

Huisvestingsverordening Alkmaar

De Raad van de gemeente Alkmaar;

gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, bijlage nr. 2015-775;

gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder 5, 7, 9 tot en met 14 en 20 van de Huisvestingswet 2014;

gelet op het advies van de commissie Ruimte;

b e s l u i t

vast te stellen de Huisvestingsverordening Alkmaar.

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- beschut wonen: woning van waaruit bewoners gebruik kunnen maken van de faciliteiten van een nabijgelegen voorziening;
- economische binding: binding als bedoeld in artikel 14, derde lid onder a van de wet;
- huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voeren;
- huisvestingsindicatie: een door de gemeente afgegeven indicatie voor woonruimte met specifieke eisen in verband met een zorgvraag waarmee met voorrang een geschikte woning verkregen kan worden;
- inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- maatschappelijke binding: binding als bedoeld in artikel 14, derde lid onder b van de wet;
- mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- monumenten: een zaak die vanwege zijn cultuurhistorische waarde op basis van regelgeving op Rijks-, provinciaal of gemeentelijk niveau is beschermd;
- nultredenwoonruimte: woning met de primaire functies op de begane grond (en bij appartementen op het niveau van de woningentree en appartement bereikbaar met lift);
- onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- regiobinding: economische en maatschappelijke binding zoals bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet;
- studentenwoonruimte: een zelfstandige woning bestemd voor studentenhuisvesting waar op basis van een campuscontract gehuurd kan worden;
- wet: Huisvestingswet 2014;
- woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- woningzoekende: huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 4 is ingeschreven;
- woningmarktregio: het grondgebied van de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest.

HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende categorie goedkope woonruimte mag enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:
 - a. woonruimten met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;

- b. onzelfstandige woonruimten;
- c. woonschepen;
- d. woonwagens;
- e. monumenten;
- f. woonruimten in een complex van beschut wonen;
- g. studentenwoonruimte;
- h. woonruimte in een complex voor een woongroep.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:

- a. woningzoekenden met een inkomen lager dan het maximale huishoudinkomen volgens de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, art 4, lid 1 onder a, vermeerderd met 10%, een en ander met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de Woningwet;
- b. meerderjarige woningzoekenden, en
- c. een geldig bewijs van inschrijving heeft zoals bedoeld in het derde lid van artikel 4.

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

- 1. Woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden.
- 2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
- 3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.

Artikel 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

- 1. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 - c. huishoudinkomen;
 - d. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
 - e. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
 - f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening;
 - g. indien van toepassing, de urgentiecategorie waartoe de aanvrager behoort, en
 - h. schriftelijke verklaring van de verhuurder dat deze bereid is de woning aan aanvrager te verhuren.
- 2. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. aan wie de vergunning is verleend;
 - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt, en
 - d. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

- 1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt bekendgemaakt door publicatie op een gemeenschappelijk digitaal platform.
- 2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
 - b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en
 - c. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.
- 3. Maximaal 10% van de aangeboden woonruimte kan via rechtstreekse bemiddeling, zonder publicatie, worden aangeboden.

Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard of grootte

- 1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor:

- A. woonruimte met ten minste 5 kamers, waarvan de kleinste slaapkamer minimaal 6 m² is, wordt in de volgende volgorde voorrang verleend aan:
 1. huishoudens van tenminste 5 personen;
 2. huishoudens van tenminste 4 personen;
 3. huishoudens van tenminste 3 personen.
 - B. Bij nultredenwoonruimte wordt in de volgende volgorde voorrang verleend:
 1. aan huishoudens met een huisvestingsindicatie;
 2. Bij woonruimte met door de gemeente gefaciliteerde voorzieningen wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een passende indicatie.
 3. Voorrang wordt verleend voor woningen die passen in het zoekprofiel.
 4. Binnen de groepen wordt voorrang verleend aan het huishouden met de langste inschrijftijd.
- * 2. Het college is bevoegd in gevallen, waarin de toepassing van dit artikel naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de volgorde van voorrangverlening als bedoeld in lid 1, sub A.

Artikel 8. Voorrang bij urgentie

1. Voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.
2. Onverminderd artikel 12, derde lid, van de wet behoort tot de woningzoekenden, bedoeld in het eerste lid, de woningzoekende die zijn zelfstandige woonruimte in de regio heeft of zal moeten verlaten in verband met:
 - a. een medische EN/OF sociale indicatie;
 - b. stadsvernieuwing;
 - c. de renovatie of onbewoonbaarheid van de huidige woonruimte, of
 - d. een calamiteit.

Artikel 9. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

1. Een verzoek om ingedeeld te worden in een urgentiecategorie wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Het verzoek om ingedeeld te worden in een urgentiecategorie gaat vergezeld van de volgende gegevens:
 - a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
 - b. omvang van het huishouden van de verzoeker, en
 - c. aanduiding en motivering urgentiecategorie.
3. Bij de beoordeling van de gevraagde indeling in een urgentiecategorie kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.

Artikel 10. Urgentieverklaring en werkingsduur

1. De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
 - a. de naam en contactgegevens van de woningzoekende;
 - b. de datum van het verzoek als bedoeld in het eerste lid van artikel 9;
 - c. de urgentiecategorie waarin de woningzoekende is ingedeeld, en
 - d. het zoekprofiel voor de soort woonruimte waarvoor de urgentie gebruikt kan worden.
2. Met de urgentieverklaring wordt de woningzoekende gedurende 6 maanden na de datum van verstrekking van de verklaring voorrang verleend. In afwijking hiervan geldt de urgentieverklaring in het kader van de stadsvernieuwing tot uiterlijk de datum van sloop van de huidige woonruimte.
3. De voorrang wordt verleend voor woningen die passen binnen het zoekprofiel.

