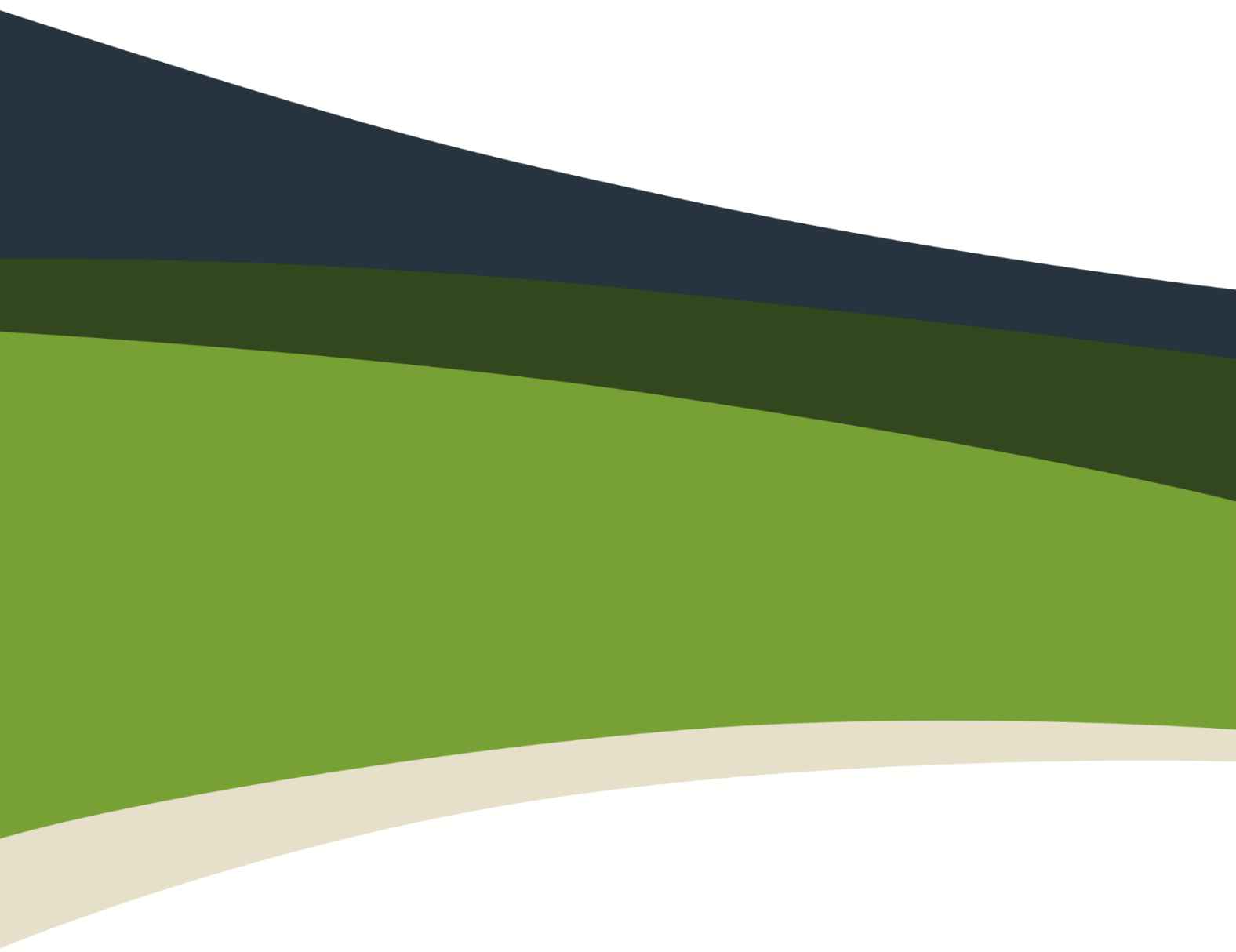


INFORMATIEBLAD

Huisvestingswet en huisvestingsverordening
2019



Het hoe, wat en waarom van de woonruimteverdeling in 2019

Dit informatieblad is opgesteld als bijlage bij het voorstel over het vaststellen en ter inzage leggen van het ontwerp van de Huisvestingsverordening Wassenaar 2019 in februari 2019.

Dit informatieblad vervangt niet de wettekst en benoemt ook niet alle nuances en uitzonderingen waar de Huisvestingswet 2014 rekening mee houdt. Het is bedoeld als een verkorte en vereenvoudigde weergave van de Huisvestingswet met als doel het ontwerp van de huisvestingsverordening beter te kunnen lezen, begrijpen en beoordelen. Daarom wordt in de blauwe kaders steeds aangegeven hoe de (onderwerpen uit de) wet terug te vinden zijn in de verordening.

Waar gaat de Huisvestingswet 2014 over?

