

Toelichting bij de Huisvestingsverordening 2015 Velsen

Algemeen

Op 1 januari 2015 is '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 van de wet is de schaarse, goedkope woningvoorraad te beschermen en verdringing bij het verkrijgen van goedkope woonruimte tegen te gaan. Eerst is daarom door de gemeenteraad vastgesteld dat sprake is van schaarste op de goedkope huurwoningmarkt in de regio's IJmond en Zuid-Kennemerland, waar Velsen deel van uitmaakt.

Verdeling van sociale huurwoningen

De verordening gaat uit van Velsen als onderdeel van twee woningmarktregio's: de woningmarktregio IJmond verbonden met die van Zuid-Kennemerland. Binnen deze regio's wordt samengewerkt in het regionaal actieprogramma wonen (RAP). Dit omvat acht gemeenten, goed voor 366.000 inwoners. Vastgesteld is dat in de regio als geheel genomen een goedkope huurwoning schaars is. Als goedkoop worden alle huurwoningen gerekend onder de liberalisatiegrens. Dat zijn woningen met een huurprijs tot € 710,68 (prijspeil 2015). Voor het leeuwendeel zijn deze woningen eigendom van woningcorporaties. Voor een deel is sprake van particuliere verhuur. Bij alle corporaties is sprake van wachtduur om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Dit verschilt per gewenst woningtype en per gemeente. Er wordt een toename verwacht van de behoefte, want:

- De wet beperkt de mogelijkheid een regionale bindingseis te stellen met 50% . Ook inwoners van buiten de regio kunnen zich inschrijven voor een woning in Velsen.
- De wet bepaalt dat drie groepen urgenten, waaronder verblijfsgerechtigden voorgaan op ingeschreven woningzoekenden. Ook kan het college urgentie verlenen aan eigen inwoners, bijvoorbeeld om medische redenen of omdat hun woning gesloopt gaat worden.
- Het nieuwe zorgbeleid maakt dat de doorstroming van ouderen uit sociale huur naar verzorgingshuizen afneemt.
- Het aantal alleenwonenden zal nog toenemen. Gezinsverdunning en kwaliteitseisen maken meer woningen nodig.
- Voor veel jongeren is het verkrijgen van een hypotheek minder vanzelfsprekend. Zij krijgen vaak geen vaste aanstelling meer, maar een flexcontract. Afgestudeerden eindigen door het leenstelsel vaker met een studieschuld.
- Voor de groeiende groep ZZP-ers is het verkrijgen van een hypotheek minder bereikbaar.

Door RIGO is onderzoek gedaan naar de regionale woningbehoefte in relatie tot de woningvoorraad in 2020. RIGO concludeert dat in de regio IJmond-Zuid-Kennemerland sprake zal zijn van toenemende druk op de markt van sociale huurwoningen. De omvang van de doelgroep die een beroep zal doen op de sociale huurwoningvoorraad neemt toe en gelijktijdig neemt de woningvoorraad in de segment af door

herstructurering, verkoop en liberalisering van huurwoningen. Met name in Zuid-Kennemerland is het tekort aan sociale huur groot.

Deze huisvestingsverordening gaat over de woonruimteverdeling

Met het vaststellen dat sociale huurwoningen schaars zijn, is besloten tot het opstellen van een huisvestingsverordening voor de komende vier jaar. De huisvestingsvergunning is het instrument waarmee de woonruimteverdeling wordt geregeld. De verordening is zo veel mogelijk gelijklopend voor de regiogemeenten. De huidige huisvestingsverordening zal per 1 juli 2015 vervallen omdat de wet dit bepaalt. De winst van een verordening is, dat alle corporaties gehouden zijn op basis daarvan bij de uitvoering uniforme criteria te hanteren. Ook dient de verordening om regels te stellen voor het verlenen van urgentie aan woningzoekenden die dringend een woning nodig hebben.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

Dit artikel bevat de begripsbepalingen, die terugkomen in de verordening. Begrippen die in de wet zijn opgenomen, zoals mantelzorg, huisvestingsvergunning, huishoudinkomen en binding zijn hier niet herhaald. Toegevoegd zijn de voor de woonruimteverdeling belangrijke begrippen 'huishouden' en 'gezin'. Voor het berekenen van de gezinssamenstelling hebben de aspecten aankomend- en co-ouderschap een beschrijving gekregen.

