

Was/wordt tabel Concept Huisvestingsverordening Alblasserdam 2022

Zuiver technische aanpassingen, waaronder omnummeringen, aan de verordening zijn in dit overzicht niet meegenomen.

Versie: april 2022

	Huisvestingsverordening 2020	Huisvestingsverordening 2022	Toelichting
1.1		Basis Registratie Personen: de basisregistratie zoals bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;	Toegevoegd aan de begrippenlijst.
1.1		Calamiteit: een van binnen of van buiten komend onheil, dat onvoorzienbaar is en niet door verwijtbaar handelen van de bewoner(s) is veroorzaakt;	Toegevoegd aan begrippenlijst
1.1	GO: Gebruiksoppervlakte als bedoeld in het Bouwbesluit	GO: gebruiksoppervlakte op basis van de meetinstructie NEN 2580. Hierbij worden meegeteld de gebruiksoppervlakte wonen, overige inpandige ruimten en externe buitenruimte;	De huidige verwijzing naar het Bouwbesluit geeft onvoldoende duidelijkheid over welke ruimtes meegeteld worden bij de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie NEN 2580 is per 1-7-2019 van kracht en onderschreven door de brancheverenigingen NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, de Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.
1.1		het college: het college van burgemeester en wethouders;	Toegevoegd aan begrippenlijst.
1.1		Hoofdbewoner: de standplaatszoekende die krachtens een huur/koop overeenkomst een standplaats voor een woonwagen huurt/koopt; of: hoofdbewoner die officieel als bewoner van een woning of ander gebouw geregistreerd is en daarmee onder andere verantwoordelijk is voor het betalen van bepaalde lasten;	Toegevoegd aan begrippenlijst.
1.1		huishoudinkomen: huishoudinkomen zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;	Voor de bepaling van het huishoudinkomen wordt aangesloten bij de definitie zoals in de Woningwet. [1]
1.1		inkomensgrens: de maximale inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de	Toegevoegd aan begrippenlijst. Het betreft de inkomensgrens om

	Huisvestingsverordening 2020	Huisvestingsverordening 2022	Toelichting
		Woningwet;	aanmerking te komen voor een voorrangsverklaring. Per 1-1-2020 zijn de maximale inkomensgrenzen in de huurtoeslag komen te vervallen. Hierdoor wordt de huurtoeslag geleidelijker afgebouwd en is de situatie verdwenen dat ineens de volledige huurtoeslag wegvalt als gevolg van een beperkte stijging van het inkomen. Dit maakt de grens minder bruikbaar voor de huisvestingsverordening. In de nieuwe situatie wordt aangesloten bij de inkomensgrens in de Woningwet. Het toewijzingsbeleid van corporaties hangt samen met de Woningwet waardoor dit een voor de hand liggende grens is die door veel gemeenten wordt gehanteerd. [1]
1.1		ingezetene: voor de toepassing bij of het krachtens deze verordening bepaalde wordt verstaan 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.	Opnemen van de definitie ingezetene in combinatie met de definitie maatschappelijke binding verschaft helderheid over wie toegang heeft tot de voorrangsregeling. Iemand met een briefadres kan ook 'ingezetene' zijn afhankelijk van de definitie. Door duidelijk te vermelden dat iemand diens hoofdverblijf in de regio moet hebben voldoen mensen met alleen een briefadressen niet aan de voorwaarde van maatschappelijke binding.
1.1		Inwonend kind: kind van een hoofdbewoner, dat bij hem inwoont	Toegevoegd aan begrippenlijst.
1.1	inwoning: het bewonen van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte, die door een ander huishouden in gebruik wordt genomen	inwoning: het bewonen van een deel van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte, die door een ander huishouden - tevens eigenaar - als hoofdbewoner in gebruik is;	Verduidelijking.
1.1	lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen:	lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen: lijst van door	Om te voorkomen dat elke aanpassing