Artikel 11. Urgentiecriteria

1. Voor indeling in een urgentiecategorie, als bedoeld in artikel 8, tweede lid onder a (medische en/of sociale urgentie) komt in aanmerking de woningzoekende die:
 - a. Beschikt of heeft beschikt in de 12 maanden voorafgaand aan de datum van aanvraag over zelfstandige woonruimte;
 - b. Buiten eigen schuld de huidige woonruimte moet verlaten;
 - c. Aantoonbaar niet in staat is zelf binnen 6 maanden andere passende woonruimte te vinden;

- d. De huidige woonruimte niet geschikt (te maken) is om het probleem binnen 6 maanden op te lossen terwijl dit wel noodzakelijk is, en
- e. Minimaal 1 jaar ingeschreven staat in de Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens / Basisregistratie personen van één van de gemeenten in de woningmarktregio dan wel maatschappelijk gebonden is aan de woningmarktregio.

Artikel 12. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie intrekken als de woningzoekende:
 - a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 8, eerste lid, is aan te merken;
 - b. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
 - c. eenmaal een aanbod voor een passende woning heeft geweigerd, of;
 - d. daartoe verzoekt.
2. Een woningzoekende kan, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentiecategorie worden ingedeeld als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.
3. Een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie vervalt als de indeling in een urgentiecategorie vervalt of als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld.
4. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe beschikking verstrekt.

Artikel 13. Rangorde woningzoekenden

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden die zijn ingedeeld in een urgentiecategorie;
 - b. als op grond van onderdeel a meerdere woningzoekenden in aanmerking komen, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - 1°. eerst komen in aanmerking vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet en 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
 - 2°. daarna komen in aanmerking de overige woningzoekenden die in een urgentiecategorie zijn ingedeeld;
 - c. als tweede komen in aanmerking overige woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt, en
 - d. ten slotte komen in aanmerking andere woningzoekenden dan bedoeld onder a tot en met c.
2. Als op grond van het eerste lid meerdere woningzoekenden met dezelfde rangorde in aanmerking komen, dan gaan woningzoekenden met een eerder afgegeven beschikking tot indeling in een urgentiecategorie voor op woningzoekenden met een later afgegeven beschikking, en woningzoekenden met een langere inschrijvingsduur in het inschrijfsysteem, bedoeld in artikel 4, voor op woningzoekenden met een minder lange inschrijvingsduur.
3. In afwijking van het bepaalde in het eerste en tweede lid wordt een huisvestingsvergunning verleend aan degene die op grond van bemiddeling aangeboden woonruimte accepteert.

Artikel 14. Vruchteloze aanbieding

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van het in artikel 13 bepaalde de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede lid weergegeven procedure gedurende maximaal 13 weken vruchteloos is aangeboden.
2. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 6.

HOOFDSTUK 3. Overige en Slotbepalingen

Artikel 15. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot onbillijkheid van overwegende aard leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 16. Intrekking oude verordeningen en overgangsrecht

1. De Huisvestingsverordening Alkmaar, de Huisvestingsverordening Graft-De Rijp en de Huisvestingsverordening Schermer worden ingetrokken.

2. Inschrijvingen gedaan op grond van de in het eerste lid ingetrokken verordeningen worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder de Huisvestingsverordening Alkmaar, Huisvestingsverordening Graft-De Rijp, Huisvestingsverordening Schermer waarbij de opgebouwde inschrijvingsduur behouden blijft.

Artikel 17. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2015 en vervalt op 1 juli 2019.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Alkmaar.

Alkmaar, 4 juni 2015

De raad voornoemd,

P.M. Bruinooge,
voorzitter.
drs. A.P.A. Koolen,
griffier.

** Gewijzigd n.a.v. het aangenomen amendement tijdens de raadsvergadering van 4 juni 2015*

Toelichting

Algemeen

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad. Het is niet meer mogelijk om in plaats van een verordening dergelijke regels af te spreken met corporaties (in een convenant). Zodoende wordt de democratische legitimiteit vergroot en de transparantie, openheid en rechtsbescherming voor woningzoekenden bevorderd.

Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen. Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. De vaste huurprijsgrens is vervallen; gemeente wijst zelf de schaarse, goedkope voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Bemoediging van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

De huisvestingsvergunning

Het is verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de wet gebeurt dus aan de hand van een vergunningensysteem. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen mandateren aan verhuurders, bijvoorbeeld de (samenwerkende) corporaties.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

De wet biedt tevens de mogelijkheid om onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming dan wel splitsing van aangewezen categorieën woonruimte vergunningplichtig te maken. Dit moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad. Dit is niet noodzakelijkerwijs dezelfde woonruimtevoorraad als bij de woonruimteverdeling en kan van toepassing zijn op zowel de goedkope huur- als koopvoorraad. Een vergunning wordt verleend, tenzij het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de vergunning gediende belang. Naast schaarste kan een dergelijk belang ook liggen in een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Hier kunnen leefbaarheids-overwegingen – in tegenstelling tot bij de huisvestingsvergunning – een rol spelen.

Inwerkingtreding wet, overgangsrecht, tijdelijk karakter verordening en overleg

De wet treedt op 1 januari 2015 in werking en bevat overgangsrecht voor bestaande huisvestingsverordeningen; deze vervallen op 1 juli 2015.