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Huurwoningen van corporaties en particulieren met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 710,68 per maand in 2015) mogen niet zonder vergunning worden betrokken. Formeel wordt deze vergunning verleend door het college van b&w, maar de bevoegdheid om deze te verlenen wordt bij afzonderlijk besluit gemandateerd aan de corporatie voor de eigen woningen. De corporatie legt hierover verantwoording af via de corporatiewebsite 'woneninvelsen'. Voor de woningzoekende staat een bezwaarprocedure open tegen de weigering van een huisvestingsvergunning of een urgentie. Zo houdt de gemeente de eindverantwoordelijkheid voor de lokale volkshuisvesting zonder dat dit leidt tot een extra procedure naast de inschrijving in het verdeelsysteem. Deze huisvestingsvergunningen van corporaties zijn vrijgesteld van leges.

Artikel 3 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

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

- die Nederlander zijn of
- vreemdeling zijn en rechtmatig in Nederland verblijven.

De verordening bepaalt aanvullend dat de woningzoekende meerderjarig moet zijn en dat deze

- bij particuliere verhuur een lager inkomen moet hebben dan € 43.786,-
- bij verhuur door een woningcorporatie een lager inkomen moet hebben dan € 34.911,-.

De grens voor particuliere huur is gesteld omdat particuliere verhuurders niet gebonden zijn aan de inkomensgrens voor corporaties, die door de wetgever is overgenomen uit de Europese staatssteunregeling (€ 34.911,- in 2015). Om ruimte te bieden voor de middeninkomens is de inkomensgrens 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. Dat zijn huurders die in relatie tot het norminkomen niet meer in aanmerking zouden komen voor een goedkope huurwoning, maar die als gevolg van de huurbescherming goedkoop kunnen blijven wonen. Deze grenzen worden jaarlijks door de minister aangepast in het kader van het huurbeleid. De verordening volgt deze aanpassingen van de minister.

Meerderjarigheid wordt voorgeschreven omdat minderjarigen in het algemeen nog deel uit maken van een gezin, in studentenhuisvesting of op kamers wonen. Verder komen zij niet in aanmerking voor huurtoeslag terwijl hun inkomen in het algemeen ontoereikend is om de huur te voldoen.

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 voor corporatiewoningen. Zij kiezen de leverancier, schaffen de software aan en bepalen op welke manier de uitvoering plaats vindt binnen het kader van deze verordening. In Velsen wordt sinds 1 maart 2014 gewerkt met een aanbodmodel. Partijen streven naar een uniform verdeelsysteem met gelijke voorwaarden en passendheidscriteria, dat stapsgewijs uit kan groeien naar een regionaal model .

Artikel 5 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Dit artikel spreekt voor zich. 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 2^e lid, wordt na de inkomensstoets 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 zoekduur heeft opgebouwd is noch de woningzoekende, noch de corporatie verplicht om daadwerkelijk een huurovereenkomst te sluiten. Wanneer wilsovereenstemming bij huurder of verhuurder 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 de overeenkomst aan te gaan.

Artikel 6 Bekendmaking aanbod van woonruimte

Dit artikel bepaalt dat de corporatie tenminste 75% van de beschikbare woningen via de website 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:

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 of andersom

Huurder zijn van een corporatiewoning en in aanmerking komen voor individueel maatwerk, zoals:

- Achtergebleven inwoning (kind na overlijden van ouder)
- Doorschuiven binnen een complex (bijvoorbeeld dicht bij de lift)
- Woningruil
- Leefbaarheidsproblematiek
- Mensen met specifieke beperkingen
- Mensen die terugkeren op een nieuwe of gerenoveerde woning op basis van afspraken binnen een sociaal plan bij nieuwbouw en renovatie.

Woningen met specifieke kenmerken, zoals:

- Woningen bestemd voor groepswonen waarbij onder groepswonen (bijv. de Zilvermeeuw).
- Zorgwoningen die in overleg met een zorginstellingen worden toegewezen aan cliënten.
- Atelierwoningen.

