Verordening tot wijziging van de huisvestingverordening gemeente Zwijndrecht 2019, eerste wijziging

De raad van de gemeente Zwijndrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van …….. 2021;
gelet op paragraaf 3 en artikel 12 van de Huisvestingswet 2014;

b e s l u i t :

vast te stellen de navolgende
Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Zwijndrecht, 1e wijziging

Artikel I Wijziging verordening

De Huisvestingsverordening gemeente Zwijndrecht wordt als volgt gewijzigd

A. Artikel 1.1 komt als volgt te luiden:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. Basis Registratie Personen: de basis registratie zoals bedoeld in artikel 1.2 van de wet basisregistratie personen;
b. calamiteit: een van binnen of van buiten komend onheil, dat onvoorzienbaar is en niet door verwijtbaar handelen van de bewoner(s) is veroorzaakt;
c. DG&J: Dienst Gezondheid & Jeugd Zuid-Holland Zuid;
d. het college: het college van burgemeester en wethouders;
e. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
f. huishoudinkomen: huishoudinkomen zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
g. huisvestingsprofiel: de omschrijving van het type woonruimte waarvoor een woningzoekende met een voorrangsverklaring in aanmerking komt;

h. ingezetene: degene die volgens de inschrijving in de Basis Registratie Personen woonachtig is in een gemeente in de regio en feitelijk diens hoofdverblijf heeft in een voor bewoning aangewezen woonruimte.
i. inkomen: het rekeninkomen zoals bedoeld in Artikel 1, onder i van de Wet op de huurtoeslag;
j. inkomensgrens: de maximale inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
k. lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen: lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen van door de gemeente gecontracteerde aanbieders die ondersteuning leveren met een verblijfscomponent waarvan de cliënten op basis van art. 2.1.11 in aanmerking kunnen komen voor voorrang;
l. maatschappelijke binding: er is sprake van maatschappelijke binding als de aanvrager ten minste drie jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de regio.
m. mantelzorg: zorg zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
n. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte
o. PUV (Platform Uitvoering Voorrangsregeling): overlegorgaan voor toedeling van voorrangskandidaten aan woningcorporaties. In het PUV zijn vertegenwoordigd: de woningcorporaties, de ambtenaar die door het college van burgemeester en wethouders is gemandateerd kan worden te beslissen op aanvragen voor voorrang, de Dienst Gezondheid & Jeugd Zuid-Holland zuid / Specialistisch Team Wonen (DG&J Specialistisch Team Wonen) en de Sociale Dienst Drechtsteden;
p. regio: gebied bestaande uit het grondgebied van de gemeenten Alblasserdam, Dordrecht, Hendrik Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht;
q. voorrangsverklaring: verklaring op grond waarvan een woningzoekende met een ernstig huisvestingsprobleem met voorrang in aanmerking kan komen voor de toewijzing van een woonruimte;
r. woningcorporatie: een toegelaten instelling, als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, die sociale huurwoningen exploiteert;
s. woningzoekende: volwassene (18 jaar en ouder) in het bezit van de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfstitel, die is ingeschreven in het register van woningzoekenden;
t. woonruimte: het daaromtrent in artikel 1, lid 1, sub l van de Huisvestingswet bepaalde;
u. Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en door een huishouden kan worden bewoond zonder wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

B. Artikel 2.1.1 tot en met 2.1.20 komen als volgt te luiden:

Artikel 2.1.1 Voorrangsverklaring

1. Het college kan een voorrangsverklaring verstrekken op grond waarvan een woningzoekende met een ernstig huisvestingsprobleem met voorrang in aanmerking komt voor de toewijzing van een woonruimte.
2. Tot de in lid 1 genoemde categorieën woningzoekende behoren:
   a. woningzoekenden met een medische indicatie;
   b. woningzoekenden met een mantelzorg indicatie;
   c. woningzoekenden met een sociale indicatie;
   d. daklozen als gevolg van een calamiteit;
   e. personen die een opvang- of begeleidingsinstelling moeten verlaten;
   f. vergunninghouders die een verblijfsvergunning hebben ontvangen als bedoeld in artikel 8, onder a,b,c of d van de Vreemdelingenwet 2000;
   g. huishoudens die als gevolg van een sloop- of herstructureringsplan hun woning moeten verlaten;
   h. huishoudens die een zeer schaarse sociale huurwoning achterlaten.
3. Het college kan zijn bevoegdheid als bedoeld in lid 1 mandateren aan de voorzitter van het PUV.

