

Raadsvoorstel en -besluit

2025-0030666

Robert Kreukniet
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
11/04/25
Wijziging Huisvestingsverordening
Zwijndrecht 2025 is-wordt tabel

Wijziging Huisvestingsverordening gemeente Zwijndrecht 2025

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van de Huisvestingswet 2014 te besluiten:

1. de Huisvestingsverordening gemeente Zwijndrecht 2025 vast te stellen en per 1 juni 2025 in werking laten treden.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

Inleiding

Met dit voorstel wordt de huisvestingsverordening gewijzigd om doorstroom vanuit (opvang)instellingen naar zelfstandig wonen te bespoedigen en om regionaal vanuit een gezamenlijke en uniforme voorrangsregeling te werken.

Op grond van de Huisvestingswet kunnen gemeenten in geval van schaarste op de woningmarkt een huisvestingsverordening vaststellen. Zwijndrecht heeft momenteel in de huisvestingsverordening een, regionaal geldende, voorrangsregeling opgenomen. Door de voorrangsregeling is het mogelijk om urgent woningzoekenden een sociale huurwoning toe te wijzen. Een van deze voorrangsgronden is voor de categorie personen die een opvang- of begeleidingsinstelling moeten verlaten (verlaten instelling). Daarnaast is in de huisvestingsverordening ook de contingent-afspraken opgenomen voor zorg-doelgroepen die geen aanspraak kunnen maken op de voorrangsregeling. In de regionale Agenda HKG (Huisvesting Kwetsbare Groepen) is afgesproken dat gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders in de Drechtsteden en de Alblasserwaard samenwerken om voor kwetsbare mensen zelfstandig (begeleid) wonen weer mogelijk te maken, daarom gelden deze voorrangsregelingen voor de doelgroep in de Drechtsteden en de Alblasserwaard.

In de praktijk is gebleken dat de bestaande regelingen te weinig mogelijkheden bieden om doorstroom vanuit (opvang)instellingen naar zelfstandig wonen te bespoedigen. Om dit wel te kunnen realiseren worden de voorrangsgrond verlaten instelling en de contingent-afspraken anders ingericht door ze samen te voegen tot één gezamenlijke en uniforme regeling en enkele inhoudelijke wijzigingen toe te passen. Deze wijzigingen zijn verwerkt in een nieuwe huisvestingsverordening die aan uw raad wordt voorgelegd. Naast enkele technische wijzigingen blijft de huisvestingsverordening verder inhoudelijk ongewijzigd. Als bijlage is een overzicht en toelichting te vinden van de voorgestelde wijzigingen.

De voorgestelde inhoudelijke wijziging vindt plaats in het regionale deel van de huisvestingsverordening. Deze wijziging wordt door alle gemeenten in regio Drechtsteden uniform doorgevoerd. In Q2/Q3 van 2025 wordt het lokale deel van de huisvestingsverordening herzien.

Beoogd effect

Het beoogd effect van de aanpassingen is om tot een regionaal afgestemde en geactualiseerde voorrangsregeling te komen die inzichtelijk maakt wanneer een woningzoekende in aanmerking kan komen of afgewezen kan worden voor een voorrangsverklaring. De aanpassingen zorgen ervoor dat de doorstroming uit (opvang)instellingen verbeterd wordt.

Argumenten

Er is een aantal beschikbare woningen met verdeling per gemeente voor uitstroom instellingen vastgesteld.

Op basis van onderzoek rondom de opgave voor BW&O in regio Drechtsteden en Alblasserwaard, is voorgesteld om voor 2025 125 woningen beschikbaar te stellen voor uitstroom (opvang)instellingen. Hierna wordt jaarlijks een aantal woningen vastgesteld dat beschikbaar wordt gesteld. Om te komen tot een verdeling van deze opgave over de gemeenten is er een verdeelsleutel gemaakt. Deze verdeelsleutel is gemaakt op basis van het aantal huishoudens, het aantal inwoners en het aantal sociale huurwoningen per gemeente. De wethouders Beschermd Wonen & Opvang en wethouders Wonen van de negen gemeenten hebben uniform met deze verdeelsleutel ingestemd. De verdeelsleutel is terug te vinden in het convenant dat wordt gesloten tussen de negen gemeenten en woningcorporaties. In dit convenant zijn naast de verdeelsleutel ook de samenwerking en werkafspraken tussen partijen opgenomen. Dit convenant wordt na wijziging van de huisvestingsverordening getekend.

Mensen die uitstromen uit een opvang(instelling) kunnen thuis verder werken aan herstel.

Een belangrijk onderdeel van herstel en het maken van een (nieuwe) start is uitstromen uit de

(opvang)instelling waar mensen hebben gezeten en waar zij zijn begonnen aan hun herstel. De aangepaste huisvestingsverordening voorziet in de behoefte om uitstroom te kunnen bespoedigen, zodat inwoners zo kort mogelijk onnodig in een opvangvoorziening moeten blijven en zelfstandig kunnen gaan wonen.