	Huisvestingsverordening 2020	Huisvestingsverordening 2022	Toelichting
	door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen waarvan de cliënten op basis van art. 2.1.11 in aanmerking kunnen komen voor voorrang;	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;	van de lijst door zes colleges vastgesteld moet worden is het voorstel uit te gaan van door de gemeente erkende en gecontracteerde aanbieders. Deze lijst wordt door de Sociale Dienst Drechtsteden opgesteld.
1.1		maatschappelijke binding: er is sprake van maatschappelijke binding als de aanvrager ten minste drie onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de regio.	Zie ook artikel 2.1.2 lid 1 Maatschappelijke binding is een randvoorwaarde om in aanmerking te komen voor voorrang. Uitzonderingen hierop zijn de woningzoekenden die op basis van de wet recht hebben op een urgentie. In de vigerende verordening wordt uitgegaan van een verblijf in de regio van minimaal 2 jaar. Het voorstel is om dit te verlengen naar 3 jaar. Uitgangpunt is dat een woonprobleem - met voorrang- moet worden opgelost daar waar het buiten de regio Drechtsteden is ontstaan. Daarnaast is het vanwege het beperkte aantal vrijkomende betaalbare woningen onmogelijk om in de Drechtsteden woonproblemen van buiten de regio met voorrang op te lossen zonder dat het aanbod op de sociale huurwoningmarkt vastloopt. De toepassing van de hardheidsclausule wordt gemonitord via het PUV.
1.1		mantelzorg: zorg zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;	Art 1.1.1. eerste lid, WMO: hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet

	Huisvestingsverordening 2020	Huisvestingsverordening 2022	Toelichting
			wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep;
1.1		meergezinswoning: elke woning die samen met andere woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen, maisonnettes en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze laatste zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur;	Definitie overgenomen van Centraal Bureau voor de Statistiek met de toevoeging van het type 'maisonnette'.
1.1		omzetten van woonruimte: het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 21, onderdeel c van de Huisvestingswet 2014;	Verduidelijking.
1.1		onttrekking: het onttrekken van woonruimte als bedoeld in artikel 21 lid 1 onderdeel a van de Huisvestingswet 2014;	Koppeling met de Huisvestingswet 2014
1.1	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;	onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond zonder wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;	Verduidelijking.
1.1		register van woningzoekenden: gegevens van woningzoekenden zoals vastgelegd door de woningcorporaties in de Drechtsteden;	Woningcorporaties registreren woningzoekenden in een database. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning van de aangesloten corporaties en om in aanmerking te komen voor een voorrangsverklaring moeten personen zich inschrijving in deze database.
1.1		samenvoeging: samenvoegen van woonruimtes als bedoeld in artikel 21 lid 1 onderdeel b van de Huisvestingswet 2014;	Toegevoegd aan de begrippenlijst.
1.1	standplaats: een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen;	standplaats: het daaromtrent in artikel 1 lid e van de Huisvestingswet bepaalde;	Nieuwe definitie sluit aan bij de Huisvestingswet. Hier staat als definitie voor standplaats: kavel, bestemd voor

