



Toelichting

Algemeen

Op 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. De wet maakt het voor gemeenten mogelijk om in te grijpen:

- In de woonruimteverdeling;
- in de samenstelling van de woningvoorraad.

Het doel hiervan is de schaarse woningvoorraad te beschermen en verdringingseffecten bij het verkrijgen van goedkope woonruimte tegen te gaan. Eerst is daarom vastgesteld of en zo ja, waar sprake is van schaarste op de woningmarkt. De woningmarkt houdt niet op bij de gemeentegrens. Daarom is de druk van vraag uit de omgeving in deze beschouwing betrokken.

Per 1 april 2017 wijzigt de Huisvestingswet ten aanzien van de voorrangspositie van vergunninghouders. Die komt te vervallen.

Verdeling van sociale huurwoningen

De gemeente is onderdeel van de regio IJmond/Zuid-Kennemerland met acht gemeenten en 376.000 inwoners. Binnen deze regio wordt samengewerkt in het regionaal actieprogramma wonen (RAP). Vastgesteld is dat in deze regio de goedkope huurwoning een schaars goed is. Dit zijn alle huurwoningen met een huurprijs tot € 710,68 (prijspeil 2017). Voor het leeuwendeel zijn deze in eigendom en beheer bij woningcorporaties. Voor een deel is er sprake van particuliere verhuur. Bij alle corporaties bestaat wachttijd om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Die wachttijd verschilt per gewenst woningtype en per gemeente. Er wordt een toename verwacht van de behoefte aan sociale huurwoningen in de regio:

- Onderzoek wijst uit dat in beide delen van de regio sprake zal zijn van toenemende druk op het aanbod van sociale huurwoningen. De omvang van de doelgroep die een beroep zal doen op de sociale huurwoningvoorraad neemt toe en tegelijkertijd neemt de woningvoorraad in dit segment af door herstructureringsmaatregelen, verkoop en liberalisering van huurwoningen.
- De wet bepaalt dat groepen urgenten, onder wie mantelzorgers en slachtoffers van huiselijk geweld voorgaan op ingeschreven woningzoekenden. Ook kan het college urgentie verlenen aan vergunninghouders om aan de wettelijke taakstelling te voldoen, aan eigen inwoners om medische redenen of omdat hun woning gesloopt gaat worden.
- Het nieuwe zorgbeleid maakt dat de doorstroming van ouderen uit sociale huur naar verzorgingshuizen sterk afneemt.
- Het aantal alleenwonenden zal nog verder toenemen. De gezinsverdunding maakt meer woningen nodig.
- Voor veel jongeren is het verkrijgen van een hypotheek minder vanzelfsprekend. Zij krijgen vaak geen vaste aanstelling meer, maar een flex-contract. Afgestudeerden eindigen door het leenstelsel vaker met een studieschuld.
- Voor de groeiende groep ZZP-ers is het verkrijgen van een hypotheek minder bereikbaar.

De regio

In de verordening is vastgelegd dat de gemeente deel uitmaakt van de regio IJmond/Zuid-Kennemerland. De gemeenten hebben een gelijkkluidende huisvestingsverordening opgesteld met op onderdelen lokaal maatwerk.

De regio kent geen gemeenschappelijk bestuursorgaan dat de verordening vast kan stellen. Dit is de bevoegdheid van de afzonderlijke raden.

Deze huisvestingsverordening stelt regels over de woonruimteverdeling

Nadat is vastgesteld dat er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste BIVO/2014/30055



HUISVESTINGSVERORDENING 2017 GEMEENTE HEEMSKERK

aan sociale huurwoningen, is een huisvestingsverordening voor de komende vier jaar opgesteld. De huisvestingsvergunning is het instrument waarmee de woonruimteverdeling wordt uitgevoerd. De verordening is zo veel mogelijk gelijklopend voor de regiogemeenten. De huidige huisvestingsverordening vervalt per 15 april 2017. De winst van een verordening is, dat alle corporaties hieraan gebonden zijn en op basis daarvan uniforme criteria moeten hanteren. Ook is de verordening nodig om regels te stellen voor het verlenen van urgentie aan woningzoekenden die dringend een woning nodig hebben.

