

## Huisvestingsverordening gemeente Zwijndrecht 2019

De RAAD van de gemeente Zwijndrecht;  
Gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 18 juni 2019, kenmerk 2019-15457  
gelet op paragraaf 3 en artikel 12 van de Huisvestingswet 2014;

### BESLUIT:

vast te stellen de navolgende Huisvestingsverordening gemeente Zwijndrecht 2019.

## HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

### Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. DG&J: Dienst Gezondheid & Jeugd Zuid-Holland Zuid;
- b. huisvestingsprofiel: de omschrijving van het type huisvesting waarvoor een woningzoekende met een voorrangsverklaring in aanmerking komt;
- c. inkomen: het rekeninkomen zoals bedoeld in Artikel 1, onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- d. lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen: door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen waarvan de cliënten op basis van art. 2.11 in aanmerking kunnen komen voor voorrang;
- e. 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;
- f. PUV (Platform Uitvoering Voorrangregeling): 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 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;
- g. regio: gebied bestaande uit het grondgebied van de gemeenten Alblisserdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht;
- h. voorrangsverklaring: verklaring op grond waarvan een woningzoekende met een ernstig huisvestingsprobleem met voorrang in aanmerking kan komen voor de toewijzing van een woonruimte;
- i. woningcorporatie: een toegelaten instelling, als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, die sociale huurwoningen exploiteert;
- j. woonruimte: het daaromtrent in artikel 1, lid 1, sub j van de Huisvestingswet bepaalde;

## HOOFDSTUK 2 Verdeling van woonruimte

### Paragraaf 2.1 Voorrangregeling bij woningtoewijzing

#### Artikel 2.1.1 Toegang tot de voorrangregeling

1. Toegang tot de voorrangregeling hebben de woningzoekenden, die op grond van de normen als geformuleerd in de Wet op de huurtoeslag wat het inkomen en het vermogen betreft, horen tot de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid en een maatschappelijke binding hebben met de regio in de zin dat zij op het moment van de aanvraag blijkens de Gemeentelijke Basisadministratie minstens twee jaar onafgebroken ingezetene is van de regio, dan wel daar gedurende de voorafgaande tien jaar minstens zes jaar onafgebroken ingezetene van zijn geweest.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1, hebben geen toegang tot de voorrangregeling woningzoekenden, die inwonend zijn en bewoners van onzelfstandige woonruimte, anders dan in een opvang- en begeleidingsinstelling in de regio.
3. Het college van burgemeester en wethouders kan in afwijking van het bepaalde in lid 1 en 2, na voorafgaande afstemming met het Drechtstedenbestuur andere normen stellen wat het inkomen en het vermogen betreft indien de situatie op de woningmarkt in de regio Drechtsteden daar aanleiding voor geeft.
4. Het college van burgemeester en wethouders kan vrijstelling verlenen van het in lid 1 genoemde vereiste van maatschappelijke binding met de regio.

### **Artikel 2.1.2 Voorrangsverklaring**

1. Het college van burgemeester en wethouders kan een voorrangsverklaring verlenen 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 woningzoekende die in aanmerking komt voor een voorrangsverklaring behoort de woningzoekende die zijn woning in de regio heeft en zal moeten verlaten in verband met:
  - a. een medische indicatie;
  - b. een mantelzorg indicatie;
  - c. een sociale indicatie;
  - d. een calamiteit;
  - e. een herstructureringsplan;
  - f. een sloopindicatie.
3. Tot de in lid 1 genoemde woningzoekende die in aanmerking komt voor een voorrangsverklaring behoort tevens de woningzoekende die:
  - a. een opvanginstelling moet verlaten;
  - b. vergunninghouder is;
  - c. mantelzorg gaat verlenen;
  - d. een zeer schaarse woning achterlaat.

### **Artikel 2.1.3 Aanvragen van een voorrangsverklaring**

1. Een aanvraag voor een voorrangsverklaring wordt ingediend bij het college van burgemeester en wethouders, via een daartoe door het college beschikbaar te stellen aanvraagformulier.
2. De woningzoekende die een voorrangsverklaring aanvraagt, is verplicht het door het college van burgemeester en wethouders beschikbaar gestelde aanvraagformulier volledig 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 van burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door het college aan te wijzen instantie.