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 1. Begripsbepalingen

Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Voor de duidelijkheid zijn een aantal belangrijke wettelijke definities hieronder weergegeven:

- a. *huishoudinkomen*: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «aanvrager»;
- b. *huisvestingsvergunning*: vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid;
- e. *taakstelling*: aantal in opvangcentra of op gemeentelijke opvangplaatsen verkerende vergunninghouders in wier huisvesting per gemeente per kalenderhalfjaar dient te worden voorzien;
- f. *toegelaten instelling*: instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet;
- g. *vergunninghouder*: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiël 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;
- h. *woningmarktregio*: gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd;

Bij de definitie van mantelzorg in de verordening is aangesloten bij de definitie in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, die luidt: - *mantelzorg*: 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 niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. In het eerste lid is onder a aangegeven tot welke huurprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is. Hiermee wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich voordoet.

Woonruimten met een huur boven de huurprijsgrens kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de wet, hij in de huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. De gemeenteraad is vrij in het vaststellen van die criteria. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning. In het tweede lid van artikel 10 van de wet is bepaald dat voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking komen woningzoekenden die de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000.

Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Corporaties dienen op grond van de nog in werking te treden wijziging van de Woningwet passend toe te wijzen. Deze wetwijziging wordt verwacht op 1 juli 2015 in werking te treden. De bepaling omtrent het inkomen mag er niet toe leiden dat de corporaties niet kunnen voldoen aan hun wettelijke verplichting. Corporaties moeten zorgen dat van alle kandidaten met recht op huurtoeslag die een woning krijgen toegewezen 95% (groeit van zo'n 70% nu naar 95% in 2018) van deze groep een woning krijgt onder de aftoppingsgrens huurtoeslag. Als corporatie aan zijn maximum zit moet de corporatie, voordat een woning met een huur boven de aftoppingsgrens wordt geadverteerd, kiezen: of huur verlagen of woning uitsluiten voor huurtoeslagontvangers.

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

Deze bepaling is gegrond op artikel 4, eerste lid, onder a, van de wet. Het hanteren van eenzelfde inschrijfsysteem bevordert de transparantie en vermindert de administratieve lasten voor de burger. In artikel 14, tweede lid, is een overgangsregeling opgenomen voor bestaande inschrijvingen in oude inschrijfsystemen. Zie verder de toelichting bij artikel 14. Het in het derde lid genoemde bewijs van inschrijving is vormvrij.

Artikel 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de wet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning. De onder a genoemde gegevens met betrekking tot leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, verblijfstitel zijn noodzakelijk

in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de wet. Zie hierover nader de toelichting onder artikel 3.

In artikel 18 van de wet zijn intrekingsgronden voor de huisvestingvergunning opgenomen. Zo kan de vergunning worden ingetrokken als de vergunninghouder de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen (zie het derde lid, onder d) of als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens (zie het tweede lid) waarvan deze wist of moest vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren. Deze intrekingsgronden gelden rechtstreeks op grond van de wet en zijn in de verordening niet herhaald.

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte. Met het digitale platform wordt bedoeld de website van het SVNK.

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

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan 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 overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de wet (artikel 3 van de verordening) aangewezen categorieën woningzoekenden. In het eerste lid zijn 'labels' aangemerkt die verhuurders bij het aanbieden van woonruimte op deze woonruimte kunnen plakken. Als zij hiervoor kiezen, dan geldt de bij de 'label' behorende voorrangsregel uit het tweede lid.

Artikel 8. Voorrang bij urgentie

De wet biedt de mogelijkheid een urgentieregeling op te stellen, ook wanneer geen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte (artikel 12 van de wet). Ook zonder schaarste kan immers behoefte bestaan om sommige woningzoekenden met voorrang te kunnen huisvesten. In de huisvestingsverordening kan overeenkomstig artikel 12 van de wet bepaald worden dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte – welke niet dezelfde hoeven te zijn als zijn aangewezen in artikel 2 – bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. In het tweede lid zijn de criteria vastgelegd volgens welke de urgent woningzoekenden worden ingedeeld in urgentiecategorieën. Vergunninghouders, personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven, en woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen behoren in ieder geval tot de urgente woningzoekenden (artikel 12, derde lid, van de wet). Deze groepen kunnen dus niet van indeling in een urgentiecategorie worden uitgesloten. Dit geldt voor alle gemeenten, dat wil zeggen dat een woningzoekende die valt onder deze verplichte urgentiecategorieën in elke gemeente met urgentie moet worden behandeld. Verder zijn er de urgentiecategorieën medisch/sociaal, stadsvernieuwing, renovatie of onbewoonbaarheid van de huidige woonruimte.

Artikel 9. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 13 van de wet, waarin is bepaald dat burgemeester en wethouders beslissen over de indeling van woningzoekenden in de urgentiecategorieën. Hierbij is expliciet bepaald dat burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid mandaat kunnen verlenen. Voorts is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze waarop woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecategorie. Deze gelden ook voor de urgenten als bedoeld in artikel 12, derde lid van de Huisvestingswet 2014. De motivering, bedoeld in het tweede lid, onder c, kan bijvoorbeeld omvatten: de aard van de persoonlijke problematiek, de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en de argumentatie op grond waarvan verhuizing op korte termijn absoluut noodzakelijk is. Voor een advies als bedoeld in het derde lid, kunnen burgemeester en wethouders bijvoorbeeld bij een verzoek om een medische indicatie een medisch adviseur aanwijzen.