Uitgangspunt van de wet is vrijheid van vestiging: iedereen kan gaan wonen waar hij of zij dat wil. Burgers mogen daarom zo min mogelijk worden belemmerd in hun wensen om zich ergens te vestigen. Gemeenten mogen deze vrijheid alleen beperken als dat nodig is. Regels voor woonruimteverdeling mogen alleen voor huurwoningen worden opgesteld. De Huisvestingswet maakt het mogelijk dat de verordening regels bevat over het wijzigen van de woningvoorraad door bijvoorbeeld woningen te splitsen, woningen samen te voegen, zelfstandige woonruimte om te zetten in onzelfstandige woonruimte en/of te onttrekken aan de bestemming.

Wie mag een huisvestingsvergunning vragen?

artikel 2.3

Om een huisvestingsvergunning aan te vragen moet je aan een aantal voorwaarden voldoen zoals je leeftijd (ouder dan 18 jaar), Nederlands zijn of hier mogen blijven en je inkomen moet in een bepaalde verhouding staan tot het norminkomen van een meerpersoonshuishouden (zijnde € 30.400).

Wat zegt de Huisvestingswet 2014?

De Huisvestingswet 2014 bepaalt dat de gemeenteraad voor een periode van maximaal vier jaar een verordening kan vaststellen waarmee de verdeling van goedkope huurwoningen wordt geregeld. De gemeenteraad mag dit alleen doen als dat noodzakelijk en passend is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Met andere woorden: als sommige woningzoekenden onevenredig lang moeten wachten op een woning, kan de gemeenteraad sturen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Dit mag alleen met een goede onderbouwing. Aangetoond moet worden dat er schaarste is die zonder sturing leidt tot verdringing van bepaalde groepen woningzoekenden. Gemeenten bepalen zelf voor welk deel van de huurwoningen zij toewijzingsregels stellen.

Wanneer moet je een huisvestingsvergunning vragen?

artikel 2.4–2.7

Je moet een huisvestingsvergunning aanvragen wanneer je in een woonruimte wil wonen waarvoor de huur lager ligt dan de huurprijsgrens. In 2019 ligt deze grens op € 720,42. Het college heeft de bevoegdheid om te besluiten op een huisvestingsvergunning bij de woningbouwcorporaties gelegd.

Wat mag je regelen in een Huisvestingsverordening?

De gemeenteraad kan alleen bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels geven met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van goedkope woonruimte en het wijzigen van de bestaande woonruimtevoorraad. Daarvoor stelt de gemeenteraad bij de huisvestingsverordening regels over de manier van het aanvragen van vergunningen en de gegevens die verstrekt moeten worden door de aanvrager bij de aanvraag van de vergunning.

Middenhuur en de Huisvestingsverordening

artikel 2.1

Het is mogelijk om in de Huisvestingsverordening ook regels op te nemen voor middenhuur. Dat kan alleen als er een aantoonbare schaarste is aan deze woningen. De grotere steden in onze regio (Zoetermeer, Delft en Den Haag) hebben er daarom voor gekozen om in het ontwerp van de Huisvestingsverordening 2019 hiervoor regels op te nemen. Dit gaat vaak om woningen in particulier bezit. In Wassenaar gaan we eerst in het kader van de Woonvisie onderzoek doen naar de behoefte (en dus de schaarste) waarna vervolgens gekeken kan worden of het opnemen van regels in de Huisvestingsverordening daarvoor een passende maatregel is.

Wat is een huisvestingsvergunning en een goedkope huurwoning?

Dit is een vergunning om in een goedkope huurwoning te mogen wonen. De regels daarvoor zijn vastgelegd in de Huisvestingsverordening, die nu als ontwerp wordt aangeboden. De wet stelt geen vaste huurprijsgrenzen meer. Gemeenten mogen zelf bepalen welke woningen zij als goedkope huurwoningen aanmerken. Voor deze huurwoningen is een huisvestingsvergunning vereist. Voor 2019 ligt het prijspeil voor goedkope huurwoningen op € 720,42.

Hoe wordt het verdelen van de woonruimte geregeld?

Dat gebeurt door het opnemen van een verbod op het voor bewoning in gebruik nemen van categorieën goedkope woonruimte zonder dat daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend. De Huisvestingsverordening bepaalt op welke wijze bekend wordt gemaakt dat woningen beschikbaar zijn. Daarnaast stelt de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening de criteria vast voor de verlening van huisvestingsvergunningen. De gemeenteraad wijst vervolgens ook de categorieën woningzoekenden aan die voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning in aanmerking komen. Verder kan de gemeenteraad bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard grootte of prijs van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de aangewezen categorieën woningzoekenden.