Artikel 2.1.2 Toegang tot de voorrangsregeling

Het college kan een voorrangsverklaring verstrekken indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. Voor een voorrangsregeling komen in aanmerking de woningzoekenden die:
   a. een inkomen hebben onder de inkomensgrens met uitzondering van de categorie woningzoekenden zoals genoemd in artikel 2.1.1 lid 2 onder a indien sprake is van een WMO indicatie op medische basis, f en g en
   b. maatschappelijk binding hebben, met uitzondering van de categorieën woningzoekenden zoals genoemd in artikel 2.1.1 lid 2 onder b, f en g en
   c. beschikken over zelfstandige woonruimte in de regio, met uitzondering van de categorieën woningzoekenden zoals genoemd in artikel 2.1.1 lid 2 onder b en f. Voor woningzoekenden zoals genoemd in artikel 2.1.1 lid 2 onder e geldt dat zij vóór hun opname in een instelling over zelfstandige woonruimte in de regio hebben beschikt met uitzondering van jongeren tot 27 jaar of indien terugkeer naar de plaats van herkomst aantoonbaar tot een (levens)bedreigende situatie leidt.
2. Voor de categorieën woningzoekenden zoals genoemd in artikel 2.1.1 lid 2 onder a en c geldt dat aanvrager aantoonbaar zelf al het mogelijke heeft gedaan om een oplossing te vinden voor zijn huisvestingsprobleem.

Artikel 2.1.3 Aanvragen van een voorrangsverklaring

1. Een aanvraag voor een voorrangsverklaring wordt ingediend bij het college, via een daartoe door het college beschikbaar te stellen aanvraagformulier.
2. De woningzoekende die een voorrangsverklaring aanvraagt, is verplicht het door het college beschikbaar gestelde aanvraagformulier volledig en naar waarheid in te vullen en alle daarin gevraagde bewijsstukken te overleggen.

Artikel 2.1.4 Beoordeling van aanvraag voorrangsverklaring

Bij de beoordeling van de aanvraag voor een voorrangsverklaring kan het college zich laten adviseren door een door het college aan te wijzen instantie.

Artikel 2.1.5 Weigeringsgronden voorrangsverklaring

De voorrangsverklaring wordt geweigerd in de volgende gevallen:

a. de woningzoekende heeft op grond van artikel 2.1.1 van de verordening geen toegang tot de voorrangsregeling;
b. de aanleiding om voorrang bij de woningtoewijzing te vragen, is door eigen handelen veroorzaakt en was voorzienbaar. Uitzonderingen kunnen worden gemaakt in situaties waarin sprake is van een verstandelijke stoornis of beperking;
c. de woningzoekende in staat wordt geacht het huisvestingsprobleem zelf op te lossen;
d. de aanvrager wordt in staat geacht zonder voorrang binnen een redelijke termijn aan geschikte woonruimte te komen.
e. de aanvrager heeft in de periode van 3 jaar voorafgaand aan de aanvraag, om dezelfde reden, al een aanvraag ingediend;
f. de aanvrager woont in een onderkomen dat formeel geen zelfstandige woonruimte is, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 2.1.11;
g. de aanvrager is inwonend;
h. de aanvrager heeft geen vaste woon- of verblijfplaats, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 2.1.10 of artikel 2.1.14;
i. de woningzoekende heeft na het ontstaan van de noodsituatie die de aanleiding vormt voor de urgentieaanvraag een sociale huurwoning geweigerd.

Artikel 2.1.6 Eigen initiatieven

1. Een woningzoekende kan pas een beroep doen op de voorrangsregeling nadat hij, zodra het huisvestingsprobleem zich openbaarde, aantoonbaar zelf al het mogelijke heeft gedaan om daar een oplossing voor te vinden. De aanvrager dient daarvoor:

a. aan te tonen dat hij gedurende acht achtereenvolgende weken zonder resultaat meegedongen heeft naar iedere woning die via de woonruimteverdelingssystemen in de regio is aangeboden, voor zover die woning een bij zijn omstandigheden passende oplossing kon bieden of zou kunnen bieden voor zijn huisvestingsprobleem, of
b. aan te tonen dat gedurende acht achtereenvolgende weken geen bij zijn omstandigheden passend woningaanbod is geweest.