	Huisvestingsverordening 2020	Huisvestingsverordening 2022	Toelichting
			het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
1.1		Verordening: de "Huisvestingsverordening 2021 van de gemeente Alblasserdam";	Toegevoegd aan de begrippenlijst.
1.1		woningvorming: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21 lid 1 onderdeel d van de Huisvestingswet 2014;	Toegevoegd aan de begrippenlijst.
1.1		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;	Toegevoegd aan de begrippenlijst.
1.1		woonprofiel: het woonprofiel geeft aan welke woonruimte voor de aanvraag passend wordt geacht;	Toegevoegd aan de begrippenlijst.
1.1	Woonruimte: het daaromtrent in artikel 1, lid 1, sub j van de Huisvestingswet bepaalde;	Woonruimte: het daaromtrent in artikel 1, lid 1, sub l van de Huisvestingswet bepaalde;	Correctie: verwijzing moet naar sub l in plaats van j.
1.1		woonruimtevoorraad: gebouwen of delen van gebouwen die op enig moment bestemd zijn voor bewoning zonder dat hiervoor afgeweken hoeft te worden van het bestemmingsplan/omgevingsplan;	Toegevoegd aan de begrippenlijst ter verduidelijking van artikel 3.1.en 3..3.
2.1.1 (oud artikel 2.1.2)	<ol style="list-style-type: none"> 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. Tot de in lid 1 genoemde woningzoekende die in aanmerking komt voor een voorrangsverklaring behoort de 	<ol style="list-style-type: none"> Het college kan een voorrangsverklaring verlenen op grond waarvan een woningzoekende met een ernstig huisvestingsprobleem met voorrang in aanmerking komt voor de toewijzing van een woonruimte. Tot de in lid 1 genoemde categorieën woningzoekende behoren: <ol style="list-style-type: none"> woningzoekenden met een medische indicatie; 	<p>Artikel 2.1.1 en artikel 2.1.2 zijn in volgorde omgedraaid.</p> <p>In artikel 2.1.1 wordt aangegeven welke categorieën woningzoekenden onderscheiden worden bij het verstrekken van een voorrangsverklaring. In artikel 2.1.2 wordt vervolgens ingegaan op de voorwaarden voor het verstrekken van een voorrangsverklaring.</p>

	Huisvestingsverordening 2020	Huisvestingsverordening 2022	Toelichting
	<p>woningzoekende die zijn woning in de regio heeft en deze zal moeten verlaten in verband met:</p> <ol style="list-style-type: none"> een medische indicatie; een mantelzorg indicatie; een sociale indicatie; een calamiteit; een herstructureringsplan; een sloopindicatie. <p>3. Tot de in lid 1 genoemde woningzoekende die in aanmerking komt voor een voorrangsverklaring behoort tevens de woningzoekende die:</p> <ol style="list-style-type: none"> een opvanginstelling moet verlaten; vergunninghouder die een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onder a, b, c of d van de Vreemdelingenwet 2000; mantelzorg gaat verlenen; een zeer schaarse woning moet verlaten. 	<ol style="list-style-type: none"> woningzoekenden met een mantelzorg indicatie; woningzoekenden met een sociale indicatie; daklozen als gevolg van een calamiteit; personen die een opvang- of begeleidingsinstelling moeten verlaten; vergunninghouders die een verblijfsvergunning hebben ontvangen als bedoeld in artikel 8, onder a, b, c of d van de Vreemdelingenwet 2000; huishoudens die als gevolg van een sloop- of herstructureringsplan hun woning moeten verlaten; huishoudens die een zeer schaarse sociale huurwoning achterlaten. <p>3. Het college kan zijn bevoegdheid als bedoeld in lid 1 tot en met 3 mandateren aan het PUV.</p>	<p>De categorieën uit voormalig lid 1 en 2 zijn samengebracht in één lid.</p> <p>Lid 3 is toegevoegd omdat in de praktijk het PUV op grond van mandaat de voorrangsverklaring verstrekt. Door dit expliciet te benoemen wordt meer duidelijkheid geschetst richting betrokkenen.</p>
2.1.2 (oud artikel 2.1.1)		Het college kan een voorrangsverklaring verlenen indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden.	Gekozen is voor een heldere opsomming van de voorwaarden.
2.1.2 lid 1 (oud artikel 2.1.1)	Toegang tot de voorrangsregeling 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 zijn van de regio, dan	<ol style="list-style-type: none"> Toegang tot de voorrangsregeling hebben de woningzoekenden, die: <ol style="list-style-type: none"> een inkomen hebben onder de inkomensgrens, met uitzondering van de categorie woningzoekenden zoals genoemd in artikel 2.1.1 lid 2 onder f en g en; maatschappelijk binding hebben, met uitzondering van de categorieën woningzoekenden zoals genoemd in artikel 2.1.1 lid 2 onder b en f; 	<p>Zie voor de inkomensgrens onder [1].</p> <p>Maatschappelijke binding hoeft in het artikel zelf niet nader toegelicht te worden aangezien dit is toegevoegd aan de begrippenlijst.</p>