Er komt een betere doorstroming bij instellingen op gang.

Met deze nieuwe regeling wordt ingezet op een snellere uitstroom vanuit (opvang)instellingen voor inwoners voor wie dat passend is. Het aanpassen van de huisvestingsverordening draagt bij aan een snellere uitstroom bij instellingen, waar opvangplekken duur en schaars zijn.

Kanttelingen

Het aantal vastgestelde beschikbare woningen voor uitstroom (opvang)instellingen is mogelijk niet haalbaar.

Bestuurders zijn met elkaar overeengekomen dat de negen gemeenten en woningcorporaties uit de regio een jaarlijks vast te stellen aantal woningen (in het eerste jaar 125) beschikbaar stelt voor inwoners die uitstromen uit een (opvang)instelling naar (tijdelijk) begeleid wonen. Naast deze doelgroep zijn er nog meer aandachtsgroepen die met voorrang gehuisvest moeten worden binnen de regio. Naast de huisvesting van regulier woningzoekenden betekent dit dat er druk staat op woningcorporaties en hun woningbezit. Ondanks goede wil en gepleegde inzet kan het zijn dat deze ambitie niet gehaald wordt. Daarom is afgesproken om jaarlijks de resultaten te evalueren en vervolgens ieder jaar opnieuw het aantal woningen vast te stellen.

Extern draagvlak

De nieuwe regeling is regionaal is afgestemd met de gemeenten binnen de woningmarktregio's van de Drechtsteden en de Alblasserwaard. Ook afgevaardigden van woningcorporaties en zorginstellingen waren bij het proces betrokken.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Uitvoering van de voorrangsregeling gebeurt door het Platform Uitvoering Voorrangsregeling Drechtsteden.

Communicatie/publicatie/participatie

Verschillende partijen die bij de huisvesting en begeleiding van kwetsbare inwoners betrokken zijn, zoals zorgaanbieders en WMO-medewerkers, worden per mail of in bestaande overleggen geïnformeerd over de gewijzigde voorrangsregeling en werkwijze.

Personeel/organisatie/SCD

Niet van toepassing.

Financiën

De nieuwe regeling wordt uitgevoerd met financiële middelen die reeds beschikbaar zijn vanuit de regionale middelen Beschermd Wonen en Opvang.

Huisvestingsverordening gemeente Zwijndrecht 2025

Intitulé

Huisvestingsverordening gemeente Zwijndrecht

zaaknummer InProces BBV: 2025-XXXXXXX

Nr. XXXXXXX

De RAAD van de gemeente Zwijndrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 8 april 2025, inzake vaststellen Huisvestingsverordening gemeente Zwijndrecht 2025;

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

b e s l u i t :

vast te stellen de navolgende

Huisvestingsverordening gemeente Zwijndrecht 2025

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Basisregistratie Personen: de basisregistratie zoals bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- b. **b**eschermde woonruimte: in artikel 3.4 lid 2 aangewezen goedkope of middeldure woonruimte
- c. (Wet) Bibob: Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;
- d. calamiteit: een van binnen of van buiten komend onheil, dat onvoorzienbaar is en niet door verwijtbaar handelen van de bewoner(s) is veroorzaakt;
- e. datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- f. DG&J: het openbaar lichaam Dienst Gezondheid & Jeugd Zuid-Holland Zuid;
- g. het college: het college van burgemeester en wethouders;
- h. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- i. huishoudinkomen: huishoudinkomen zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;

- j. huisvestingsprofiel: de omschrijving van het type huisvesting waarvoor een woningzoekende met een voorrangsverklaring in aanmerking komt;
- k. ingezetene: 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;
- l. inkomen: het rekeninkomen zoals bedoeld in artikel 1, onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- m. inkomensgrens: de maximale inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- n. inwoning: het bewonen van een deel van een woonruimte, dat door een ander huishouden als hoofdbewoner, tevens eigenaar, in gebruik is;
- o. lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen: lijst van door de gemeente gecontracteerde aanbieders die ondersteuning leveren met een verblijfscomponent;
- p. 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;
- q. mantelzorg: zorg zoals omschreven in artikel 1.1.1. eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- r. onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- s. 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;
- t. PUV (Platform Uitvoering Voorrangregeling): 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;
- u. regio: gebied bestaande uit het grondgebied van de gemeenten Alblasserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht;
- v. register van woningzoekenden: register met gegevens van woningzoekenden zoals vastgelegd door de woningcorporaties in de Drechtsteden;
- w. 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;
- x. verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid van de Huisvestingswet 2014;
- y. voorrangsverklaring: verklaring op grond waarvan een woningzoekende met een ernstig huisvestingsprobleem met voorrang in aanmerking kan komen voor de toewijzing van een woonruimte;
- z. 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;
- aa. 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;
- bb. woonruimte: **besloten ruimte, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, en standplaats;**
- cc. WOZ-waarde: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving;
- dd. **zelfstandige woonruimte**: woning, zoals omschreven in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek.

