

Huisvestingsverordening gemeente Hoeksche Waard 2025

De raad van de gemeente Hoeksche Waard,

gelezen het voorstel van het college d.d. 8 oktober 2024;

overwegende dat de gemeenteraad op 15 december 2020 de Huisvestingsverordening 2021-2025 vaststelde;

dat de wettelijke looptijd van de Huisvestingsverordening gemeente Hoeksche Waard 2021-2025 eind 2024 vervalt;

dat het opstellen van een nieuwe Huisvestingsverordening meer tijd vraagt, waardoor het gewenst is om de tekst van de bestaande Huisvestingsverordening met een enkele noodzakelijke wijziging opnieuw voor één jaar vast te stellen (Huisvestingsverordening gemeente Hoeksche Waard 2025), waarmee voorkomen wordt dat er geen urgenties voor woningzoekenden verstrekt kunnen worden;

dat Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 24 september 2024 een positief advies gaf over de concept tekst van de Huisvestingsverordening gemeente Hoeksche Waard 2025, mits er een enkele tekstuele aanpassing zou worden gedaan;

dat er tegemoet gekomen wordt aan het advies van 24 september 2024 van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;

gelet op 147 en 149 van de Gemeentewet en artikel 4 lid 1 van de Huisvestingswet 2014;

besluit:

1. De volgende verordening vast te stellen:

Huisvestingsverordening gemeente Hoeksche Waard 2025

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Huishouden:
Een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- b. Huishoudinkomen:
huishoudinkomen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
- c. Huisvestingsvergunning:
De vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de wet;
- d. Huurprijs:
De prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- e. Mantelzorg:
hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- f. Reactie op woningaanbod:
Een tijdig ingezonden reactie op het woningaanbod van de woningcorporatie, die voldoet aan de criteria die de woningcorporatie daarvoor heeft gesteld.
- g. Vergunninghouder:
Een 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.
- h. Wet:
De Huisvestingswet 2014.
- i. Woningaanbod:
Het aanbod van woningen dat de woningcorporatie periodiek via een digitaal platform publiceert.
- j. Woningcorporatie:

- Een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente.
- k. Woningmarktregio:
Door de minister vastgesteld kernwerkgebied voor woningcorporaties. De gemeenten in de Hoeksche Waard maken deel uit van de Woningmarktregio Drechtsteden-Hoeksche Waard-Goeree-Overflakkee en deze regio vormt het kernwerkgebied voor woningcorporatie HW Wonen.
 - l. Woningzoekende:
Een huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 4 is ingeschreven.
 - m. Woonruimte:
Een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.
 - n. sociale huurprijsgrens
de huurprijsgrens bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning

Artikel 2. Aanwijzing vergunning plichtige woonruimte

1. Het is ingevolge artikel 8 van de wet verboden woonruimten, met uitzondering van standplaatsen, die gelegen zijn in de gemeente en eigendom zijn van een woningcorporatie met een huurprijs beneden de sociale huurprijsgrens in gebruik te nemen of te geven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid geldt het verbod van artikel 8 van de wet niet indien er geen houders van een urgentieverklaring met voorrang in aanmerking komen voor de te huur aangeboden woonruimte.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 10 van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:

- a. meerderjarige woningzoekenden;
- b. minderjarige woningzoekenden aan wie handlichting is verleend;
- c. woningzoekenden met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet.

Artikel 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. het huishoudinkomen;
 - c. naam en adres van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
 - d. de beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
 - e. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening;
 - f. indien van toepassing, de urgentiecategorie waartoe de aanvrager behoort.
3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. aan wie de vergunning is verleend;
 - c. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.

Artikel 5. Voorrang bij urgentie

1. Voor de in artikel 2 aangewezen woonruimtecategorie wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is, waarbij als het gaat om een woning met specifieke voorzieningen voorrang wordt gegeven aan huishoudens met een desbetreffende indicatie.
2. Onverminderd artikel 12, derde lid, van de wet behoren tot de woningzoekenden, bedoeld in het eerste lid:
 - 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 verlenen of ontvangen;
 - c. vergunninghouders;
 - d. woningzoekenden die hun woonruimte hebben of moeten verlaten in verband met een medische en/of sociale indicatie.
3. Ter uitwerking van het bepaalde in lid 1 en 2, stellen burgemeester en wethouders richtlijnen vast (Urgentiedraaiboek Hoeksche Waard) waarin de genoemde urgentiecategorieën en de voorwaarden om voor een urgentieverklaring in aanmerking te komen nader zijn uitgewerkt.
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 ingezetene van de Hoeksche Waard en staat ingeschreven in de gemeente Hoeksche Waard. Deze voorwaarde is niet van toepassing indien het gaat om vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Wet, woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen en personen uit een 24-uursinstelling;
 - b. De noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en was door de woningzoekende niet voorzien, nog te voorkomen;
 - c. Met uitzondering van de vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Wet- staat de aanvrager aantoonbaar geregistreerd als woningzoekende in de Hoeksche Waard en kan gezien zijn of haar inschrijfduur binnen 12 weken geen passende woning vinden;
 - d. De woningzoekende kan aantonen eerst zelf naar een oplossing te hebben gezocht en de noodsituatie vraagt binnen drie maanden om een oplossing waarvoor andere woonruimte de enige noodzakelijke oplossing is;
 - e. De woningzoekende heeft na het ontstaan van de noodsituatie die de aanleiding vormt voor de urgentieaanvraag geen sociale huurwoning geweigerd;
 - f. De woningzoekende heeft de afgelopen twee jaar niet voor een zelfde soort problematiek een urgentieverklaring ontvangen of op het moment van het betrekken van de huidige woning was reeds sprake van een zelfde soort problematiek;
 - g. Voor de eventueel aanwezige schulden heeft de woningzoekende de afbetaling voldoende geregeld;
 - h. De woningzoekende behoort op grond van de normen als geformuleerd in de Wet op de huurtoeslag wat betreft het inkomen én het vermogen tot de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid.