### **Artikel 2.1.5 Weigeringsgronden van aanvraag voorrangsverklaring**

De aanvraag om een voorrangsverklaring wordt geweigerd in de volgende gevallen:

- a. De woningzoekende heeft op grond van artikel 2.1.2 van de verordening geen toegang tot de voorrangregeling;
- 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 moet in staat worden geacht om het huisvestingsprobleem zelf op te lossen;
- d. De aanvrager moet op grond van zijn/haar aantal woonduurpunten in staat worden geacht om zonder voorrang binnen een redelijke termijn aan geschikte woonruimte te komen. Dit is het geval als het aantal van zijn/haar woonduurpunten gelijk of groter is dan het gemiddeld aantal punten dat vereist is om voor het meergezinswoning (MGW) zonder lift in aanmerking te komen;
- e. De aanvrager heeft in de periode van 3 jaar voorafgaand aan de aanvraag, om dezelfde reden, al een aanvraag ingediend.

### **Artikel 2.1.6 Eigen initiatieven**

1. Een woningzoekende kan pas een beroep doen op de voorrangregeling 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 heeft meegedongen naar iedere woning die via de woonruimteverdelingssystemen in de regio

- Drechtsteden is aangeboden, voor zover die woning een bij zijn omstandigheden passende oplossing kon bieden of zou kunnen bieden voor zijn huisvestingsprobleem, of
- b. aantonen dat er 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 Huisvestingsprofiel**

Het huisvestingsprofiel genoemd in artikel 2.1.18. onder d. van de verordening omvat in beginsel geen eengezinswoning maar een meergezinswoning. Indien op basis van de situatie van de woningzoekende in het woningprofiel bepaalde kenmerken zijn vermeld, kan de woningzoekende hieraan rechten ontleenen.

#### **Artikel 2.1.8 Voorrangsgronden: Medische indicatie**

1. De aanvrager, of een lid van zijn huishouden, komt op medische indicatie in aanmerking voor een voorrangsverklaring, indien hij een lichamelijk of medisch probleem heeft waardoor de huidige zelfstandige woning niet langer geschikt is.
2. Een aanvraag om voorrang bij de woningtoewijzing van medische aard wordt voor gemotiveerd besluit voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.
3. Het college van burgemeester en wethouders kan zich op medisch terrein laten adviseren door het aangewezen medische adviesbureau of door de DG&J.
4. De aanvrager komt niet in aanmerking voor een voorrangstelling 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.

#### **Artikel 2.1.9 Voorrangsgronden: Mantelzorg indicatie**

1. De aanvrager, of een lid van zijn huishouden, komt op mantelzorg indicatie in aanmerking voor een voorrangsverklaring, indien:
  - a. hij aannemelijk maakt dat hij in de gemeente Zwijndrecht zorg gaat verlenen of ontvangen gedurende meer dan 8 uur per week aan/van een naaste, 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 besluit voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.
3. Het college van burgemeester en wethouders kan zich op medisch terrein laten adviseren door het aangewezen medisch adviesbureau of door de DG&J.

#### **Artikel 2.1.10 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 4 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 besluit voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.
3. Het college van burgemeester en wethouders 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.

#### Voorrangscriterium

- a. leefbaarheid
- b. financiële nood
- c. einde duurzame relatie

#### Omschrijving

aanvrager ondervindt ernstige, structurele problemen van sociale/maatschappelijke aard in de directe woonomgeving door een onvoorziene, niet verwijtbare daling van het inkomen dakloos dreigt te worden

het beëindigen van een relatie, waarbij de partners met kinderen duurzaam hebben samengewoond is geen reden voor een voorrangsverklaring, behalve als er minderjarige kinderen bij

betrokken zijn. Vanuit maatschappelijk oogpunt is het niet aanvaardbaar dat minderjarige kinderen dakloos worden als ouders uit elkaar gaan. Van duurzame samenwoning is sprake als de partners minstens twee jaar onafgebroken hebben samengewoond, blijkt uit de inschrijving in de Basisregistratie Personen. Slechts één van de ouders kan aanspraak maken op een voorrangsverklaring onder de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van dagelijkse zorg door de aanvrager (dus geen bezoekenregeling of gedeelde zorg)
- b. de aanvrager moet de kinderbijslag van de SVB ontvangen op de eigen bankrekening;
- c. de aanvrager moet aantoonbaar gedwongen zijn de gezamenlijke woning te verlaten.