Rangorde voor woningaanbod**artikel 3.5 en 3.6**

Wanneer op een woonruimte op Woonnet Haaglanden door meerdere mensen (die aan de voorwaarden voldoen) wordt gereageerd dan wordt de woonruimte volgens de volgende rangorde toegewezen:

1. woningzoekenden met een urgentieverklaring;
2. woningzoekenden die vallen onder het lokaal maatwerk;
3. woningzoekenden die vallen onder het regionaal maatwerk;
4. overige woningzoekenden.

Binnen deze vier categorieën wordt de rangorde van woningzoekenden vervolgens vastgesteld in stappen, dat leest u in artikel 3.5 en 3.6.

Regels toewijzen woonruimte**artikel 2.6**

De huisvestingsverordening bevat regels zodat woonruimtes worden toegewezen aan huishoudens die:

- de woonruimte kunnen betalen (huurprijs);
- passen bij de grootte van de woonruimte (oppervlakte);
- aangepaste woonruimte nodig hebben (toegang).

Wat staat er in de Huisvestingswet over urgentie?

In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. Dan moet de gemeenteraad daarvoor wel criteria vastleggen die gehanteerd worden bij het indelen in urgentie categorieën. Verplichte urgentie categorieën zijn in ieder geval woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen. Wanneer de gemeenteraad de Huisvestingsverordening heeft vastgesteld, is het aan burgemeester en wethouders om hier uitvoering aan te geven. Burgemeester en wethouders kunnen hiervoor mandaat verlenen aan bijvoorbeeld een of meerdere woningbouwcorporaties.

Urgentieverklaringen**artikel 4.1 en 4.9**

Een urgentieverklaring wordt verleend door burgemeester en wethouders. Hiervoor moeten uiteraard formuleren en gegevens worden aangeleverd, maar er vindt in Wassenaar ook een intakegesprek plaats. De urgentieverklaring bevat een omschrijving van het huishouden waarvoor de urgentie wordt verleend, een zoekprofiel voor passende woonruimte, een omschrijving van het zoekgebied waarvoor de verklaring geldt en de periode dat de verklaring geldig is.

De Huisvestingswet en vergunninghouders

Burgemeester en wethouders dragen, overeenkomstig de Huisvestingswet 2014, zorg voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling. In de Huisvestingsverordening moet worden vastgelegd op welke wijze in de volgens de taakstelling verplichte huisvesting van vergunninghouders wordt voorzien. Er wordt niet geëist dat dit door middel van een urgentiebepaling moet worden gedaan. Wel maakt de wet duidelijk dat de gemeente aan realisatie van de taakstelling moet voldoen.

Vergunninghouders (statushouders)

artikel 3.11

In de Huisvestingsverordening wordt gesproken over statushouders. Dit om verwarring te voorkomen. In het kader van de Huisvestingsverordening wordt met de term vergunninghouder namelijk vaak de houder van een huisvestingsvergunning bedoeld. Daarom is ervoor gekozen om de term statushouders aan te houden. In het voorliggende ontwerp van de Huisvestingsverordening is geregeld dat statushouders die de gemeente op grond van de wettelijke taakstelling moet huisvesten, binnen drie maanden een passende woonruimte aangeboden krijgen. De woonruimte wordt dus niet op basis van urgentie aangeboden. Dit sluit aan bij de huidige praktijk.

Lokaal en regionaal maatwerk

Daarnaast kan de gemeenteraad bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern. De Huisvestingswet stelt grenzen aan het regionaal en lokaal maatwerk. Het regionaal maatwerk is beperkt tot ten hoogste 50 procent van een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte. Het gaat dan om het verlenen van voorrang aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio. Het lokaal maatwerk is beperkt tot ten hoogste 25%, zijnde de helft van percentage regionaal maatwerk. Voor 25% mag bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern. De Huisvestingswet omschrijft de voor lokaal en regionaal maatwerk in aanmerking komende groep.

Regionaal maatwerk

artikel 3.7

Maximaal 50% van de woonruimten die aangeboden worden op Woonnet Haaglanden kunnen met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio. Hiervoor zijn in de artikel 3.7 de regionale knelpunten benoemd.

Lokaal maatwerk

artikel 3.8

Maximaal 25% van de woonruimten die aangeboden worden op Woonnet Haaglanden kunnen met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio. Hiervoor heeft het college lokale categorieën knelpunten benoemd. In de volgordebepaling gaat lokaal maatwerk voor op regionaal maatwerk.

Wat willen we met deze nieuwe Huisvestingsverordening bereiken?

In het voorliggende ontwerp van de Huisvestingsverordening staat centraal dat er woningen beschikbaar zijn en komen voor groepen die niet zelf in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Het gaat dan met name om de doelgroepen met lagere inkomens. Dat willen we onder andere doen door het bevorderen van de doorstroming en het vergroten van de kansen van reguliere woningzoekenden. Daarvoor zijn in het ontwerp van de Huisvestingsverordening verschillende maatregelen opgenomen.