Artikel 10. Urgentieverklaring en werkingsduur

In dit artikel is aangegeven welke gegevens in de urgentieverklaring worden opgenomen, waaronder de urgentiecategorie en het zoekprofiel. Met de urgentieverklaring heeft een woningzoekende gedurende 6 maanden voorrang bij woningen die passen binnen het zoekprofiel. Indien een urgente moeite heeft om een passende woning te vinden, kan hij/zij binnen de werkingsduur van de urgentie hulp vragen bij aanbieders van de woonruimten bij het vinden van passende woonruimte.

Artikel 11. Urgentiecriteria

Voor indeling in de urgentiecategorie medisch en/of sociaal gelden speciale spelregels.

Artikel 12. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

In dit artikel is geregeld wanneer een urgentieverklaring kan worden ingetrokken of gewijzigd gedurende de looptijd van de urgentieverklaring.

Artikel 13. Rangorde woningzoekenden

In deze bepaling is in aansluiting op de voorrangsregels van deze verordening een rangorde voor toewijzing van woonruimte gegeven voor de gevallen waarin er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte.

Op grond van artikel 16 van de wet kan economische of maatschappelijke binding niet worden tegen-
geworpen aan vergunninghouders en woningzoekenden komende uit een voorziening voor tijdelijke
opvang voor personen die wegens problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben
moeten verlaten.

Artikel 14. Vruchteloze aanbieding

Deze bepaling is een uitwerking van de in artikel 17 van de wet opgenomen verplichting voor de raad
om regels te stellen in de huisvestingsverordening ten aanzien van een termijn als bedoeld in het eerste
lid van artikel 17 van de wet van ten hoogste dertien weken. De gemeenteraad moet ook regels stellen
met betrekking tot de wijze waarop de aanbieding, bedoeld in het eerste lid, dient plaats te vinden.

Artikel 15. Hardheidsclausule

Met toepassing van de hardheidsclausule kan het college ten gunste van een woningzoekende afwijken
van de verordening indien onverkorte toepassing van de verordening tot onbillijkheid van overwegende
aard leidt. Het gaat daarbij om individuele situaties, waarbij voor de nadelige gevolgen niet waren
voorzien en die gevolgen leiden tot kennelijke hardheid. Indien situaties vaker voorkomen, zal dit in de
regelgeving dienen te worden opgenomen.

Artikel 16. Intrekking oude verordeningen en overgangsrecht

In artikel 51, tweede lid, van de wet is geregeld dat de verordeningen op grond van de (oude) Huisves-
tingswet zes maanden na de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 vervallen. In het derde en
vierde lid van artikel 51 is overgangsrecht opgenomen voor al verleende vergunningen. Deze vergun-
ningen worden gelijkgesteld met de vergunningen op grond van de Huisvestingswet 2014. Ook lopende
bezwaarschriften vallen onder deze overgangsregeling, omdat bezwaarschriften altijd betrekking hebben
op vergunningen of het weigeren of intrekken van vergunningen. In artikel 51, vijfde lid, van de wet is
geregeld dat aanvragen die zijn ingediend op grond van de verordening op grond van de (oude) Huis-
vestingswet, worden afgehandeld krachtens de daarop gebaseerde (oude) verordening.

In het tweede lid is aanvullend overgangsrecht opgenomen voor bestaande inschrijvingen als woning-
zoekenden volgens oude inschrijfsystemen. Deze inschrijvingen worden volgens het tweede lid be-
schouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijf-
duur.

Voorstel van burgemeester en wethouders

bijlage nr. : 2015-775

Vraagstelling - probleemstelling

In de regio Alkmaar wordt in de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo en Langedijk een Huisvestingsverordening gehanteerd die is gebaseerd op regionale afspraken over woonruimteverdeling. Ook in de gemeente Uitgeest wordt gewerkt met een gemeentelijke Huisvestingsverordening en Uitgeest wenst samen te werken met de gemeenten van de regio Alkmaar.

Waarom een nieuwe Huisvestingsverordening? Vanwege de Huisvestingswet 2014

Op 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. Huisvestingsverordeningen die zijn gebaseerd op de oude wet komen van rechtswege te vervallen een half jaar na inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014. Alle gemeenten moeten zich beraden op de noodzaak van een nieuwe Huisvestingsverordening. Of een nieuwe verordening nodig is hangt af van de vraag of schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen op de woningmarkt die bijsturing met regels rechtvaardigt. De gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest zijn overtuigd van deze schaarste en wensen regels voor de woonruimteverdeling via een en dezelfde huisvestingsverordening.

Politiek-bestuurlijke aspecten

Wat zijn de verschillen?

De meeste onderwerpen in de verordening zijn onveranderd. Een aantal is nieuw of (deels) aangepast. Hieronder een overzicht van de belangrijkste verschillen:

Oude verordening

1. Inschrijftijd is bepalend
2. Verordening is tijdloos
3. Verordening heeft geen gevolg voor woningmarkt-beleid
4. Woningzoekenden van de regio gaan voor
5. Recht op zorgwoning (woningen met Zorgteam en Beschut Wonen) obv indicatie
6. Geen voorrang mantelzorgers/ontvangers
7. Inkomensgrens regionaal gekozen €38.500
8. 90% naar inkomens tot €34.911
9. Zonder Uitgeest
10. Hoofdstuk 3: Toewijzing standplaatsen
11. Hoofdstuk 4 Woningonttrekking
12. Bestuurlijke boete (art 5.6)
13. Hoofdstuk 1 Definities
14. Bijlage 1 (passendheid), 2 (volgorde) en 3 (uitvoeringsbepaling urgentie) vervallen