Beleidsregels

De huisvestingsverordening biedt de mogelijkheid om – indien op enig moment gewenst of noodzakelijk – beleidsregels door burgemeester en wethouders vast te leggen waarin uitvoering wordt gegeven aan de bevoegdheden die voortvloeien uit deze verordening. Voor urgent woningzoekenden als bedoeld in artikel 9 van de verordening worden op deze manier beleidsregels vastgelegd.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

Dit artikel bevat de begripsbepalingen, die relevant zijn voor de verordening. Begrippen die al in de wet zijn opgenomen, zoals mantelzorg, huisvestingsvergunning, huishoudinkomen en binding zijn hier niet herhaald. Toegevoegd is het begrip ‘vergunninghouder’ in verband met de urgentieverlening. Voor het berekenen van de gezinssamenstelling hebben de aspecten aankomend- en co-ouderschap een plek gekregen.

Artikel 2 Aanwijzing vergunning plichtige woonruimte

Huurwoningen van corporaties en particulieren met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 710,68 per maand in 2017) mogen niet zonder vergunning worden betrokken. Formeel wordt deze vergunning verleend door het college van BenW, maar de bevoegdheid om deze te verlenen wordt bij afzonderlijk besluit gemandateerd aan de corporatie voor de eigen woningen. De corporatie legt hierover periodiek verantwoording af. Voor de woningzoekende staat een bezwaarprocedure open tegen de weigering van een huisvestingsvergunning of een urgentie bij de gemeente. Zo houdt de gemeente verantwoordelijkheid voor de lokale volkshuisvesting zonder dat dit leidt tot een extra procedure naast de inschrijving in het verdeelsysteem. Huisvestingsvergunningen van corporaties zijn vrijgesteld van leges, omdat de woningzoekende al betaalt voor de inschrijving in het verdeelsysteem. Woonruimte die in het kader van de leegstandswet tijdelijk kan worden verhuurd (omdat de woning op korte termijn ingrijpend wordt gerenoveerd of gesloopt) valt buiten de werking van de verordening, omdat dit type verhuur slechts beperkt voorkomt en van tijdelijke aard is. Ook onzelfstandige woonruimte en bedrijfswoningen behoren, gelet op hun beperkt voorkomen, specifieke karakter en doelgroep, niet tot de vergunning plichtige voorraad.

Artikel 3 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Volgens de wet komen voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking woningzoekenden:

- die de Nederlandse nationaliteit bezitten;
- vreemdeling zijn en rechtmatig in Nederland verblijven.

De verordening bepaalt aanvullend dat de woningzoekende:

- meerderjarig moet zijn (>18 jaar);
- bij particuliere verhuur een lager inkomen moet hebben dan € 43.786,00.

Meerderjarig zijn wordt voorgeschreven omdat minderjarigen in het algemeen nog deel uit maken van een gezin, in studentenhuisvesting of op kamers wonen.

De tweede voorwaarde is gesteld omdat particuliere verhuurders niet gebonden zijn aan de inkomensgrens voor corporaties, die door de wetgever is overgenomen uit de Europese regelgeving BIVO/2014/30055



HUISVESTINGSVERORDENING 2017 GEMEENTE HEEMSKERK

(€ 36.165,00 in 2017). Om ruimte te bieden voor de middeninkomens is de grens voor particuliere verhuur ruimer gesteld dan de EC-grens en gekoppeld aan het inkomen, waarboven de corporaties de huren extra mogen verhogen voor huurders die meer verdienen dan de EU-norm (goedkoop scheefwoners).

De huurtoeslaggrens is gelijk aan de zogenaamde liberalisatiegrens en ligt per 1 januari 2015 op € 710,68. Voor woningen met een huur boven de liberalisatiegrens is de verhuurder niet gebonden aan puntenstelsel, maximale huur en maximale huurverhoging.

Artikel 4 Inschrijving van woningzoekenden

Overeenkomstig de huidige praktijk stelt dit artikel de corporaties verantwoordelijk voor het in stand houden en beheren van een verdeelsysteem binnen het kader van de huisvestingsverordening. De wet geeft de mogelijkheid om in de verordening de manier van toedelen (bijvoorbeeld via aanbodmodel of optiemodel of loting) vast te leggen. In de regio wordt met verschillende modellen gewerkt. In Beverwijk en Heemskerk wordt gewerkt met een combinatie van het optiemodel en lotingmodel. In de overige gemeenten met een combinatie van het aanbodmodel en lotingmodel. De gemeenten streven naar een samenhangend verdeelsysteem, dat stapsgewijs zal worden bereikt. In deze verordening is de huidige praktijk waar de woningzoekende zich op verschillende plekken moet inschrijven voor een woning in de regio niet nader ingekaderd. Corporaties kiezen het verdeelsysteem. De verordening bepaalt dat alle corporaties die werken in de regio een zo veel mogelijk dezelfde werkwijze hanteren.

