

Huisvestingsverordening gemeente Hendrik-Ido-Ambacht 2025

De RAAD van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht;

Gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 18 maart 2025, kenmerk 2025- 0001228;

gelet op paragraaf 3 en artikel 12 van de Huisvestingswet 2014;

BESLUIT:

vast te stellen de navolgende Huisvestingsverordening gemeente Hendrik-Ido-Ambacht 2025.

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. aanvrager voorrangsverklaring: de woningzoekende, die, mede namens eventuele andere personen van zijn huishouden, een aanvraag doet voor een voorrangsverklaring, of degene die op grond van artikel 2.1.11 een aanvraag doet namens de woningzoekende en eventuele andere personen van zijn huishouden;
- b. Basisregistratie Personen: de basisregistratie zoals bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- c. calamiteit: een van binnen of van buiten komend onheil, dat onvoorzienbaar is en niet door verwijtbaar handelen van de bewoner(s) is veroorzaakt;
- d. DG&J: Dienst Gezondheid & Jeugd Zuid-Holland Zuid;
- e. het college: het college van burgemeester en wethouders;
- f. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- g. huishoudinkomen: huishoudinkomen zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
- h. huisvestingsprofiel: de omschrijving van het type huisvesting waarvoor een woningzoekende met een voorrangsverklaring in aanmerking komt;
- i. ingezetene: degene die volgens de inschrijving in de Basisregistratie Personen woonachtig is in een gemeente in de regio en feitelijk diens hoofdverblijf heeft in een voor bewoning aangewezen woonruimte;
- j. inkomen: het rekeninkomen zoals bedoeld in artikel 1, onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- k. inkomensgrens: de maximale inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- 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 binnen de regio;
- m. mantelzorg: zorg zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- n. prestatieafspraken: afspraken als bedoeld in artikel 42 van de Woningwet over de wijze waarop in de gemeente werkzame woningcorporaties een bijdrage leveren aan de gemeentelijke woonvisie;
- o. PUV (Platform Uitvoering Voorrangstelling): overlegorgaan voor toedeling van voorrangskandidaten aan woningcorporaties. In het PUV zijn vertegenwoordigd: de woningcorporaties, de ambtenaar die door het college gemandateerd is te beslissen op aanvragen voor voorrang en de Sociale Dienst Drechtsteden;
- p. regio: de Drechtsteden, het gebied bestaande uit het grondgebied van de gemeenten Alblasterdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht;
- q. register van woningzoekenden: gegevens van woningzoekenden zoals vastgelegd door de woningcorporaties in de Drechtsteden;
- r. 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;
- s. voorrangsverklaring: verklaring op grond waarvan een woningzoekende met een ernstig huisvestingsprobleem met voorrang in aanmerking kan komen voor de toewijzing van een woonruimte;
- t. woningcorporatie: een toegelaten instelling, als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, die sociale huurwoningen exploiteert en werkzaam is in één of meer gemeenten in de regio;
- u. 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;

- v. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- w. zelfstandige woonruimte: woning, zoals omschreven in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek;
- x. zorgregio: gebied bestaande uit het grondgebied van de gemeenten Alblasserdam, Dordrecht, Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Molenlanden, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht.

HOOFDSTUK 2 Verdeling van woonruimte

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 woningzoekenden behoren:
 - a. woningzoekenden met een medische indicatie;
 - b. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen;
 - 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 mandateert zijn bevoegdheid om te beslissen op aanvragen als bedoeld in lid 1 aan de voorzitter van het PUV, met uitzondering van aanvragen van woningzoekenden die behoren tot categorie e in lid 2 van dit artikel.
4. Het college mandateert zijn bevoegdheid om te beslissen op aanvragen van woningzoekenden die behoren tot categorie e in lid 2 van dit artikel aan de teamleider van het team Specials van de gemeente Dordrecht.

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, e, 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, e en f.
2. Voor de categorieën woningzoekenden zoals genoemd in artikel 2.1.1 lid 2 onder a en c geldt dat woningzoekende 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 vastgesteld aanvraagformulier.
2. De woningzoekende die een voorrangsverklaring aanvraagt, is verplicht het door het college vastgestelde aanvraagformulier volledig en naar waarheid in te vullen en alle daarin gevraagde bewijsstukken te overleggen.

Artikel 2.1.4 Beoordeling van een aanvraag voorrangsverklaring

Bij de beoordeling van een 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 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;

- b. de woningzoekende wordt in staat geacht het huisvestingsprobleem zelf op te lossen;
- c. de woningzoekende wordt in staat geacht om zonder voorrang en binnen een redelijke termijn aan een passende woning te komen;
- d. de woningzoekende heeft in de periode van 3 jaar voorafgaand aan de aanvraag, om dezelfde reden, al een aanvraag ingediend;
- e. de woningzoekende heeft geen vaste woon- of verblijfplaats, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 2.1.11;
- f. de woningzoekende heeft na het ontstaan van het huisvestingsprobleem dat de aanleiding vormt voor de aanvraag van een voorrangsverklaring een aanbod voor een sociale huurwoning geweigerd.

Artikel 2.1.6 Eigen initiatieven

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 woningzoekende dient daarvoor 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.

