanuit de oorspronkelijke woning wil verhuizen naar een nieuwbouwwoning die echter nog niet beschikbaar is, waardoor men voor enige tijd in een "tijdelijke" woning moet verblijven;

** Als het niet gaat om sloop maar om renovatie wordt uitgegaan van de datum waarop de renovatie van het complex van start gaat, wordt bij de volgordebepaling ten opzichte van de overige stadsvernieuwings-geïndiceerden gehanteerd als ware het een sloopdatum.

*** Onder woonduur in de oorspronkelijke woning wordt in dit verband verstaan de tijdsduur gelegen tussen de ingangsdatum van de huurovereenkomst voor de woning die zal worden gesloopt en de

datum waarop de startbrief aan de betrokken huurder is gedateerd. De startbrief is de brief van de verhuurder aan de huurder, waarin wordt meegedeeld dat de verhuurder de huur van de woning in verband met sloop zal gaan opzeggen, en dat het Sociaal Plan voor de huurder van kracht is.

In de bijlage van deze beleidsregels is een schema opgenomen waarin de volgordebepaling van alle woningzoekenden is vermeld.

Artikel 7: HARDHEIDSCLAUSULE

Voor situaties waarin deze beleidsregels niet voorzien wordt verwezen naar de hardheidsclausule zoals opgenomen in artt. 4.81 t/m 4.84 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 8: OVERGANGSBEPALING

Voor aanvragen om urgenties die zijn ingediend op grond van de Huisvestingsverordening Heerhugowaard, zoals die gold tot 1 juli 2015, blijft de betreffende verordening van kracht. Dat geldt zowel voor aanvragen waarop al een besluit is genomen als voor aanvragen die nog niet van een besluit zijn voorzien. Deze laatste worden afgehandeld conform vorenbedoelde verordening.

Artikel 9: INWERKINGTREDING EN CITEERTITEL

1. Deze beleidsregels treden in werking op 1 juli 2015 en vervallen op 1 juli 2019.
2. Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als Beleidsregels Urgenties Heerhugowaard.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 23 juni 2015

Het college van burgemeester en wethouders van Heerhugowaard

De burgemeester,

De secretaris,

BIJLAGE 1

Behorend bij de Beleidsregels Urgenties Heerhugowaard

Deze bijlage maakt onderdeel uit van de Beleidsregels Urgenties.

1. Werkwijze van de Regionale Urgentiecommissie

De vergaderingen van de Commissie vinden plaats conform een jaarlijks te plannen vergaderschema waarbij uitgegaan wordt van de frequentie 1 keer per 2 weken. De vergaderstukken worden, spoedeisende gevallen uitgezonderd, tenminste één week voor aanvang van de vergadering bij de leden bezorgd. De vergaderingen zijn niet openbaar. De Commissie is bevoegd andere deskundigen voor de vergadering uit te nodigen. Bij het staken van de stemmen is de stem van de voorzitter doorslaggevend.

Voor het houden van vergaderingen van de Commissie is vereist dat in ieder geval de voorzitter en 2 overige leden aanwezig zijn. De leden van de Commissie zijn verplicht tot geheimhouding van hetgeen hun bij het verrichten van hun taak bekend is geworden met betrekking tot de aanvrager. De gegevens die met betrekking tot een verzoek om toekenning van een urgentie bekend zijn geworden, worden geregistreerd.

De Regionale Urgentiecommissie:

- beoordeelt of de aanvrager voldoet aan de voorwaarden voor urgentie die zijn vermeld in dit uitvoeringsvoorschrift urgentiebepaling, aan de hand van de aanvraag en het pré-advies;
- beziet of er vergelijkbare aanvragen zijn geweest en hoe daarop is beslist;
- geeft op basis van deze twee afwegingen advies aan het betreffende college van burgemeester en wethouders over het wel of niet toekennen van urgentie;
- rapporteert periodiek over haar werkzaamheden (onder andere over aantal behandelde aanvragen, afwijzingen, redenen) en kan beleidsvoorstellen doen op het gebied van de urgentietoekenning.

2. Samenstelling van de Regionale Urgentiecommissie

De Regionale Urgentiecommissie bestaat tenminste uit vier leden: een onafhankelijk voorzitter, een adviseur uit het maatschappelijke werk en afgevaardigden op voordracht van gemeenten en corporaties in de Regio Alkmaar. De administratieve ondersteuning van de Commissie wordt verzorgd door een secretaris. Voor alle leden dienen plaatsvervangende leden te worden benoemd. De leden mogen niet zijn:

- medewerkers van gemeenten of corporaties die belast zijn met het opstellen van pré-adviezen;
- wethouders of burgemeesters van de regiogemeenten;
- artsen of andere specialisten die beoordelingen uitbrengen over urgentie-aanvragers.