Artikel 5 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Veelal zal niet sprake zijn van een formele aanvraag, maar is dit opgenomen in het traject van inschrijving voor een sociale huurwoning. De vergunning, bedoeld in het tweede lid, wordt na de inkomenstoets op basis van informatie van de Belastingdienst in mandaat afgegeven door de corporatie. Voor particuliere verhuurders wordt de vergunning door de gemeente afgegeven.

Wanneer een woningzoekende voldoet aan de criteria van deze verordening en voldoende inschrijftijd heeft opgebouwd is noch de woningzoekende, noch de corporatie er vanzelfsprekend aan gehouden om een huurovereenkomst aan te gaan. De vergunning maakt hier de weg daarvoor vrij. Wanneer echter wilsovereenstemming tussen partijen ontbreekt kan geen overeenkomst tot stand komen. Dit kan te maken hebben met woonwensen van de woningzoekende of een verleden van overlast of huurschuld, waardoor de corporatie het te risicovol vindt om een overeenkomst aan te gaan.

Artikel 6 Bekendmaking aanbod van woonruimte

Dit artikel bepaalt dat de corporatie minimaal 75% van de beschikbare woningen openbaar moet aanbieden aan ingeschreven woningzoekenden. Zij kunnen binnen het systeem reageren. De maximaal 25% vrije ruimte is bedoeld om maatwerk te kunnen leveren. Onder deze regeling kunnen huurders of woningen uit een van de volgende categorieën vallen:

- a. Huurders van een corporatiewoning die willen doorstromen naar een andere huurwoning:
 - van een eengezinswoning naar een seniorenwoning;
 - van een eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning;
 - van groot naar klein of andersom;
 - van goedkoop naar duur.
- b. Huurders van een corporatiewoning die in aanmerking komen voor individueel maatwerk zoals:
 - doorstroming van duur naar goedkoop (inkomensproblematiek);
 - achtergebleven inwoning (kind na overlijden van ouder);
 - doorschuiven binnen een complex (bijvoorbeeld dicht bij de lift);



HUISVESTINGSVERORDENING 2017 GEMEENTE HEEMSKERK

- woningruil;
 - leefbaarheidsproblematiek;
 - mensen met specifieke beperkingen;
 - mensen die terugkeren in een nieuwe of gerenoveerde woning op basis van afspraken binnen een sociaal plan bij nieuwbouw en renovatie.
- c. Woningen met specifieke kenmerken zoals:
- woningen bestemd voor groepswonen;
 - zorgwoningen die in overleg met een zorginstellingen worden toegewezen aan cliënten;
 - atelierwoningen;
 - kangoeroewoningen;

woningen met een specifiek uitrustingsniveau voor mensen met een specifieke beperking.

De toewijzing van deze woningen wordt geregistreerd door de corporaties en jaarlijks gerapporteerd.

Artikel 7 Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs

Dit artikel is de basis voor de mogelijkheid woningen in eerste aanleg voor een doelgroep te 'labelen'. Woningzoekenden uit de doelgroep krijgen voorrang. Op deze manier kunnen woningen passend worden toegewezen.

Grotere (eengezins)woningen kunnen zo worden voorbestemd voor gezinnen. Bij - op kosten van de Wmo - aangepaste woningen en complexen met zorgpakket gaan huishoudens met een indicatie voor. De corporatie kan nul-tredenwoningen aanwijzen als seniorenwoning en op basis daarvan voorrang verlenen aan huishoudens ouder dan 55 of 65 jaar.

Ook voor studentenwoningen is een bepaling opgenomen zodat er voorrang voor studenten verleend kan worden, gelet op de specifieke complexen die via specifieke contracten verhuurd worden voor deze doelgroep.