2. Afwijking van het bepaalde in het vorige lid is mogelijk, indien de aanvrager aantoonbaar bij voorbaat geen kans heeft op de toewijzing van een woning binnen de aangegeven termijn.

Artikel 2.1.7 Voorrangsgronden: medische indicatie

1. De aanvrager, of een lid van zijn huishouden, komt op medische indicatie in aanmerking voor een voorrangsverklaring, indien hij een medisch probleem heeft waardoor de huidige zelfstandige woning niet langer geschikt is.
2. Een aanvraag om voorrang bij woningtoewijzing van medische aard wordt voor gemotiveerd advies voorgelegd aan het PUV.
3. Het PUV kan zich op medisch terrein laten adviseren door een medisch adviesbureau of door de DG&J.
4. De aanvrager komt niet in aanmerking voor een voorrangsverklaring op medische indicatie, indien hij op het moment van het betrekken van de huidige woning al een medisch probleem had als genoemd in lid 1 van dit artikel.

Artikel 2.1.8 Voorrangsgronden: mantelzorg indicatie

1. De aanvrager, of een lid van zijn huishouden, komt voor mantelzorgindicatie in aanmerking voor een voorrangsverklaring, indien:
   a. hij aannemelijk maakt dat hij in Zwijndrecht zorg gaat verlenen aan of ontvangen van een naaste gedurende meer dan 8 uur per week, en
   b. de reistijd in verband met de te verlenen mantelzorg meer dan 2 uur per dag is.
2. Een aanvraag om voorrang in verband met het verlenen van mantelzorg wordt voor een gemotiveerd advies voorgelegd aan het PUV .
3. Het PUV kan zich op medisch terrein laten adviseren door het aangewezen medisch adviesbureau of door de DG&J.

Artikel 2.1.9 Voorrangsgronden: sociale indicatie

1. De aanvrager, of een lid van zijn huishouden, komt op sociale indicatie in aanmerking voor een voorrangsverklaring, indien hij een probleem heeft van sociale en/of maatschappelijke aard dat past binnen de criteria genoemd in lid 5 onder a, b of c van dit artikel en waardoor de huidige zelfstandige woning niet langer geschikt is.

2. Een aanvraag om voorrang bij de woningtoewijzing van sociale en/of maatschappelijke aard wordt voor een gemotiveerd advies voorgelegd aan het PUV .
3. Het PUV kan zich laten adviseren door de DG&J.
4. De aanvrager komt niet in aanmerking voor een voorrangsverklaring op sociale indicatie, indien hij op het moment van het betrekken van de huidige woning al een sociaal en/of maatschappelijk probleem had als genoemd in lid 1 van dit artikel.
5. Voorrangscriteria sociale indicatie:

Voorrangscriterium	Omschrijving
a. leefbaarheid	aanvrager ondervindt ernstige, structurele problemen van sociale/maatschappelijke aard in de directe woonomgeving en is geen medeveroorzaker.
b. financiële nood	door een onvoorziene, niet verwijtbare daling van het huishoudinkomen dreigt aanvrager dakloos te worden.
c. dreigende dakloosheid van (een) minderjarig(e) kind(eren)	er is sprake van acute dreiging van dakloosheid van (een) minderjarig(e) kind(eren), waarbij de aanvrager aantoonbaar de volledige zorg draagt en aantoonbaar gedwongen is de woning te verlaten. Zodra één van de ouders van het kind/de kinderen in woonruimte kan voorzien kan geen aanspraak worden gemaakt op voorrang.

Artikel 2.1.10 Voorrangsgronden: dakloos buiten schuld door calamiteiten

1. Indien de woning als gevolg van een calamiteit onbewoonbaar is geworden en niet hersteld kan worden, ontstaat er een directe noodzaak tot herhuisvesting van de dakloos geworden bewoner(s). . Het college stelt vast of en in hoeverre de woning nog bewoonbaar is. Indien de woning niet meer te bewonen is, wordt/ worden de dakloos geworden bewoner(s) geherhuisvest indien niet via een verzekering huisvesting elders kan worden verkregen.
2. Het criterium "dakloos buiten schuld" is alleen van toepassing op dakloosheid van materiële aard. Dakloosheid vanwege persoonlijke redenen valt hier niet onder. Dakloosheid als gevolg van een vrijwillig zwervend bestaan is geen reden voor een voorrangsverklaring.