Voor de benoeming van de leden wordt een voordracht gedaan door het regionaal bestuurlijk overleg wonen in de regio Alkmaar. Om praktische redenen vindt de daadwerkelijke benoeming plaats door burgemeester en wethouders van de gemeente Heerhugowaard. De leden worden benoemd voor een periode van vier jaar en kunnen een keer herbenoemd worden. Het lidmaatschap van de Commissie eindigt wanneer een lid van functie verandert of door schriftelijke opzegging van een lid. Binnen drie maanden wordt de functie weer opgevuld. Gedurende die periode wordt de vacante plaats vervuld door de plaatsvervanger.

BIJLAGE 2

VOLGORDE TUSSEN WONINGZOEKENDEN

Als er meerdere woningzoekenden zijn die in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, is het belangrijk te weten welke woningzoekende voor gaat op andere. In artikel 13 van de Huisvestingsverordening is vermeld hoe de rangorde tussen alle woningzoekenden wordt bepaald.

Artikel 13 onderscheidt drie hoofdgroepen van woningzoekenden. Die komen in deze volgorde in aanmerking voor een woning:

- Eerst: Woningzoekenden met voorrang op grond van artikel 8 wegens urgentie.
- Dan: Woningzoekenden met voorrang op grond van artikel 7. Dit is alleen van toepassing als het gaat om een grote woning, een nultredenwoning of een woning met een speciale voorziening.

Daarna: Overige woningzoekenden
Dit is dus de hoofdlijn van de volgordebepaling.

Binnen deze hoofdgroepen worden weer subgroepen onderscheiden. In het overzicht op de volgende pagina is de volgordebepaling vermeld waarin ook deze subgroepen zijn verwerkt.

Rang-orde	Omschrijving van de groep woningzoekenden	Rangorde binnen deze groep woningzoekenden	Nadere rangorde binnen deze groep woningzoekenden	Verdere rangorde binnen deze groep woningzoekenden	Volgorde bij gelijke kandidaten			
1	Woningzoekenden met voorrang ogv artikel 8 wegens: urgentie	1	Vergunninghouders en personen die verblijven in een opvang.	Tussen de twee hiervoor genoemde groepen van woningzoekenden is geen onderlinge rangorde bepaald.	n.v.t.	Personen met een eerder afgegeven besluit tot indeling in een urgentie-categorie gaan voor op personen met een later afgegeven besluit.		
		2	Overige urgenten	1	Woningzoekenden met een voorrang op grond van stadsvernieuwings-urgentie	1	Terugkeer-urgenten* (geldt alleen voor toewijzing van nieuwbouwwoningen)	De datum van sloop** is leidend: Woningzoekenden uit complexen die eerder worden gesloopt gaan voor op degenen waarvan de woning later wordt gesloopt. Bij gelijke fasering gaat degene met de langste woonduur in de oorspronkelijke woning*** voor.
						2	Overige stadsvernieuwings-urgenten	Hetzelfde als bij terugkeer-urgenten (zie hierboven).
						2	Overige urgenten	n.v.t.
2	Woningzoekenden met voorrang ogv artikel 7 voor: - Grote woning - Nultredewoning - Woning met voorziening	Tussen deze drie groepen van woningzoekenden is <u>geen</u> onderlinge rangorde bepaald. De soort woning bepaalt welke criteria van toepassing zijn.	n.v.t.	Grote woning:	1. Huish. vanaf 5 personen. 2. Huish. vanaf 4 personen. 3. Huish. vanaf 3 personen.	Voor gaat degene met de langste inschrijftijd als woningzoekende.		
				Nultredewoning:	Huishouden met huisvestingsindicatie, passend zoekprofiel	Voor gaat degene met de langste inschrijftijd als woningzoekende.		
				Woning met voorziening:	Huishouden met passend zoekprofiel	Voor gaat degene met de langste inschrijftijd als woningzoekende.		
3	Overige woningzoekenden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Voor gaat degene met de langste inschrijftijd als woningzoekende.			

* Een terugkeerurgente is een stadsvernieuwingsurgente die vanuit de oorspronkelijke woning wil verhuizen naar een nieuwbouwwoning die echter nog niet beschikbaar is, waardoor men voor enige tijd in een “tijdelijke” woning moet verblijven;

** Als het niet gaat om sloop maar om renovatie wordt uitgegaan van de datum waarop de renovatie van het complex van start gaat, wordt bij de volgordebepaling ten opzichte van de overige stadsvernieuwings-geïndiceerden gehanteerd als ware het een sloopdatum.

*** Onder woonduur in de oorspronkelijke woning wordt in dit verband verstaan de tijdsduur gelegen tussen de ingangsdatum van de huurovereenkomst voor de woning die zal worden gesloopt en de datum waarop de startbrief aan de betrokken huurder is gedateerd. De startbrief is de brief van de verhuurder aan de huurder, waarin wordt meegedeeld dat de verhuurder de huur van de woning in verband met sloop zal gaan opzeggen, en dat het Sociaal Plan voor de huurder van kracht is.