Nieuwe verordening

1. Inschrijftijd is bepalend; geen 5% loting zoals in regionale Huisvestingsverordening
2. Verordening voor maximaal 4 jaar
3. Bij verordening moet schaarste worden aangepakt
4. Alle woningzoekenden zijn gelijk
5. Voorrang nultreden woning en beschut wonen op basis van de huisvestingsindicatie afgegeven via het Wmo-gesprek
6. Wel voorrang mantelzorgers/ontvangers
7. Inkomensgrens €38.950 (Woningwet)
8. Geen norm in verordening, corporaties moeten 80% aanhouden vanuit de Woningwet
9. Met Uitgeest
10. Hoofdstuk 3 vervalt: Huidige werkwijze buiten het vergunningsstelsel (niet in verordening)
11. Hoofdstuk 4 Woningonttrekking vervalt
12. Bestuurlijke boete vervalt
13. Hoofdstuk 1 nieuwe en vervallen definities (vervallen: ingezetenen, nieuw: huisvestingsindicatie, nultreden, beschut wonen, mantelzorg, woningmarktregio)
14. Passendheid en volgordebepaling opgenomen in de verordening, uitvoering urgentie via beleidsregels

Regio Alkmaar één woonruimteverdeelsysteem

De gemeenten in de regio Alkmaar, aangevuld met Uitgeest, hebben in samenwerking met de in de regio werkzame corporaties van de Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK) en het Regionaal Platform Woonconsumenten (RPW) gewerkt aan een nieuwe Huisvestingsverordening conform de nieuwe Huisvestingswet. Door dezelfde wijze van aanbieden van corporatiewoningen in de hele regio hebben woningzoekenden makkelijk toegang tot het regionale woningaanbod. Het woonruimteverdeelsysteem is erop gericht de huurder van zelfstandige woonruimte, zoveel mogelijk in staat te stellen zelf te bepalen hoe en waar hij of zij wil wonen. Keuzevrijheid is dan ook meer dan ooit een belangrijke bouwsteen van de woonruimteverdeling.

Onder leiding van een gezamenlijke Stuurgroep, bestaande uit 2 wethouders, vertegenwoordigers van SVNK en RPW is in opdracht van het PORA Wonen toegewerkt naar dit voorstel aan de betrokken gemeenten. Op 3 december 2014 en 4 maart 2015 zijn de denkrichtingen van de Stuurgroep opiniërend voorgelegd aan de raadsleden uit de regio. In Alkmaar is het voorstel opiniërend besproken in de commissie Ruimte op 29 april 2015. Naar aanleiding van deze opiniërende bespreking wordt voorgesteld in Alkmaar woningen toe te wijzen op basis van inschrijftijd en af te wijken van 5% loting zoals genoemd in de regionale Huisvestingsverordening. Aan het eind van de bespreking in de commissie bleek dat er geen behoefte meer is aan de door het college voorgestelde Raadsinformatiebijeenkomst op 21 mei. Deze bijeenkomst is daarom afgelast.

Belangrijkste uitgangspunten

De Huisvestingswet biedt gemeenten instrumenten om te sturen in de verdeling van woonruimte. Het uitgangspunt van de wet is vrijheid van vestiging. Alleen daar waar nodig mogen gemeenten bijsturen. Het gemeentelijk instrumentarium om te sturen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening met daaraan gekoppeld een systeem van huisvestingsvergunningen. Het is niet meer mogelijk om regels over de verdeling van woonruimte of wijzigingen in de woonruimtevoorraad te stellen op een andere wijze dan in een Huisvestingsverordening. De belangrijkste wijzigingen/uitgangspunten ten opzichte van de vorige Huisvestingswet op een rij:

1. Alleen de mogelijkheid om regels vast te leggen in een huisvestingsverordening bij aantoonbare schaarste.
2. Sturing beperkt zich tot de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. De vaste huurprijsgrens is vervallen, de gemeente stelt zelf vast wat de schaarse, goedkope voorraad is en maakt deze vergunningplichtig.
3. Gemeenten moeten bepalen welke huurprijsgrens wordt aangehouden.
4. Geen minimumeisen aan het inkomen van woningzoekenden
5. Verplichte categorieën bij een voorrangssysteem (bv urgenties): Mantelzorgverleners-/ontvangers, Statushouders, Woningzoekenden uit een Blijf-van-mijn-lif huis.
6. Beperkte bindingseisen mogelijk.

Vanuit het PORA Wonen is vooraf als uitgangspunt meegegeven; zo min mogelijk regels, wat goed is in de bestaande verordening behouden en wat overbodig is afschaffen.

Schaarste

Het is aan de gemeente om te bepalen of er schaarste is die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen. De gemeenteraad beslist of het terecht is om een verordening op te stellen en daarmee in te grijpen in het gegeven van vrije vestiging. Vragen die aan bod komen:

1. Is er schaarste?
2. Wat zijn de effecten van schaarste?
3. Nut en noodzaak van de regels in de verordening. Welk probleem wordt opgelost?
4. Inspanningen van de gemeenten om de schaarste op te lossen.

De verordening is voor maximaal 4 jaar en in de tussentijd moet de gemeente aan de slag om de schaarste op te lossen.

Hierna wordt ingegaan op de bovenstaande vragen. Daarbij gehanteerde bronnen: Regionale Woonvisie, Onderzoek betaalbaarheid (RIGO), Rapportage Woonruimteverdeling SVNK, Rapport: 'Een gedegen basis voor prestatieafspraken, onderzoek ontwikkelingen bevolking en woningmarkt in de regio Alkmaar (Laagland advies). De gegevens betreffen ook de voormalige gemeenten Graft-De Rijk en Schermer (nu Alkmaar) maar niet de gemeente Uitgeest. Uitgeest is qua woningmarkt echter niet afwijkend van het algemeen beeld van de regio Alkmaar, waar sprake is van schaarste in de Regio Alkmaar geldt dit ook voor Uitgeest.