	Huisvestingsverordening 2020	Huisvestingsverordening 2022	Toelichting
	wel daar gedurende de voorafgaande tien jaar minstens zes jaar onafgebroken ingezetene van zijn geweest.	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.	
2.1.2 lid 2 (oud artikel 2.1.1)	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.	Verplaatst naar artikel 2.1.5 weigeringsgronden.	Betreft een weigeringsgrond.
2.1.2 lid 3 (oud artikel 2.1.1)	Het college van burgemeester en wethouders kan in afwijking van het bepaalde in lid 1 en 2, na voorafgaande afstemming met het Drechtstedenbestuur bij nadere regels andere normen stellen wat het inkomen en het vermogen betreft indien de situatie op de woningmarkt in de regio daar aanleiding voor geeft.	vervallen	Geen bevoegdheid van het Drechtstedenbestuur.
2.1.2 lid 4	Het college van burgemeester en wethouders kan vrijstelling verlenen van het in lid 1 genoemde vereiste van maatschappelijke binding met de regio.	vervallen	Wordt geregeld via de hardheidsclausule.
2.1.3 lid 2	[...] 2. De woningzoekende die een voorrangverklaring 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.	[...] 2. De woningzoekende die een voorrangverklaring aanvraagt, is verplicht het door het college beschikbaar gestelde aanvraagformulier volledig <u>en naar waarheid</u> in te vullen en alle daarin gevraagde bewijsstukken te overleggen.	Toegevoegd dat mensen het inschrijfformulier naar waarheid in moeten vullen zodat het eenvoudiger is gefraudeerde aanvragen te weigeren.

	Huisvestingsverordening 2020	Huisvestingsverordening 2022	Toelichting
2.1.5 lid d	d. De aanvrager op grond van zijn/haar aantal woonduurpunten in staat worden geacht zonder voorrang binnen een redelijke termijn aan geschikte woonruimte te komen. Dit is het geval als het aantal woonduurpunten gelijk of groter is dan het gemiddeld aantal punten dat vereist is om voor een meergezinswoning zonder lift in aanmerking te komen.	[...] d. de aanvrager in staat wordt geacht zonder voorrang binnen een redelijke termijn aan geschikte woonruimte te komen. [...]	Het begrip 'woonduurpunten' wordt niet meer toegepast door de woningcorporaties en is derhalve geschrapt.
2.1.5		[...] 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 heeft geen vaste woon- of verblijfplaats, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 2.1.10 of artikel 2.1.14; h. de woningzoekende heeft na het ontstaan van de noodsituatie die de aanleiding vormt voor de urgentieaanvraag een sociale huurwoning geweigerd.	Toegevoegde weigeringsgronden voor de voorrangsverklaring.
2.1.9 lid 4 onder c	Einde duurzame relatie: 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, blijkend uit de inschrijving in de Basisregistratie Personen. Slechts één van de ouders kan aanspraak maken op een voorrangsverklaring onder de	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 het kind/de kinderen in woonruimte kan voorzien kan geen aanspraak worden gemaakt op voorrang.	Bij het verstrekken van de voorrangsverklaring zal als grondslag dienen het risico dat (een) minderjarig(e) kind(eren) op straat komen te staan in plaats van het verbreken van de relatie van de ouders. Hiermee wordt meer vanuit de bedoeling geredeneerd. De ouder moet net als in de oude regeling aantoonbaar de volledige zorg dragen (in de oude regeling onder a.) en moet aantoonbaar gedwongen zijn de woning te verlaten (in de oude regeling onder c.). Voorwaarde b. uit de oude regeling is vervallen, omdat dit uitvoering betreft.