Artikel 2.1.11 Voorrangsgronden: verlaten instelling

1. De aanvrager komt voor een voorrangsverklaring op basis van het verlaten van een opvang- en begeleidingsinstelling in aanmerking indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:
    a. de aanvrager is opgenomen geweest in een opvang- en begeleidingsinstelling, die vermeld is op de lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen en;
    b. de aanvrager is minimaal 6 maanden aaneengesloten opgenomen geweest, tenzij sprake is van opname in een instelling gericht op begeleiding van slachtoffers van huiselijk geweld en;
    c. de aanvrager beschikte vóór zijn opname aantoonbaar over zelfstandige huisvesting in de regio, met uitzondering van jongeren tot 27 jaar en;
    d. de voorrangsverklaring wordt aangevraagd door de opvang- en begeleidingsinstelling en;
    e. de opvang- en begeleidingsinstelling overlegt bij de aanvraag een verklaring dat de cliënt, al dan niet onder begeleiding, in staat is zelfstandig een huishouding te voeren.
2. Van de voorwaarde van maatschappelijke binding aan de regio is ontheffing mogelijk indien terugkeer naar de plaats van herkomst aantoonbaar tot een (levens)bedreigende situatie zou leiden of kunnen leiden, of indien terugkeer aantoonbaar niet haalbaar is;
3. De aanvrager komt voor een voorrangsverklaring op basis van het verlaten van een penitentiaire instelling aanmerking onder de volgende voorwaarden:
    a. de aanvrager heeft wegens terugkeer uit detentie zelfstandige woonruimte nodig, en
    b. de aanvrager beschikte vóór zijn detentie aantoonbaar over zelfstandige woonruimte in de regio, en
    c. de voorrangsverklaring wordt aangevraagd door het 'Platform nazorg ex-gedetineerden'.
4. Een aanvraag om voorrang bij de woningtoewijzing in verband met het verlaten van een instelling wordt voor een gemotiveerd advies voorgelegd aan het PUV.
5. Het PUV kan zich laten adviseren door de DG&J.

Artikel 2.1.12 Voorrangsgronden: herstructurering

Degene die gedwongen is zijn woning voorgoed te verlaten in verband met een concreet herstructureringsplan of een plan om verstrekkende maatregelen te treffen dat is opgenomen in de prestatieafspraken voor een bepaald jaar, komt in aanmerking voor voorrang bij de toewijzing van een woning.

Artikel 2.1.13 Voorrangsgronden: sloop

De bewoner van een woning die gesloopt wordt komt in aanmerking voor voorrang bij de toewijzing van een woning die in het bezit is van de corporatie van wie hij de te slopen woning huurt op moment dat een vergunning verstrekt is voor de sloop.

Artikel 2.1.14 Voorrangsgronden: verblijfsgerechtigden

Een aanvrager komt in aanmerking voor een voorrangsverklaring indien de aanvraag voortvloeit uit de taakstelling die de gemeente is opgelegd op grond van de artikelen 28, 29 en 30 van de Huisvestingswet.

Artikel 2.1.15 Voorrangsgronden: beschikbaar krijgen zeer schaarse woningen

Een bewoner die bij verhuizing een sociale huurwoning achterlaat, die vanwege de omvang en/of uitrusting zeer schaars is en tegelijk gewenst is voor de huisvesting van urgent woningzoekenden, kan voorrang worden toegekend om de betreffende woningen voor verhuur beschikbaar te krijgen.

