

Huisvestingsverordening gemeente Alblasserdam 2022, 1e wijziging

De RAAD van de gemeente Alblasserdam;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van **datum**;

gelet op Hoofdstuk 1, paragraaf 3 van de Huisvestingswet 2014;

b e s l u i t :

vast te stellen de navolgende

Huisvestingsverordening gemeente Alblasserdam 2022, 1e wijziging

Artikel I Wijziging verordening

De Huisvestingsverordening gemeente Alblasserdam wordt als volgt gewijzigd.

In artikel 1.1 worden de volgende begrippen gewijzigd/toegevoegd/verwijderd:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

Gewijzigd:

h. GO: gebruiksoppervlakte op basis van de meetinstructie NEN 2580. Dit is de optelsom van het 'gebruiksoppervlak met een woonfunctie' en het 'gebruiksoppervlak met overige gebruiksfuncties' (bijvoorbeeld bergingen). Buitenruimten, zoals tuinen, balkons en (dak)terrassen tellen hierbij niet mee;

p. lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen: lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen van door de gemeente gecontracteerde aanbieders die ondersteuning leveren met een verblijfscomponent;

nn. zelfstandige woning: woning zoals omschreven in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek;

Toegevoegd:

vv. prestatieafspraken: prestatieafspraken: afspraken als bedoeld in artikel 42 van de Woningwet over de wijze waarop de in de gemeente werkzame woningcorporaties een bijdrage leveren aan de gemeentelijke woonvisie;

Verwijderd:

hh. woonprofiel: het woonprofiel geeft aan welke woonruimte voor de aanvraag passend wordt geacht;

Artikel 2.1.1 tot en met 2.1.16 komen 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 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 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 woning 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 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 beschikbaar gesteld 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 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 aanvraag voor een voorrangsverklaring wordt geweigerd in de volgende gevallen:

- a. de woningzoekende heeft op grond van artikel 2.1.2, tweede lid, 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 wordt in staat geacht het huisvestingsprobleem zelf op te lossen;
- d. de woningzoekende wordt in staat geacht om zonder voorrang en binnen een redelijke termijn aan een passende woning te komen;
- e. de woningzoekende heeft in de periode van 3 jaar voorafgaand aan de aanvraag, om dezelfde reden, al een aanvraag ingediend;
- f. de woningzoekende woont in een onderkomen dat formeel geen zelfstandige woonruimte is, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 2.1.11;
- g. de woningzoekende is inwonend;
- h. de woningzoekende 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 het huisvestingsprobleem dat de aanleiding vormt voor de aanvraag van een voorrangsverklaring een aanbod van 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 woningzoekende 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 woningzoekende aantoonbaar bij voorbaat geen kans heeft op de toewijzing van een woning binnen de aangegeven termijn.

Artikel 2.1.7 Voorrangsgrond: 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 woning niet langer geschikt is.
2. Een aanvraag om voorrang bij woningtoewijzing 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 van dit artikel.

Artikel 2.1.8 Voorrangsgrond: mantelzorg

1. De woningzoekende, of een lid van zijn huishouden, komt op grond van mantelzorg in aanmerking voor een voorrangsverklaring, indien:
 - a. hij aantoont dat hij in Alblasterdam 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 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 wordt voor een gemotiveerd advies voorgelegd aan het PUV .
3. Het PUV kan zich op medisch terrein laten adviseren door een aangewezen medisch adviesbureau of door de DG&J.

Artikel 2.1.9 Voorrangsgrond: 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 woning 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 in de directe woonomgeving en is geen medeveroorzaker.
b. financiële nood	door een onvoorziene, niet verwijtbare daling van het huishoudinkomen dreigt woningzoekende 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 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 door calamiteiten

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 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 zwerfend bestaan is geen reden voor het verstrekken van een voorrangsverklaring.

Artikel 2.1.11 Voorranggrond: verlaten instelling

1. De woningzoekende komt in aanmerking voor een voorrangsverklaring op basis van het verlaten van een opvang- en begeleidingsinstelling indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. de woningzoekende is opgenomen geweest in een opvang- en begeleidingsinstelling, die vermeld is op de lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen en;
 - b. de woningzoekende 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 aanvraag voor een voorrangsverklaring wordt gedaan door de opvang- of begeleidingsinstelling en;
 - e. de opvang- of begeleidingsinstelling overlegt bij de aanvraag een verklaring dat de woningzoekende, 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 woningzoekende komt in aanmerking voor een voorrangsverklaring op basis van het verlaten van een penitentiaire inrichting, onder de volgende voorwaarden:
 - a. de woningzoekende heeft wegens terugkeer uit detentie zelfstandige woonruimte nodig, en
 - b. de woningzoekende beschikte vóór zijn detentie aantoonbaar over zelfstandige woonruimte in de regio, en
 - c. de aanvraag voor een voorrangsverklaring wordt gedaan door het 'Platform nazorg ex-gedeteneerden'.
 4. Een aanvraag om voorrang bij de woningtoewijzing in verband met het verlaten van een penitentiaire inrichting kan voor een gemotiveerd advies worden voorgelegd aan het PUV.
 5. Het college kan zich laten adviseren door de DG&J.

Artikel 2.1.12 Voorranggrond: herstructurering

Bewoners die gedwongen zijn hun huurwoning 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, 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

- a. Het college vermeldt in een voorrangsverklaring de volgende zaken:
- b. de naam en de contactgegevens van de woningzoekende;
- c. de datum van de aanvraag zoals bedoeld in artikel 2.1.3;
- 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 gebruik kan worden gemaakt van de voorrangsverklaring; voor welke gemeenten de voorrangsverklaring geldt;

Artikel 2.1.18 komt te luiden:

Artikel 2.1.18 Wijziging, intrekking, verlenging, 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 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 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 contingent afspraken

Lid 1 komt te luiden:

1. Het college maakt periodiek contingent afspraken, met onder andere de wooncorporaties, over de hoeveelheid van de voor verhuur vrijkomende woonruimte, die in het kader van de uitstroom uit instellingen voor maatschappelijke opvang, residentiele 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 voorrangregeling, gericht wordt toegewezen.

Artikel 2.1.20 Behoud inschrijfduur

Lid 2 komt te luiden:

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.

Lid 3 komt te luiden:

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.

Artikel II Citeertitel en datum inwerkingtreding

1. Dit besluit kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening gemeente Alblasserdam 2022, 1e wijziging.
2. Dit besluit treedt in werking de eerste dag na bekendmaking van dit besluit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van **datum**.

De griffier, De voorzitter,

Namen