	Huisvestingsverordening 2020	Huisvestingsverordening 2022	Toelichting
	<p>volgende voorwaarden:</p> <p>a. er moet sprake zijn van dagelijkse zorg door de aanvrager (dus geen bezoekenregeling of gedeelde zorg);</p> <p>b. de aanvrager moet de kinderbijslag van de SVB ontvangen op de eigen bankrekening;</p> <p>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.</p> <p>Het bepaalde onder artikel 2.1.5 en 2.1.6 is hierbij onverkort van toepassing.</p>		
2.1.11 lid 1		<p>[...]</p> <p>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;</p> <p>[...]</p>	<p>Toegevoegd als voorwaarde voor aanvragen op basis van verlaten instelling. Dit voorkomt 'doorsluizen' van urgenten. Voor instellingen waar een zo kort mogelijk verblijf wenselijk is wordt een uitzondering gemaakt.</p>
	<p>[...]</p> <p>b. de aanvrager beschikte vóór zijn opname aantoonbaar over zelfstandige huisvesting in de regio.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>c. de aanvrager beschikte vóór zijn opname aantoonbaar over zelfstandige woonruimte in de regio, met uitzondering van jongeren tot 27 jaar.</p> <p>[...]</p>	<p>Jongeren die een instelling verlaten, hebben in de meeste gevallen nooit zelfstandig gewoond. Voor hen wordt een uitzondering gemaakt. Met de leeftijdsgrens tot 27 jaar wordt aangesloten bij diverse regelingen in de Participatiewet.</p>
	<p>[...]</p> <p>b. [...]Van de eis van het beschikken in het verleden over zelfstandige huisvesting 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;</p>	Onderdeel uit het artikel geschrapt	<p>Hiermee komt het artikel in lijn met de overige huisvestingsverordeningen in de regio.</p>

	Huisvestingsverordening 2020	Huisvestingsverordening 2022	Toelichting
	[....] 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;	geschrapt	Dit artikel biedt onwenselijke ruimte ontheffing te verlenen aan huishoudens die niet terug kunnen keren naar hun vroegere huisvestingssituatie. Het artikel was ooit bedoeld voor jongeren die vanuit huis in een instelling werden geplaatst. Dit is ondervangen door de aanpassing van lid b.
	[...] e. de opvang- en begeleidingsinstelling overlegt bij de aanvraag een verklaring dat de cliënt in staat is zelfstandig een huishouding te voeren.	[...] 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.	Ter verduidelijking toegevoegd dat sprake kan zijn van begeleiding.
2.1.11 lid 2	c. de voorrangverklaring wordt aangevraagd door tussenkomst van de ketenregisseur van de Centrale Toegang.	c. de voorrangverklaring wordt aangevraagd door tussenkomst van het Platform 'nazorg ex-gedetineerden'.	Er is niet langer sprake van een ketenregisseur van de Centrale Toegang .
2.1.12 lid 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.	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.	De tweede zin betreft uitvoering. Dit hoeft niet in de verordening vermeld te worden.
2.1.12 lid 2	De voorrangverklaring bestaat uit een vermelding in het woonruimteverdeelsysteem van Woningnet/Stichting Woonkeus en geldt voor alle te huur aangeboden sociale huurwoningen in de regio die qua type woonruimte gelijkwaardig zijn aan de te verlaten woning, inclusief woningen met het label "voorrang niet van toepassing".	Vervallen.	Betreft uitvoering. Dit hoeft niet in de verordening vermeld te worden.