1. Is er schaarste?

In de regio Alkmaar is geen sprake van een volledig ontspannen huurmarkt. De schaarste is met name kwalitatief van aard. De woningzoekende krijgt niet de woning aangeboden die gewenst is. De gemiddelde inschrijftijd is meer dan 4 jaar voor een huurwoning uit het sociale segment en het aantal reacties per advertentie is gemiddeld 80. Inschrijfstijden die langer zijn hebben met name te maken met een specifieke woning die gewenst is maar zeer beperkt op de markt komt. Veel nieuw aanbod via nieuwbouw wordt voorlopig niet verwacht. Uiteraard zijn er regio's in het land waar een grotere schaarste is, maar met recht kan gesteld worden dat er sprake is van schaarste in de regio. Onderstaand wordt een en ander toegelicht.

In de Regio Alkmaar staan ca. 123.000 woningen waarvan ruim 28.000 corporatiewoningen (23%). Op dit moment staan er 42.741 mensen ingeschreven en jaarlijks zijn er ca. 12.000 actief woningzoekenden voor een huurwoning. Het aantal ingeschreven woningzoekenden is de laatste jaren gestaag toegenomen (voorheen ca. 30.000) terwijl het aantal actief woningzoekenden stabiel blijft. Op jaarlijks ca. 1.900 advertenties wordt gemiddeld 80 keer per advertentie gereageerd. Dit wil overigens niet zeggen dat de eerst gegadigde ook meteen de woning accepteert. Dit is afhankelijk van de soort woning. Zo blijkt uit de praktijk van Woonwaard dat ongeveer de 6e woningzoekende op de ranglijst de woning accepteert en een huurcontract sluit.

Jaar	Actief woningzoekenden	Reacties	Advertenties	Gemiddeld aantal reacties per advertentie	Gemiddelde inschrijftijd (in jaren)
2009	11.830	172.807	1.511	114,37	3,33
2010	12.794	232.045	1.641	139,85	3,67
2011	12.391	245.323	1.715	143,10	4,08
2012	12.107	161.162	1.872	87,13	4,35
2013	11.975	152.363	1.918	79,44	4,39
2014	12.402	156.908	1.894	82,85	4,64

Het aantal reacties was in 2012 sterk gedaald (34%) vanwege het feit dat woningzoekenden per 1 januari 2012 nog 2 in plaats van 3 (lopende) reacties kunnen plaatsen.

Bovenstaande tabel geeft een indicatie van de gemiddelde inschrijftijd voor een corporatiewoning in de regio. Gemiddeld is dat iets meer dan 4 jaar voordat iemand een woning accepteert. De inschrijftijd en het aantal reacties op een woning vormen een indicatie voor de schaarste op de markt. De woning is namelijk niet per direct voor een ieder beschikbaar. Dit heeft te maken met de kwantiteit (het beschikbare aantal woningen) maar zeker voor de regio Alkmaar geldt met de kwaliteit (zijn de juiste woningen ook beschikbaar die door de woningzoekende gewenst zijn). Daarnaast is de factor dynamiek van belang, immers hoe meer verhuizingen hoe groter de doorstroming en des te sneller iemand een andere woning heeft. De dynamiek is sterk afhankelijk van de economische situatie. In tijden van economische voorspoed neemt de druk op de huurmarkt af doordat men eerder voor een koopwoning kiest en überhaupt sneller verhuist. Ook het aanbod van nieuwe woningen, waardoor een verhuisketen op gang komt, is dan groter. De afgelopen jaren is er relatief weinig geïnvesteerd in nieuwe woningen en ook de vooruitzichten op nieuwbouw zijn niet gunstig. Er is geen reden om te veronderstellen dat de druk op de huurwoningmarkt binnen 4 jaar sterk zal afnemen.

2. Wat zijn de effecten van schaarste?

Bovenstaande gegevens maken duidelijk dat er geen ontspannen woningmarkt is. Maar in welk segment van die markt is de schaarste van dien aard dat er ook maatregelen nodig zijn? Uit het onderzoek naar betaalbaarheid blijkt dat de huurprijs van de huurwoningen snel hoger wordt. Voor sommige groepen woningzoekenden dreigt het aanbod onbetaalbaar te worden. Vooral voor woningzoekenden op bijstandsniveau, de woningzoekenden die net te veel verdienen om voor huurtoeslag in aanmerking te komen en de grote gezinnen is het betaalbare aanbod beperkt.

2.1 Betaalbaarheid

De betaalbaarheid is de afgelopen jaren door verschillende oorzaken onder druk komen te staan. Een van die oorzaken is de ruimte die de overheid sinds twee jaar biedt om de huren met meer dan de inflatie te verhogen. Huishoudens die vanwege hun inkomen buiten de doelgroep van de sociale verhuur vallen, kunnen daarnaast een extra verhoging krijgen.

RIGO heeft onderzoek gedaan naar de betaalbaarheid in de regio Alkmaar. Zij heeft de huidige huurniveaus en koopprijzen in beeld gebracht. Verder is bekeken wat de huren zijn wanneer alle woningen op het niveau van de streefhuur (ook wel standaard huur genoemd; de huur waarvan de verhuurder vindt dat die hoort bij de kwaliteit van die woning) zijn gebracht. Daarnaast is op basis van het Woononderzoek Nederland 2012 (WOon 2012) de toekomstige woningvraag in beeld gebracht.