Artikel 2.1.7 Voorranggrond: medische indicatie

1. De woningzoekende, 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 woonruimte niet langer geschikt is.
2. Een aanvraag om voorrang bij de woningtoewijzing op grond van medische aard kan voor gemotiveerd advies worden voorgelegd aan het PUV.
3. Het college kan zich op medisch terrein laten adviseren door een medisch adviesbureau.
4. De woningzoekende komt niet in aanmerking voor voorrang op grond van 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 2.1.8 Voorranggrond: mantelzorg

1. De woningzoekende, of een lid van zijn huishouden, komt op grond van mantelzorg in aanmerking voor een voorrangsverklaring, indien:
 - a. hij aantoont maakt dat hij in Hendrik-Ido-Ambacht zorg verleent of ontvangt van een naaste gedurende meer dan 8 uur per week, en;
 - b. de reistijd in verband met de te verlenen of te ontvangen mantelzorg meer dan 2 uur per dag is.
2. Een aanvraag om voorrang in verband met het verlenen of ontvangen van mantelzorg kan voor een gemotiveerd advies worden voorgelegd aan het PUV.
3. Het college kan zich op medisch terrein laten adviseren door het aangewezen medisch adviesbureau.

Artikel 2.1.9 Voorranggrond: sociale indicatie

1. De woningzoekende, 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 woonruimte niet langer geschikt is.
2. Een aanvraag om voorrang bij de woningtoewijzing van sociale en/of maatschappelijke aard kan voor een gemotiveerd advies worden voorgelegd aan het PUV.
3. Het college kan zich laten adviseren door de DG&J.
4. De woningzoekende 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	woningzoekende ondervindt ernstige, structurele problemen van sociale/maatschappelijke aard die een directe relatie hebben met de woonsituatie en woningzoekende en/of gezinsleden zijn geen medeveroorzaker.
b. financiële nood	door een onvoorziene en financiële problemen die aantoonbaar niet aan de woningzoekende te wijten zijn kan de woningzoekende zijn

	woonlasten (huur, energiekosten) niet langer opbrengen waardoor sprake is van acute dreiging van dakloosheid.
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 woningzoekende 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 komt woningzoekende niet in aanmerking voor voorrang.

Artikel 2.1.10 Voorranggrond: dakloos buiten schuld als gevolg van een calamiteit

1. Indien een 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 elders huisvesting kan worden verkregen.
2. Het criterium "dakloos buiten schuld" is niet van toepassing als woningzoekende uit eigen keuze een woning achterlaat.

Artikel 2.1.11 Voorranggrond: verlaten instelling

1. Dit artikel is van toepassing op personen die een maatschappelijke opvang- of vrouwenopvang-instelling of een Beschermd Wonen instelling of een penitentiaire inrichting verlaten en na verblijf in een opvangsituatie behoefte hebben aan huisvesting in de zorgregio met bijbehorende ondersteuning.
2. Het college legt in beleidsregels vast welke uitgangspunten en criteria worden gehanteerd bij het verstrekken van een voorrangsverklaring op basis van de voorranggrond 'verlaten instelling'.

Artikel 2.1.12 Voorranggrond: herstructurering

Bewoners die gedwongen zijn hun woning voorgoed te verlaten in verband met een concreet herstructureringsplan of een plan om verstrekende maatregelen te treffen dat is opgenomen in de prestatieafspraken voor een bepaald jaar, komen in aanmerking voor voorrang op basis van herstructurering bij de toewijzing van een woning.

Artikel 2.1.13 Voorranggrond: sloop

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

Artikel 2.1.14 Voorranggrond: vergunninghouders

Een vergunninghouder 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 2014.

Artikel 2.1.15 Voorranggrond: beschikbaar krijgen zeer schaarse woningen.

Een woningzoekende 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 woningzoekende;
- 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 gebruik kan worden gemaakt van de voorrangsverklaring;
- 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 vormgeven in overeenkomsten.

Artikel 2.1.18 Wijziging, intrekking, verlening, 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 voorwaarden 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 woningzoekende niet in staat blijkt om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien;
 - d. een hem aangeboden woning die past binnen het in artikel 2.1.16, onder c genoemde huisvestingsprofiel heeft geweigerd.
3. De voorrangsverklaring vervalt van rechtswege indien de woningzoekende, 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 huisvestingsprofiel 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 mandateert zijn bevoegdheid als bedoeld in lid 1, 2 en 3 aan de voorzitter van het PUV.

Artikel 2.1.19 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, behoudt de jongere diens inschrijfduur en vervalt de inschrijving 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, behoudt de huurder zijn inschrijfduur om in aanmerking te komen voor een woonruimte.

Hoofdstuk 3 Verdere bepalingen

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 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 Hendrik-Ido-Ambacht 2023 wordt ingetrokken.

Artikel 4.3 Citeertitel en datum inwerkingtreding

1. Deze verordening kan worden aangehaald als "Huisvestingsverordening Hendrik-Ido-Ambacht 2025".
2. Deze verordening treedt na publicatie in werking op 1 juni 2025.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van Hendrik-Ido-Ambacht 6 mei 2025.

*De griffier,
B. van 't Westeinde*



*De voorzitter,
P. van der Giessen*