Artikel 2.1.16 Inhoud van de voorrangsverklaring

Het college vermeldt in een voorrangsverklaring de volgende zaken:

a. de naam en de contactgegevens van de aanvrager;
b. de datum van de aanvraag zoals bedoeld in artikel 2.1.3;
c. het huisvestingsprofiel dat voor de desbetreffende woningzoekende van toepassing is, onder de mededeling dat de voorrang beperkt is tot woonruimte die past binnen het huisvestingsprofiel;
d. de termijn waarbinnen van de voorrangsverklaring gebruik kan worden gemaakt;
e. voor welke gemeenten de voorrangsverklaring geldt;

Artikel 2.1.17 Bemiddeling

1. Het college bemiddelt bij eigenaren van woonruimte om te bewerkstelligen dat woningzoekenden met een voorrangsverklaring een woonruimte verkrijgen overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.1.16, onder c, d, en e.
2. Het college kan deze bemiddeling nader vorm geven in overeenkomsten.

Artikel 2.1.18 Wijziging, intrekking, vervallen voorrangsverklaring

1. Bij gewijzigde omstandigheden kan het college, al dan niet op verzoek van de woningzoekende, besluiten de inhoud van een voorrangsverklaring te wijzigen. De woningzoekende ontvangt in dat geval een nieuwe voorrangsverklaring onder intrekking van de eerder afgegeven verklaring.
2. Het college kan een voorrangsverklaring intrekken, indien:
   a. aan de vereisten voor het verkrijgen van een voorrangsverklaring niet meer wordt voldaan;

b. de voorrangsverklaring is afgegeven op grond van gegevens waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
c. de aanvrager niet in staat blijkt om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien.

3. De voorrangsverklaring vervalt van rechtswege indien de woningzoekende:
   a. een hem aangeboden woning die past binnen het in artikel 2.1.16, onder c genoemde huisvestingsprofiel heeft geweigerd;
   b. of indien de woningzoekenden, indien hij zelf mag reageren op de aangeboden woningvoorraad, niet binnen een termijn van 3 maanden heeft gereageerd op een woning die past binnen het woningprofiel dat aan zijn voorrangsverklaring is gekoppeld.
4. Het college kan besluiten tot verlenging van de in artikel 2.1.16, onder d genoemde termijn, indien daar naar zijn oordeel gegronde redenen voor zijn.
5. Het college kan zijn bevoegdheid als bedoeld in de leden 1, 2 en 4 mandateren aan de voorzitter van het PUV.

Artikel 2.1.19 Huisvesten zorg-doelgroepen middels contingentafspraken

1. Het college maakt jaarlijks contingentafspraken, met onder andere de woningcorporaties, over de hoeveelheid van de voor verhuur vrijkomende woonruimte, die in het kader van de uitstroom uit instellingen voor maatschappelijke opvang, residentiële instellingen voor verslavingszorg, geestelijke gezondheidszorg, Jeugdzorg (met verblijf) en de huisvesting van ex-gedetineerden en van zorg-doelgroepen die geen aanspraak kunnen maken op de voorrangsregeling, gericht wordt toegewezen.
2. Woningcorporaties verantwoorden jaarlijks aan het college over de wijze waarop het eerste lid wordt ingevuld. Deze verantwoordingsrapportage wordt binnen 3 maanden na afsluiting van het jaar aan het college aangeboden.
3. Borging van de afspraken als bedoeld in de leden 1 en 2 vindt plaats in de lokale prestatieafspraken.

Artikel 2.1.20 Behoud inschrijfduur

1. Woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform registratiesysteem van woningzoekenden.
2. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
3. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

C. Artikel 3.1 en 3.2 komen als volgt te luiden:

Artikel 3.1 Hardheidsclausule

Het college beslist naar eigen, redelijk oordeel in gevallen waarin deze verordening niet voorziet en in gevallen waarin de toepassing van de verordening leidt tot onbillijkheden van overwegende aard.

Artikel 3.2 Overleg bij wijziging

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening overlegt het college met de in de gemeente werkzame, ingevolge artikel 19 eerste lid, van de Woningwet toegelaten instellingen en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties die binnen de gemeente op het gebied van de woonruimteverdeling werkzaam zijn.

Artikel II Overgangsbepaling

Een aanvraag om een voorrangsverklaring, die vóór of op de dag van inwerkingtreding van deze wijzigingsverordening is ingediend, wordt behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor de aanvrager gunstiger is.

Artikel III Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking van dit besluit.

Artikel IV Citeertitel

Dit besluit kan worden aangehaald "Verordening tot wijziging Huisvestingsverordening gemeente Zwijndrecht 2019, eerste wijziging".

Vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier, De voorzitter,