	Huisvestingsverordening 2020	Huisvestingsverordening 2022	Toelichting
2.1.13 lid 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.	De bewoner van een woning met een slooplabel kan in aanmerking komen voor voorrang bij de toewijzing van een woning die in het bezit is van de woningcorporatie waarvan hij de te slopen woning huurt op moment dat een leegstandsvergunning is afgegeven.	Koppeling gemaakt met de afgifte van een leegstandsvergunning.
2.1.13 lid 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.	Vervallen.	Dit is toegelicht in aangepast lid 1 van dit artikel.
2.1.13 lid 3	De voorrangsverklaring bestaat uit een vermelding in het woonruimteverdelingsysteem waar de desbetreffende corporatie gebruik van maakt.	Vervallen.	Betreft uitvoering. Dit hoeft niet in de verordening vermeld te worden.
2.1.14 lid 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.	Vervallen.	Betreft uitvoering. Dit hoeft niet in de verordening vermeld te worden.
2.1.16 (oud)	Artikel 2.1.16 Toewijzing van woonruimte De huisvestende corporatie of het PUV bepaalt of een voorrangskandidaat zelf in het aanbod naar een woning zoekt, of rechtstreeks een woning krijgt toegewezen.	Vervallen.	Betreft uitvoering. Dit hoeft niet in de verordening vermeld te worden.
2.1.17 (oud) 2.1.16 (nieuw)	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;	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. het huisvestingsprofiel genoemd onder c omvat in beginsel een meergezinswoning;	De tekst van lid c en lid g zijn komt te vervallen. I

	Huisvestingsverordening 2020	Huisvestingsverordening 2022	Toelichting
	<ul style="list-style-type: none"> 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; g. of de huisvestende corporatie een woning zal aanbieden. 	<ul style="list-style-type: none"> e. de termijn waarbinnen van de voorrangsverklaring gebruik kan worden gemaakt; f. voor welke gemeenten de voorrangsverklaring geldt. 	
2.1.18 (oud)	<p>Artikel 2.1.18 Huisvestingsprofiel Het huisvestingsprofiel genoemd in artikel 2.1.17 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 ontleen.</p>	Vervallen.	Artikel is geïntegreerd in 2.1.16 onder d.
2.1.20 lid 2 (oud) 2.1.18 lid 2 (nieuw)		<p>[...] c. de aanvrager niet in staat blijkt om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien. [...]</p>	<p>Toegevoegd dat indien blijkt dat de aanvrager niet in staat is in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien de voorrangsverklaring kan worden ingetrokken. Hiermee wordt voorkomen dat mensen die onvoldoende zelfredzaam zijn een woning toegewezen krijgen. Deze mensen moeten de mogelijkheid krijgen terug te stromen naar de BW instelling. De DG&J zal hier als adviserende partij een belangrijke rol in vervullen.</p>

	Huisvestingsverordening 2020	Huisvestingsverordening 2022	Toelichting
2.1.18 lid 5 (nieuw)		Het college kan zijn bevoegdheid als bedoeld in lid 1 tot en met 4 mandateren aan het PUV.	Het betreft het mandaat tot wijzigen, intrekken, laten vervallen en verlengen van de termijn van de voorrangsverklaring op grond van de in de huisvestingsverordening gestelde voorwaarden. Door het PUV het mandaat te geven kan sneller worden gehandeld bij gewijzigde omstandigheden en nieuwe inzichten.
2.1.19 (nieuw)		<p><i>Paragraaf 2.2 Huisvesten zorg-doelgroepen middels contingentafspraken</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 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 zorgdoelgroepen die geen aanspraak kunnen maken op de voorrangregeling gericht wordt toegewezen. Woningcorporaties verantwoorden in een 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. Borging van de afspraken als bedoeld in lid 1 en 2 vindt plaats in de lokale prestatieafspraken. 	<p>Dit betreft een nieuw toegevoegde paragraaf die tot doel heeft ruimte te creëren voor de huisvesting van zorgdoelgroepen die geen aanspraak kunnen maken op de voorrangregeling. Het betreft huishoudens die dringend woonruimte nodig hebben en waarbij via maatwerk een geschikte woning gevonden dient te worden.</p> <p>De afspraken worden vastgelegd in regionale contingentafspraken. Deze worden lokaal verankerd in prestatieafspraken.</p>
2.1.20 (nieuw)		<p>Behoud inschrijfduur</p> <ol style="list-style-type: none"> Woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform registratiesysteem van woningzoekenden. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond 	<p>Dit artikel is nieuw toegevoegd aan de verordening.</p> <p>Op grond van artikel 7:274 c lid 2 BW behoudt een jongere die een huurovereenkomst voor bepaalde tijd aangaat zijn inschrijving om in aanmerking te komen voor een</p>