Er is niet voor gekozen in de verordening een relatie te leggen die het mogelijk maakt een goedkope huurwoning te labelen voor een laag inkomen. Corporaties zijn wettelijk verplicht om het merendeel van hun bezit beneden de huurprijsgrens toe te wijzen aan een doelgroep beneden de EU-norm (€ 34.911,00).

Daarnaast zal het Rijk via AMvB in het kader van de Herzieningswet met voorschriften komen over toewijzing van categorieën woningen aan inkomensgroepen om het beroep op de huurtoeslag te beperken.

Het belang van dit artikel 7 is dat corporaties buiten de regels geen andere beperkende regels mogen hanteren zonder in strijd te komen met de verordening.

Artikel 8 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Dit artikel is in alle verordeningen opgenomen. Het college kan bepalen dat de helft van de woningvoorraad bij voorrang wordt toegewezen aan huishoudens met een economische of maatschappelijke regionale binding. Dit is van belang wanneer zou blijken dat woningzoekenden vanuit de regio in belangrijke mate worden verdrongen door huishoudens van elders. Naar verwachting zal dit zich niet voordoen. Omdat de verdeling van woonruimte voor het merendeel plaatsvindt op basis van inschrijftijd wordt aangenomen dat (gelet op de benodigde zoektijd) het merendeel van de vrijkomende woningen de komende jaren toegewezen zal worden aan woningzoekenden met een binding aan de regio. De afgelopen jaren is er immers sprake geweest van een bindingseis voor alle vrijkomende woningen. Wat binding is wordt gedefinieerd in artikel 14, lid 3 van de wet. Door corporaties wordt bijgehouden in hoeverre sprake is verdringing van eigen inwoners. Mocht hieruit blijken dat het merendeel van het vrijkomend aanbod aan mensen zonder binding wordt toegewezen dan kan voor maximaal 50% voorrang worden gegeven aan mensen met een binding. Ook voor bijzondere categorieën is er de mogelijkheid om het voorrangartikel toe te



passen, bijvoorbeeld specifieke ouderenwoningen.

Artikelen 9 en 10 Voorrang bij urgentie

De wet bepaalt dat twee groepen woningzoekenden urgent zijn en daarom voorrang krijgen:

- personen in tijdelijke opvang omdat zij in verband met relatieproblemen of geweld hun woning hebben moeten verlaten; en
- zij die mantelzorg verlenen of ontvangen.

Met de wijziging van de Huisvestingswet per 1 april 2017 verliezen vergunninghouders de automatische voorrangpositie op de woningmarkt. Voor de huisvesting van verblijfsgerechtigde vergunninghouders wordt door het Rijk per half jaar een taakstelling opgelegd, waarbij het aantal verwachte verblijfsgerechtigden wordt gerelateerd aan het aantal inwoners van de gemeente. Van de gemeente wordt verwacht dat er wordt voldaan aan de opgelegde taakstelling. Een vergunninghouder die door het COA gekoppeld is aan een gemeente moet binnen twaalf weken gehuisvest worden door de gemeente. De Wet revitalisering generiek toezicht bepaalt dat de provincie in de plaats kan treden bij taakverwaarlozing door de gemeente.

De verordening bepaalt dat hiernaast in aanmerking komen voor een urgentieverklaring:

- personen voor wie de woonsituatie een zeer ernstige bedreiging vormt voor de gezondheid;
- personen van wie de huidige woonruimte wordt gerenoveerd gesloopt of onbewoonbaar is geworden;
- personen die zijn/haar woonruimte heeft - of zal moeten - verlaten door natuurgeweld of een niet door eigen opzet ontstane calamiteit;
- personen die in een instelling woonachtig zijn waarmee afspraken zijn gemaakt met de instellingen over de uitstroom van ex-cliënten naar reguliere woningen.

Om de medische noodzaak te toetsen kan het college advies vragen aan een extern deskundige. In een Beleidsregel urgentie woonruimteverdeling kan het college het toetsingskader en de voorwaarden nader omschrijven.

Omdat er verschillen zijn tussen werkwijze en afspraken met instellingen rond de toekenning van urgenties tussen gemeenten in Zuid-Kennemerland en gemeenten in IJmond is urgentieverklaring niet geldig op het niveau van de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. De gemeenten bemiddelen hun eigen urgenten. Indien het zoekprofiel van de urgentie woonruimte in een andere gemeente in IJmond of Zuid Kennemerland wenselijk is kan het college van burgemeester en wethouders een verzoek tot bemiddeling indienen bij de desbetreffende gemeente.