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

Dit artikel is de basis voor de mogelijkheid woningen voor een doelgroep te 'labelen'. Woningzoekenden uit de doelgroep krijgen voorrang. Op deze manier kunnen woningen passend bij het huishouden worden toegewezen. Wanneer in de doelgroep geen kandidaten beschikbaar blijken, wordt de woning anders toegewezen. Grotere (eengezins)-woningen kunnen zo worden voorgesorteerd voor gezinnen. De corporatie kan nultredenwoningen aanwijzen als seniorenwoning en op basis daarvan voorrang verlenen aan huishoudens van 65 jaar of ouder.

Naast de staatssteunregeling met de inkomensgrens van € 34.911 is het rijk voornemens regels te stellen met betrekking tot een tweede inkomenstoets: passend toewijzen. Hiermee wordt de corporatie verplicht de goedkopere huurwoningen toe te wijzen aan de laagste inkomens. Het derde lid van dit artikel verwijst hiernaar.

Buiten deze criteria mogen de corporaties geen andere beperkende regels hanteren zonder in strijd te handelen met deze verordening. Dit zorgt voor uniformiteit en rechtszekerheid voor woningzoekenden.

Artikel 8 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Dit artikel is door alle regiogemeenten in de verordening 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 zich dit in Velsen niet voordoen. Daarom is er ook niet voor gekozen de mogelijkheid op te nemen om 25% van het aanbod te reserveren voor eigen inwoners. Door corporaties wordt bijgehouden in welke mate sprake is toekenning van woonruimte aan woningzoekenden van elders, die zich hier hebben ingeschreven.

Artikelen 9 en 10 Voorrang bij urgentie

De wet bepaalt dat drie groepen woningzoekenden urgent zijn en daarom voorrang hebben.

Dit zijn:

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

Voor de huisvesting van verblijfsgerechtigden wordt door het rijk elk half jaar een taakstelling opgelegd, waarbij het aantal te huisvesten verblijfsgerechtigden wordt gerelateerd aan het aantal inwoners van de gemeente. De Wet Revitalisering Generiek Toezicht bepaalt dat de provincie toezicht houdt op de uitvoering en in de plaats kan treden bij taakverwaarlozing door de gemeente.

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

- personen voor wie de woonsituatie een zeer ernstige bedreiging vormt voor de gezondheid;
- personen van wie de woonruimte wordt gerenoveerd, gesloopt of onbewoonbaar is geworden.

Om de medische urgentie te beoordelen kan het college advies vragen aan een extern deskundige.

Artikel 11 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. De situatie kan gewijzigd zijn of er kunnen feiten aan het licht komen, die verwijtbaar zijn.

Artikel 12 Rangorde urgent woningzoekenden

Dit artikel bevat regels voor de rangorde tussen woningzoekenden die op een urgentielijst staan. Eerst hebben vergunninghouders, mantelzorgers en personen in tijdelijke opvang (de wettelijke groepen) voorrang. Daarna andere urgent woningzoekenden met daarbinnen voorrang voor personen die voldoen aan een eventueel passendheidslabel van de corporatie. Urgent woningzoekenden met een medische reden krijgen een zoekprofiel mee en moeten binnen 3 maanden zelf reageren op passend aanbod. Voor personen met een urgentie van buiten de gemeente wordt handmatig bemiddeld om een goede match te vinden tussen het huishouden en een woning. Zij staan immers niet ingeschreven en kennen de woningmarkt onvoldoende.

Artikel 13 Vruchteloze aanbieding

Dit artikel regelt dat de woning kan worden verhuurd wanneer zich binnen 2 maanden na publicatie geen kandidaat meldt, die voldoet aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een woning. In dat geval wordt de vergunning altijd verleend. Deze bepaling is vooral van belang voor particuliere verhuurders.

Artikel 14 Experimenten

Soms is het gewenst in het belang van de volkshuisvesting een pilot uit te proberen. Dit artikel is opgenomen om te voorkomen dat de verordening dit zou belemmeren. Wanneer het college een experiment overweegt moet de raad hier vooraf over worden geconsulteerd omdat de raad de regels heeft vastgesteld.

Artikel 14 en 15 Inwerkingtreding / citeertitel

Deze artikelen begeleiden de overgang van de oude naar de nieuwe verordening. De bestaande verordening hoeft niet te worden ingetrokken omdat deze van rechtswege vervalt.