Constateringen naar aanleiding van het onderzoek:

1. Er is een tendens dat binnen het sociale segment een verschuiving optreedt: het aantal goedkope woningen daalt, en het aantal duurdere woningen binnen het sociale segment neemt toe. Deze tendens zet de komende jaren verder door.
2. Bij nieuwe verhuringen daalde het aandeel verhuurde goedkope en betaalbare woningen van 61% in 2011 naar 44% in 2013.
3. Wanneer de corporaties de huren van hun woningen verder verhogen tot de streefhuur blijft ongeveer 95% van de woningvoorraad binnen het sociale segment. Daarvan heeft circa 67% een huur tot aan de 2e aftoppingsgrens.^[1] Als iemand die tot de doelgroep behoort, verhuist naar een woning met een huur boven de aftoppingsgrens, krijgt diegene voor dit deel van de huur geen huurtoeslag meer. De woonlasten stijgen daarmee fors. Als de huur boven de €710,68 is, heeft een huurder geen recht op huurtoeslag. Op dit moment is dat percentage nog 88%.
4. De betaalbaarheid van de woningen is sterk afhankelijk van de huishoudenssituatie. Onderstaande tabel maakt dit inzichtelijk.



- 70% van de actief woningzoekenden behoort tot 'de doelgroep van beleid' (die een beroep kunnen doen op huurtoeslag), bron RIGO. In 2014 is dit gestegen naar 75% (bron SVNK woonruimteverdeling).
- Het aantal actief woningzoekenden met een inkomen tot het minimuminkomen maakt ruim 40% uit van het totaal aantal woningzoekenden. Volgens de scenario's van Laagland Advies zal deze groep in de toekomst verder afnemen in omvang. Deze groep woningzoekenden huurt nagenoeg alleen onder de huurtoeslaggrens. In 2014 is echter deze groep met 15% gestegen t.o.v. 2013 (bron SVNK woonruimteverdeling).
- Bij nieuwe verhuringen wordt bijna 60% van de goedkoopste woningen verhuurd aan huishoudens met het laagste inkomen.
- De slaagkans voor gezinnen met drie en vier personen is relatief klein. Deze doelgroep maakt ongeveer 15 % van het totaal aantal woningzoekenden uit.

Betaalbaarheid is een gedeelde zorg voor gemeenten en corporaties. In dit kader hebben 5 van de regionaal werkzame corporaties, aangesloten bij het SVNK, aangegeven het niveau van de streefhuur slechts zodanig bij te stellen dat het aandeel sociale huurwoningen tot de 2e aftoppingsgrens op minimaal 75% blijft in plaats van afneemt tot 67% bij ongewijzigd beleid.

2.2 Wonen en Zorg

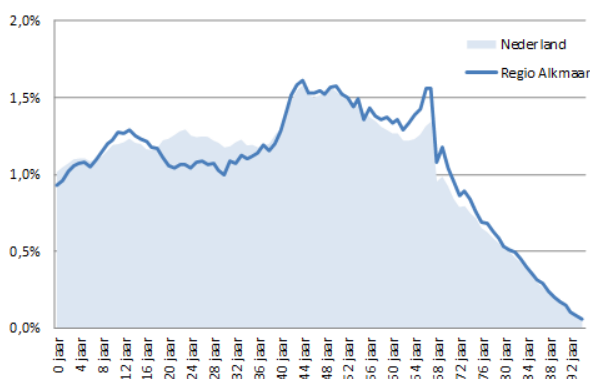
Schaarste uit zich in de regio ook in de (toekomstige) vraag naar 'zorgwoningen'. Vanwege demografische ontwikkelingen zal de vraag naar woningen, waarin een mate van zorg geboden kan worden, toenemen.

Een groot deel van de behoefte aan extramurale zorg geleverd in reguliere woningen zal opgevangen worden in het corporatiebezit. Om er voor te zorgen dat de kwetsbare groep ook inderdaad in de juiste woning met voorrang terecht kan zullen hiervoor specifieke regels worden opgesteld in de verordening. De nultredenwoningen en specifieke zorgwoningen (beschut wonen) van de corporaties kunnen hierin voorzien.

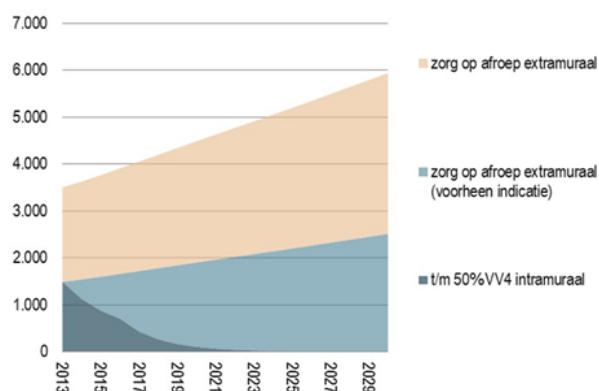
Door RIGO is in het kader van het project Levensloopbestendig Wonen geïnventariseerd hoe groot het aanbod is van geschikte woningen bij de regionaal werkzame corporaties. Ondanks alle verschillen in definities en registratiewijze kan gesteld worden dat er van het totaal aantal corporatiewoningen (28.690 woningen, inclusief Uitgeest) 7.660 woningen als nultreden worden aangemerkt. Van deze categorie is 1.230 aangemerkt als specifieke zorgwoning. Daarnaast worden er door de corporaties ook nog ca. 765 woningen intramuraal verhuurd aan zorginstellingen.

In de grafiek is te zien dat het aandeel 75-plussers in de Regio Alkmaar nu nog ligt rond het landelijk gemiddelde. De komende jaren zal het aandeel 65-plussers en 75-plussers sneller dan landelijk toenemen. Zie bijgaande grafiek waarbij in de leeftijdscategorieën van 56 tot 72 sprake is van een hoger aandeel dan gemiddeld in Nederland.