	Huisvestingsverordening 2020	Huisvestingsverordening 2022	Toelichting
		<p>van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.</p> <p>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.</p>	<p>woonruimte. Onder een jongere wordt verstaan een persoon van 18 t/m 27 jaar. Voor jongeren die na afloop van het jongerencontract willen doorstromen naar reguliere sociale huurwoningen geldt dat zij tijdens het jongerencontract inschrijfduur kunnen opbouwen. Eventuele bestaande inschrijfduur blijft behouden. De positie van deze huurders op de wachtlijst verslechtert dus niet door het aanvaarden van het jongerencontract.</p> <p>Op 1 juli 2016 is de Wet doorstroming huurmarkt 2015 van kracht geworden. De meest fundamentele wijziging die de nieuwe wet meebrengt is de introductie van tijdelijke huurovereenkomsten in artikel 7:271 lid 1 BW die zonder opzegging en rechterlijke tussenkomst eindigen. Deze nieuwe vorm van tijdelijke verhuur van woonruimte voorkomt dat een huurder na ommekomst van de (tijdelijke) huurovereenkomst aanspraak kan maken op huurbescherming.</p> <p>Om het beoogde doorstromingseffect te hebben, is het noodzakelijk dat in de huisvestingsverordening wordt opgenomen dat aangaan van een jongeren- of tijdelijke contract niet leidt tot het verliezen van de opgebouwde inschrijfduur. In dit nieuwe artikel wordt dat geborgd.</p>
<p>Artikel 3.1.4 lid 13</p>		<p>Indien sprake is van een aanvraag van een vergunning voor dezelfde woonruimte wordt die vergunning slechts verleend, indien voor die woonruimte voor de duur van ten minste</p>	<p>Met deze wijziging wordt beoogd de tijdelijkheid van dit instrument explicieter en beter te waarborgen en het aankopen van reguliere zelfstandige</p>

	Huisvestingsverordening 2020	Huisvestingsverordening 2022	Toelichting
		vijf jaren onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip waarop die vergunning wordt verleend geen vergunning voor het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur op grond van deze verordening was verleend.	woonruimten met dit doel te ontmoedigen c.q. te voorkomen. Hiermee wordt benadrukt en gestimuleerd dat een reguliere zelfstandige woonruimte slechts tijdelijk kan worden omgezet naar en gebruikt kan worden als een onzelfstandige woonruimte voor de tijdelijke huisvesting van bijvoorbeeld arbeidsmigranten voor een periode van maximaal 5 jaar.
Artikel 4.1 t/m 4.6		<p>Hoofdstuk 4 Opkoopbescherming Artikel 4.1 Definities In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beschermde woonruimte: in artikel 4.2, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte; - Bibop: Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; - Datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar; - Verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014. <p>Artikel 4.2 Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders. 2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte: <ol style="list-style-type: none"> a. die gelegen is in de gemeente Alblasterdam b. waarvan de WOZ-waarde niet meer 	<p>In dit onderdeel wordt een nieuw hoofdstuk ingevoegd. Met dit hoofdstuk wordt voorzien in de invoering van opkoopbescherming</p> <p>Op 1 januari 2022 is hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, van de Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) in werking getreden. Gemeenten hebben hiermee de mogelijkheid om in de Huisvestingsverordening een regeling op te nemen om in aangewezen gebieden van de gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment te beschermen tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in (veelal dure) huurwoningen. Door deze omzetting gaan de woningen verloren voor de meeste starters en andere niet zeer bemiddelden die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning. Voor het verhuren van aangewezen koopwoningen wordt dan een vergunningstelsel ingevoerd, waarmee kan worden verzekerd dat de omzetting van een koopwoning in een verhuurwoning alleen wordt toegestaan in gevallen waarin dat alleszins redelijk is. Zo'n vergunningstelsel wordt aangeduid als een stelsel van opkoopbescherming.</p>