Bij co-ouderschap en gedeelde zorg wordt geen voorrang toegekend als de andere co-ouder (dan de aanvrager) over woonruimte blijft beschikken.

Het bepaalde onder artikel 2.1.5 en 2.1.6 is hierbij onverkort van toepassing.

#### **Artikel 2.1.11 Voorranggronden: Dakloos buiten schuld door calamiteiten**

1. Indien de woning als gevolg van een calamiteit onbewoonbaar is geworden, ontstaat er een directe noodzaak tot herhuisvesting van de dakloos geworden bewoner(s). Onder calamiteit wordt in dit geval verstaan 'een van binnen of van buiten komend onheil, dat onvoorzienbaar is en niet door verwijtbaar handelen van de bewoner(s) is veroorzaakt. Het college van burgemeester en wethouders 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 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 zwerfend bestaan is geen reden voor een voorrangsverklaring.

#### **Artikel 2.1.12 Voorranggronden: Verlaten opvang- en begeleidingsinstellingen**

1. De aanvrager die opgenomen was komt voor een voorrangsverklaring op basis van het verlaten van een opvang- en begeleidingsinstelling in aanmerking op de volgende voorwaarden:
  - a. de aanvrager is opgenomen geweest in een opvang- en begeleidingsinstelling, die vermeld is op de lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen;
  - b. de aanvrager beschikte vóór zijn opname aantoonbaar over zelfstandige huisvesting in de regio. Van de eis 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.
  - c. Van de eis van het beschikken in het verleden over zelfstandige huisvesting is ontheffing mogelijk indien terugkeer naar de vroegere huisvesting niet mogelijk is;
  - d. de voorrangsverklaring wordt aangevraagd door tussenkomst van de opvang- en begeleidingsinstelling. Aanvragers die op eigen initiatief een voorrangsverklaring aanvragen, worden terugverwezen naar de opvang- of begeleidingsinstelling;
  - e. de opvang- en begeleidingsinstelling overlegt bij de aanvraag een verklaring voor dat de cliënt in staat is om zelfstandig een huishouding te voeren.
2. De aanvrager die in detentie zat komt voor een voorrangsverklaring in 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 tussenkomst van de ketenregisseur van de Centrale Toegang.
3. Een aanvraag om voorrang bij de woningtoewijzing in verband met het verlaten van een opvang- of begeleidingsinstelling wordt voor een gemotiveerd besluit voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.
4. Het college van burgemeester en wethouders kan zich laten adviseren door de DG&J.

#### **Artikel 2.1.13 Voorrangsgronden: herstructurering**

1. 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. Hierbij geldt bij het verlaten van een meergezinswoning als woonprofiel een meergezinswoning en bij het verlaten van een eengezinswoning als woonprofiel een eengezinswoning of meergezinswoning.
2. De voorrangsverklaring bestaat uit een vermelding in het woonruimteverdeelsysteem van Woningnet/Stichting Woonkeus en geldt voor alle te huur aangeboden sociale huurwoningen in de regio Drechtsteden die qua type woonruimte gelijkwaardig zijn aan de te verlaten woning, inclusief woningen met het label "voorrang niet van toepassing".

#### **Artikel 2.1.14 Voorrangsgronden: sloopindicatie**

1. De bewoner van een woning met een slooplabel 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.
2. Een woning heeft een slooplabel als de woning in de rapportage Wonen als "te slopen" staat vermeld of als er een vergunning is verstrekt voor de sloop.
3. De voorrangsverklaring bestaat uit een vermelding in het woonruimteverdelingsysteem waar de desbetreffende corporatie gebruik van maakt.

#### **Artikel 2.1.15 Voorrangsgronden: verblijfsgerechtigden**

1. De 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.
2. Als de aanvraag betrekking heeft op een door de IND geaccordeerde gezinshereniging en de woning van het al gevestigde gezinslid te klein is, wordt voorrang toegekend.