Artikel 11 Weigeringsgronden

Als de aanvraag volledig en te beoordelen is, wordt getoetst of er zich één of meerdere algemene weigeringsgronden voordoen. Als er zich één of meerdere van deze weigeringsgronden voordoen, moet de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden. Het betreft de volgende weigeringsgronden:

- a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 3 genoemde eisen. Dit betekent dat ten minste één lid van het huishouden van aanvrager meerderjarig is en voldoet aan de inkomenseis;
- b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem. Uit deze weigeringsgrond volgt dat sprake moet zijn van een urgent huisvestingsprobleem;
- c. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen. In bepaalde gevallen is wel sprake van een urgent huisvestingsprobleem maar had aanvrager dit redelijkerwijs zelf kunnen



HUISVESTINGSVERORDENING 2017 GEMEENTE HEEMSKERK

- voorkomen. Bijvoorbeeld door in verband met een voorzienbare beperking tijdig te verhuizen naar meer geschikte woonruimte. Of door met eigen vermogen geschikte woonruimte te kopen;
- d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening. Het begrip 'voorliggende voorziening' is gedefinieerd in artikel 1 en kan eventueel in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden;
- e. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn huishouden. Van deze weigeringsgrond is bijvoorbeeld sprake als aanvrager zijn vorige woning heeft moeten verlaten in verband met door hem ondernomen wietteelt of als aanvrager met zijn gezin is gaan inwonen, terwijl het redelijkerwijs voorzienbaar was dat dit tot problemen zou leiden.

Artikel 12 Intrekken of aanpassen urgentieverklaring

Dit artikel geeft aan in welke gevallen het college de beschikking waarbij urgentie wordt verleend kan intrekken of wijzigen op basis van omstandigheden die de aanvrager betreffen. Zijn positie kan gewijzigd zijn of er komen feiten aan het licht die verwijtbaar zijn.

Artikel 13 Rangorde woningzoekenden

Dit artikel van de verordening geeft regels voor de rangorde tussen woningzoekenden. Bij de start van de verordening maakt de gemeente geen gebruik van artikel 8. Het College kan hier op termijn wel toe besluiten. Daarom is in rangordebepaling hier rekening mee gehouden.

Eerst komen urgenten als omschreven in artikel 9 voor woonruimte in aanmerking. De corporaties bemiddelen woning op basis van een zoekprofiel van de urgenten in regio IJmond.

Vervolgens komen aan bod woningzoekenden die voldoen aan de passendheidscriteria én eventuele bindingsvereisten, daarna personen die in ieder geval voldoen aan de passendheidscriteria, daarna personen die alleen aan de bindingsvereisten voldoen en tot slot de overige woningzoekenden. Indien artikel 8 niet is ingevoerd is de rangorde eenvoudig. Eerst worden urgenten van artikel 9 bemiddeld naar woonruimte en vervolgens komen woningzoekenden in aanmerking die voldoen aan de passendheidscriteria van artikel 7, waarna alle overige woningzoekenden recht hebben op de woning.

Artikel 14 Vruchteloze aanbidding

Dit artikel biedt de uitweg wanneer zich geen kandidaat meldt die voldoet aan de voorwaarden die gesteld zijn om in aanmerking te komen voor een woning. In dat geval wordt de vergunning altijd verleend.

Artikel 15 Experimenten

Het is mogelijk dat het gewenst is in het belang van de volkshuisvesting een experiment uit te voeren. Dit artikel is opgenomen om te voorkomen dat de verordening deze mogelijkheid belemmert. Wanneer het college dit overweegt zal de raad hier vooraf over worden geconsulteerd.

Artikel 16 Overgangsbepaling

Dit artikel geeft overgangsbepalingen die onder meer duidelijkheid geven hoe met inschrijvingen, vergunningen en urgenties die vóór 15 april 2017 zijn ingediend, moet worden omgegaan.

Artikel 17 Hardheidsclausule

Het is onmogelijk alle ontwikkelingen in de toekomst te kunnen voorzien en in regels vast te leggen. In uitzonderlijke gevallen kan het college afwijken van de verordening als uitvoering ervan tot ongewenste hardheid leidt.