Artikel 6. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

1. Het verzoek om ingedeeld te worden in een urgentiecategorie gaat vergezeld van de volgende gegevens:
 - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum,, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
 - b. aanduiding en motivering urgentiecategorie;
 - c. overige gegevens en documenten die nodig zijn om het verzoek te kunnen toetsen of aan de vereisten van artikel 5 wordt voldaan.
2. Bij de beoordeling van de gevraagde indeling in een urgentiecategorie kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.
3. Een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie vermeldt in ieder geval:
 - a. naam, adres en woonplaats van de woningzoekende;
 - b. de datum van het verzoek om indeling in een urgentiecategorie;
 - c. de urgentiecategorie waarin de woningzoekende is ingedeeld.
 - d. de eventuele indicatie dat woningzoekende woonruimte met specifieke voorzieningen zoekt.
4. Burgemeester en wethouders verlenen een vergunninghouder, die door de regievoerder van het COA aan de gemeente is gekoppeld, automatisch een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie.

Artikel 7. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie intrekken, als de woningzoekende:
 - a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 5, eerste lid, is aan te merken;
 - b. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
 - c. eenmaal een aanbod voor een passende woning heeft geweigerd.
2. Een woningzoekende kan, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentiecategorie worden ingedeeld als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.

3. Een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie vervalft als de indeling in een urgentiecategorie vervalft of als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld.
4. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe beschikking verstrekt.

Artikel 8. Rangorde woningzoekenden

1. In het geval op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden die zijn ingedeeld in de urgentiecategorieën als bedoeld in artikel 5, lid 2, sub a. t/m c. in de navolgende rangorde:
 - 1°. de vergunninghouders;
 - 2°. de woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang;
 - 3°. de woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen;
 - b. als op grond van onderdeel a. meerdere woningzoekenden met dezelfde rangorde in aanmerking komen, dan gaan woningzoekenden met een eerder afgegeven beschikking tot indeling in een urgentiecategorie voor op woningzoekenden met een later afgegeven beschikking, tenzij sprake is van een dringende reden om hiervan af te wijken;
 - c. daarna komen de woningzoekenden als bedoeld in artikel 5, lid 2, sub d. in aanmerking, in volgorde van de datum van afgifte van de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie.
2. Voor de gevallen waarin het eerste lid niet voorziet, neemt de verhuurder het initiatief om tot een rechtvaardige verdeling van de woonruimte te komen.

Artikel 9 Experimenten

1. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimte, welke niet in of op grond van deze verordening is geregeld maar wel in een op grond van de Huisvestingswet 2014 vast te stellen verordening geregeld zou kunnen worden.
2. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.
3. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar.
4. Een experiment wordt georganiseerd door één of meer corporaties in samenwerking met de gemeente Hoeksche Waard. Zij sluiten daartoe een experimentenovereenkomst, welke ten minste het volgende bevat:
 - a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment; en,
 - b. het toepassingsbereik van het experiment; en,
 - c. de tijdsduur van het experiment; en,
 - d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment; en,
 - e. de wijze en punten waarop het experiment geëvalueerd wordt.
5. De resultaten van een experiment, waaronder in ieder geval de werking en de effecten van het experiment en de uitkomst van de evaluatie ervan, moeten deel uitmaken van het jaarlijkse overleg over de (werking van) de huisvestingsverordening.

Artikel 10 Monitoring

Het college van burgemeester en wethouders en de in de gemeente werkzame corporaties voeren ten minste één maal per kalenderjaar overleg over de woonruimtebemiddeling in het lopende kalenderjaar, over actuele thema's in het kader van de woonruimteverdeling en over eventuele benodigde bijsturing.

HOOFDSTUK 3. Slotbepalingen

Artikel 11. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van de artikelen 3, 5 en 6 van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid of onbillijkheid leidt, af te wijken van deze verordening ten gunste van de aanvrager.

Artikel 12. Intrekking oude verordeningen en overgangsrecht

1. Met de inwerkingtreding van deze verordening wordt de Huisvestingsverordening gemeente Hoeksche Waard 2021-2025 ingetrokken.
2. Aanvragen die zijn binnengekomen onder de werking van oude - in lid 1 bedoelde verordening worden afgehandeld volgens de oude verordening, tenzij volgens de onderhavige verordening geen vergunningplicht meer bestaat.

Artikel 13. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2025 en vervalft op 1 januari 2026

2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Hoeksche Waard 2025.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hoeksche Waard gehouden op 26 november 2024.

G. de Schipper-Tinga
Griffier

FD. van Heijningen
Voorzitter