	Huisvestingsverordening 2020	Huisvestingsverordening 2022	Toelichting
		<p>bedraagt dan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie voor bestaande woningen zonder energiebesparende maatregelen en</p> <p>c. die op de datum van inschrijving:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. vrij was van huur en gebruik of 2. in verhuurde staat is voor een periode van minder dan zes maanden voorafgaand aan de datum van inschrijving, of 3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming; <p>d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en</p> <p>e. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie.</p> <p>Artikel 4.3 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend via een daartoe door het college beschikbaar te stellen aanvraagformulier 2. Op of bij het aanvraagformulier geeft het college aan welke gegevens de aanvrager moet verstrekken en welke bewijsstukken hij moet overleggen. <p>Artikel 4.4 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Als artikel 43, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 (bibop-weigering) niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de Huisvestingswet 2014. 	

	Huisvestingsverordening 2020	Huisvestingsverordening 2022	Toelichting
		<p>2. In de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de wet, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.</p> <p>Artikel 4.5 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend</p> <p>1. Als artikel 43, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 wet niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. als de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht; b. als de beschermde woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie; c. Als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder weegt dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de eigenaar-bewoners. <p>Artikel 4.6 Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming</p> <p>Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet, kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens.</p>	

[1] Huishoudinkomen, inkomensgrens en 80-10-10-regeling

Een landelijke toewijzingsregel uit de Woningwet waar woningcorporaties mee te maken hebben is de 80-10-10 regeling. De regeling geeft aan dat woningcorporaties minimaal 80 procent van hun vrijkomende sociale woningvoorraad – woningen met een huurprijs tot 737,14 (prijspeil 2020). – moeten verhuren aan de sociale doelgroep. De sociale doelgroep zijn de huishoudens met een gezamenlijk jaarinkomen tot 39.055 euro (prijspeil 2020). Tot 2021 kunnen corporaties 10 procent van de vrijkomende sociale woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen 39.055 en 43.574 euro (prijspeil 2020), de lage middeninkomens. Dit wordt aangeduid als de 10 procent voor de lage middeninkomens. Daarnaast mogen corporaties 10 procent van de woningen toewijzen aan huurders met een hoger inkomen. Dit wordt aangeduid als de 10 procent vrije ruimte. Bij de 10 procent vrije ruimte gelden bepaalde voorrangsregels.

Huishoudens die voorrang krijgen, binnen de 10 procent vrije ruimte:

- Huishoudens waarvan de gemeente in een huisvestingsverordening vaststelde dat ze voorrang krijgen.
- Huishoudens met problemen rond gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten;
- Huishoudens die (met toestemming van de corporatie) woningen met elkaar ruilen;
- Medehuurders die (met toestemming van de corporatie) huurder worden.

Op dit moment ligt er een voorstel in de Tweede Kamer om de inkomensgrens te differentiëren naar huishoudtype. Die grenzen worden echter pas in 2022 ingevoerd. In 2021 wordt de 80-10-10-regeling met bestaande, geïndexeerde, grenzen verlengd. De grenzen zijn:

- Lage inkomensgrens: 40.024 euro (was: 39.055 euro in 2020)
- Hoge inkomensgrens: 44.655 euro (was: 43.574 euro in 2020)

Zie voor meer informatie:

<https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/huurprijsbeleid/huurbeleid-in-2021.html>

<https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/kennisdossier-woningmarkt/80-10-10-toewijzing>