#### **Artikel 2.1.16 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 2.1.17 Toewijzing van woonruimte**

1. De huisvestende corporatie of het college van burgemeester en wethouders bepaalt of een voorrangskandidaat zelf in het aanbod naar een woning zoekt, of rechtstreeks een woning krijgt toegewezen.
2. De huisvestende corporatie kan nadere voorwaarden stellen bij de huurovereenkomst voor de woning, die op basis van de voorrangsverklaring tot stand komt.

#### **Artikel 2.1.18 Inhoud van de voorrangsregeling**

Het college van burgemeester en wethouders vermeldt in een voorrangsverklaring de volgende zaken:

- a. de naam en de contactgegevens van de woningzoekende;
- b. de datum van de aanvraag zoals bedoeld in artikel 2.1.3;
- c. de erkenning dat de woningzoekende aan wie de voorrangsverklaring is verleend dringend behoefte heeft aan woonruimte binnen de door het college van burgemeester en wethouders aangegeven termijn;
- d. 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;
- e. de termijn waarbinnen van de voorrangsverklaring gebruik kan worden gemaakt;
- f. of de voorrangsverklaring lokaal of regionaal geldt, dan wel
- g. of de huisvestende corporatie een woning zal aanbieden.

### **Artikel 2.1.19 Bemiddeling**

1. Het college van burgemeester en wethouders bemiddelt bij eigenaren van woonruimte om te bewerkstelligen dat woningzoekenden met een voorrangsverklaring een woonruimte verkrijgen overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.1.18, onder d, e, f en g.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan deze bemiddeling nader vorm geven in overeenkomsten.

### **Artikel 2.1.20 Wijziging, intrekking, vervallen voorrangsverklaring**

1. Bij gewijzigde omstandigheden kan het college van burgemeester en wethouders, 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 van burgemeester en wethouders 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.
3. De voorrangsverklaring vervalt van rechtswege indien de woningzoekende:
  - a. een hem aangeboden woning die past binnen het in artikel 2.1.18, onder d 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 van burgemeester en wethouders kan besluiten tot verlenging van de in artikel 2.1.18, onder e genoemde termijn, indien daar naar zijn oordeel gegronde redenen voor zijn.

## **Hoofdstuk 3 Verdere bepalingen**

### **Artikel 3.1 Hardheidsclausule**

Het college van burgemeester en wethouders 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 van burgemeester en wethouders 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.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen**

### **Artikel 4.1 Overgangsbepaling**

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

### **Artikel 4.2 Intrekking oude verordening**

De Huisvestingverordening gemeente Zwijndrecht 2015 wordt ingetrokken.

### **Artikel 4.3 Citeertitel en datum inwerkingtreding**

Deze verordening kan worden aangehaald als "Huisvestingsverordening gemeente Zwijndrecht 2019". Deze verordening treedt in werking op de achtste dag na publicatie. Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 juni 2019.

LIJST van instellingen die cliënten kunnen aanmelden voor een voorrangsverklaring in de regio  
Drechtsteden

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op [datum]

Antes

ASVZ

Auriga (onderdeel van stichting 's Heerenloo)

Babyhuis Dordrecht (besluit PUV Cor van Verk 04-04-2018)

BijBram (miv 31-0102019 (JH van Walderveen en M Henderson)

Eddee (miv 31-0102019 (JH van Walderveen en M Henderson)

Eleos (besluit PUV Cor van Verk 04-04-2018)

Enver

Stichting de Hoop (uitsluitend verslavingszorg)

Humanitas (besluit PUV dd. 23-3-2016)

Jeugdbescherming West

Stichting Jados (IVA) (miv 31-0102019 (JH van Walderveen en M Henderson)

Leger des Heils, begeleid wonen + reclassering LdH

MEE (via wijkteams, alleen in bepaalde gevallen)

Miro thuis (miv 31-01-2019 (JH van Walderveen en M Henderson)

Stichting NIDOS

Nitzana (miv 31-01-2019 (JH van Walderveen en M Henderson)

Reclassering arr. Rotterdam

Safegroup Zuid-Holland Zuid

Syndion

Timon Begeleid Wonen (besluit PUV Cor van Verk 21-11-2017)

Veilig Thuis

Yulius