Maatregelen doorstroming

via regionaal maatwerk krijgen bepaalde doelgroepen voorrang om de doorstroming te bevorderen. Denk dan bijvoorbeeld aan huishoudens die een grote woning achterlaten. Door deze groepen voorrang te verlenen kunnen ze makkelijker een woning vinden en de woning die achterblijft wordt weer ingezet voor een groter gezin. Door dit Onder regionaal maatwerk te brengen ontstaat meer ruimte om woningen aan specifieke huishoudens toe te wijzen en knelpunten op te lossen..

Maatregelen urgentie

De urgentie is bedoeld om een woonprobleem op te lossen en niet om een betere woning te krijgen. Om het voor aanvragers zo helder mogelijk te maken of het zin heeft een aanvraag te doen, bevat de Huisvestingsverordening de weigeringsgronden. Eerder stonden er juist de redenen waarom een urgentie werd verleend. Verlening van een urgentie is niet meer mogelijk, wanneer een urgente na 3 maanden nog geen woning heeft gevonden dan krijgt hij/zij een eenmalig passend aanbod. Daarnaast zijn sociaal/ medisch urgenten gelijk gesteld met de urgenten o.b.v. herstructurering. Dit omdat in de praktijk woningbouwontwikkeling vertraging opliepen doordat niet tijdig een andere woning werd gevonden.

Verlenen, intrekken en weigeren van de huisvestingsvergunning

Een huisvestingsvergunning wordt verleend indien de aanvrager behoort tot de aangewezen categorie woningzoekenden. Daarbij wordt gekeken of er op grond van een urgentiebepaling voorrang (moet) worden gegeven aan een woningzoekende uit een van de urgentie categorieën. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken als de woonruimte niet binnen de gestelde termijn in gebruik is genomen, de vergunning is verleend op basis van onjuiste of onvolledige gegevens of in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Verplichte afstemming met de regio

De Huisvestingswet (artikel 6) verplicht om bij de voorbereiding van de vaststelling of de wijziging van de huisvestingsverordening af te stemmen met de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio, met de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen, met woonconsumentenorganisaties en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties.

Met wie hebben we overleg gehad en hoe gaat het overleg verder?

De gemeenten hebben de Huisvestingsverordening in samenwerking opgesteld, omdat ze ernaar streven dat de verordeningen zoveel mogelijk hetzelfde zijn en omdat de afstemming wettelijk verplicht is. Dit doen ze aangezien er sprake is van een regionale woningmarkt met een woonruimteverdelingssysteem (Woonnet-Haaglanden). De afstemming heeft plaatsgevonden via de Bestuurlijke Tafel Wonen Haaglanden en door overleg te plegen met de provincie, de koepel van de sociale verhuurders in Haaglanden (SVH) en de koepel van de sociale huurders in Haaglanden (SHH). Verdere afstemming vindt plaats in de fase van het ontwerp. Daarin is iedereen in de gelegenheid om te reageren. Met een aantal partijen, zoals onze woningcorporaties, zullen wij proactief het overleg zoeken. Begin 2019 zal een informatiebijeenkomst worden georganiseerd over de huisvestingsverordening voor alle gemeenteraadsleden van de Haaglanden-gemeenten. Na de inspraakperiode zal er een gezamenlijke Nota van beantwoording komen. Het verzoek aan de gemeenteraden is om eventuele amendementen op de verordening zoveel mogelijk regionaal af te stemmen. Vaststelling van de definitieve huisvestingsverordeningen vindt uiterlijk eind juni 2019 in de negen gemeenteraden plaats.

Zijn de huisvestingsverordeningen dan in de hele regio gelijk?

Nee, dat is niet het geval. Eigenlijk bestaat de huisvestingsverordening uit twee delen. Een deel is regionaal afgestemd, het andere deel verschilt per gemeente. In het lokale deel gaat het met name om de wijzigingen in de voorraad (splitsen, onttrekken, samenvoegen en omzetten) en de 25% vrije ruimte die gemeenten wettelijk hebben om woningen met voorrang aan eigen inwoners toe te wijzen.

Waar wijkt Wassenaar af van de regionale Huisvestingsverordening?

1. Per gemeente zijn er andere regels over de wijzigingen in de voorraad. De noodzaak om splitsing, onttrekking, samenvoeging en omzetting van woningen te regelen verschilt per gemeente. Wassenaar kiest ervoor om in deze verordening hier regels over op te stellen. Deze vindt u in hoofdstuk 5. Aangezien iedere gemeente een andere woningvoorraad heeft en een andere vraag naar woonruimte, verschillen de regels per gemeente.
2. Het lokaal maatwerk (de term zegt het al) verschilt per gemeente. Het gaat hierbij over de 25% wettelijke vrije ruimte die gemeenten hebben om woningen met voorrang toe te wijzen aan eigen inwoners.