- ee. 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

Paragraaf 2.1 Voorrangsregeling bij woningtoewijzing

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

1. Voor voorrang 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. Maatschappelijke 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.

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 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 in ieder geval 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 van 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 woning niet langer geschikt is;
2. Een aanvraag om voorrang bij woningtoewijzing **op grond van** medische indicatie kan voor gemotiveerd advies worden voorgelegd aan het PUV.
3. **Het college kan zich op medisch terrein laten adviseren door een aangewezen 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 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 dat hij op het moment van de aanvraag in Zwijndrecht minimaal 1 jaar noodzakelijke 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 een 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. De voorrangscriteria voor sociale indicatie zijn de volgende:

Voorrangscriterium	Omschrijving
a. leefbaarheid:	Woningzoekende ondervindt ernstige, structurele problemen van sociale/maatschappelijke aard in de directe woonomgeving en woningzoekende en/of de gezinsleden van woningzoekende zijn geen medeveroorzaker.
b. financiële nood:	Door onvoorziene 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 de 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 huisvesting elders 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 vrouwenopvanginstelling of een Beschermd Wonen instelling of een penitentiare inrichting verlaten en na verblijf in een opvangsituatie huisvesting nodig hebben 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

De bewoner die gedwongen is zijn huurwoning voorgoed te verlaten in verband met een concreet herstructureringsplan of een plan om verstrekken 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 in het kader van de Vreemdelingenwet 2000

Een vergunninghouder die een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onder a, b, c of d van de Vreemdelingenwet 2000, 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 de beslissing tot toekenning van 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, 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 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 wanneer de woningzoekende zelf mag reageren op de aangeboden woningvoorraad en 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 de leden 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 diens inschrijfduur en vervalt de inschrijving om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

Hoofdstuk 3 Opkoopbescherming

Artikel 3.1 Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:
 - a. die gelegen is in de gemeente Zwijndrecht
 - b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie voor bestaande woningen zonder energiebesparende maatregelen en
 - c. die op de datum van inschrijving:
 - i. vrij was van huur en gebruik of;
 - ii. in verhuurde staat is voor een periode van minder dan zes maanden voorafgaand aan de datum van inschrijving, of
 - iii. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming
 - d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en
 - e. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie.

Artikel 3.2 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

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.

Artikel 3.3 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 (Bibob-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.
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.

Artikel 3.4 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend:
 - 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.

Artikel 3.5 Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014, kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens.

Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

Artikel 4.1 Strafbepaling

Degene die handelt in strijd met het bepaalde in hoofdstuk 3 wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste drie maanden of geldboete van de tweede categorie. De genoemde strafbaar gestelde feiten zijn overtredingen.

Artikel 4.2 Handhaving

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college aangewezen personen.
2. De opsporing van de in artikel 3.1 strafbaar gestelde feiten is, behalve aan de in artikel 141 van het Wetboek van Strafvordering genoemde opsporingsambtenaren en de in artikel 75, lid 2 van de wet aangewezen ambtenaren opgedragen aan hen die door het college met het toezicht op de naleving zijn belast, voor zover zij tevens buitengewoon opsporingsambtenaar zijn.

Artikel 4.3 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 4.4 Overleg bij wijziging

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening overlegt het college 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.

Artikel 4.5 Bestuurlijke boete

1. Het college is bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete voor de overtreding van artikel 3.1 eerste lid.
2. Het college bepaalt de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig de tabel in bijlage 1.
3. Voor de eerste overtreding van artikel 3.1 eerste lid gelden de boetes overeenkomstig kolom A van de tabel.
4. Voor de tweede, derde, vierde en volgende overtredingen van artikel 3.1 eerste lid gelden de boetes overeenkomstig kolommen B, C en D van de tabel.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 5.1 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 5.2 Intrekking oude verordening

De Huisvestingverordening gemeente Zwijndrecht, vastgesteld op 20 juni 2023, wordt ingetrokken.

Artikel 5.3 Citeertitel en datum inwerkingtreding

Deze verordening kan worden aangehaald als "Huisvestingsverordening gemeente Zwijndrecht".

Deze verordening treedt in werking op 1 juni 2025.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 6 mei 2025.

De griffier, De voorzitter,

I. Odinot L. Anink

Bijlage 1. Tabel bestuurlijke boete

Tabel behorende bij artikel 4.5 van deze verordening

Overtreding	Artikel in de Huisvesting verordening	Kolom A Boete bij 1^e overtreiding	Kolom B Boete bij 2^e overtreiding	Kolom C Boete bij 3^e overtreiding	Kolom D Boete bij 4^e overtreiding en verder
Overtreding I Het verhuren van beschermde woonruimte zonder vergunning	Artikel 3.1 eerste lid	€8.000,-	€12.000,-	€18.500,-	€21.750,-