Bevolkingsopbouw Regio Alkmaar en Nederland (CBS 2014)



Ouderdom komt met gebreken dus ook het aantal mensen met beperkingen zal toenemen. Deze ouderen zullen vaker dan de huidige generatie ouderen zelfstandig in de reguliere woningvoorraad blijven wonen en dus ook in woningen die vallen onder de huisvestingsverordening. Redenen hiervoor zijn dat ouderen dit zelf willen, door de hogere zelfredzaamheid vaak ook kunnen én omdat de intramurale zorg wordt afgebouwd. Deze zorg is voorbehouden aan de mensen met de zwaarste zorgbehoefte. Bron: RIGO “Levensloop bestendig Wonen” 2014.



Voor een belangrijk deel is het de verwachting dat de ouderen die voorheen een verblijfsindicatie ZZP 1 of 2 (zorgzwaartepakket) kregen zonder grote problemen in de reguliere woningvoorraad met enige aanpassingen kunnen blijven wonen. Voor een deel van de groep met ZZP 3 en 4 geldt dat specifieke (fysieke) wooncomplexen benodigd kunnen zijn. Deze mensen weten zich naar verwachting niet allemaal in de huidige woning te redden. Een deel zal willen of moeten verhuizen naar een complex met geschikte wooneenheden, waar het door de clustering relatief eenvoudig is een bepaalde mate van zorg te garanderen.

In bijgaande grafiek (ontwikkeling van het aantal ouderen met beperkingen die leiden tot een behoefte aan zorg op afroep op basis van provinciale prognose en instroomgegevens van de Nationale Zorgautoriteit) is donker gekleurd zichtbaar dat het intramuraal aanbod vanaf 2013 langzaam minder wordt. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat er geen nieuwe gevallen meer worden toegelaten. Deze blijven met zorg op afroep extramuraal gehuisvest in reguliere woningen.

Intramuraal aanbod

Uiteraard blijft er ook altijd nog intramuraal vraag en aanbod over. Als er in de toekomst tekorten en wachtlijsten ontstaan voor intramuraal verblijf zullen mensen langer in hun bestaande woning moeten blijven wonen. Van belang is dus dat ook de ontwikkeling van het intramurale aanbod gelijke pas houdt met de behoefte naar intramurale verblijf.

3. Nut en noodzaak van de regels in de verordening. Welk probleem wordt opgelost?

Niet ingrijpen betekent dat bepaalde groepen woningzoekenden ‘te’ lang moeten wachten op een geschikte woning. Om er voor te zorgen dat de juiste woning bij het juiste huishouden terecht komt zijn regels nodig die in een verordening worden vastgelegd.

Uitgangspunten van het gekozen systeem

1. Inschrijftijd is de basis.
2. 20% specifieke toewijzing.
3. Loslaten regionale binding.
4. Wmo/keukentafelgesprek en de Huisvestingsindicatie.
5. Nultreden en beschut wonen.
6. Hanteren van inkomensgrens op basis van de Woningwet.
7. Prijsgrens is de huurtoeslaggrens.
8. In Alkmaar geen loting.
9. Urgentieregeling qua inhoud behouden.
10. Mantelzorg als nieuwe categorie.
11. Bijzondere woonvormen.
12. Doorstroming uit instellingen.
13. Toewijzing grote woningen.
14. Woningruil gehandhaafd.
15. Behoud inschrijftijd bij moeilijk verhuurbare woningen gehandhaafd.
16. Onderwerpen die vervallen; vergunningplicht Woningonttrekking en bestuurlijke boete.

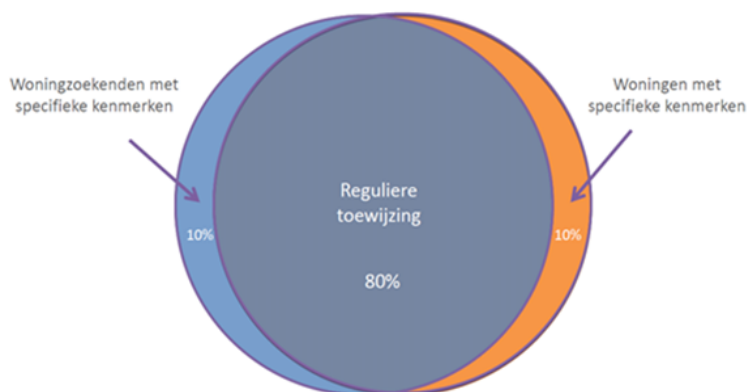
3.1 Inschrijftijd is de basis.

Het gros (80%) van de reguliere toewijzingen loopt nu naar wens in de regio en voorgesteld wordt dit zo te houden via een systeem van vergunningen op basis van inschrijftijd (aangevuld met loting, zie 3.8). De langst ingeschrevene gaat voor op alle anderen en kan als eerste kiezen.

3.2 20% specifieke toewijzing

Met 20% van de toewijzingen is in de huidige praktijk iets specifiek aan de hand dat ook in de nieuwe situatie via de verordening gereguleerd wordt. 10% van de toewijzingen is voor speciale categorieën woningzoekenden. Dit is inclusief de huidige regeling 5%/Onder de pannen (personen die nog wel begeleiding krijgen van een zorginstelling maar al meer op eigen benen kunnen staan), urgenten en de door de wetgever opgelegde categorieën zoals mantelzorgers, vergunninghouders en personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven.

Daarnaast is er sprake van 10% toewijzing naar speciale woonvormen (onder andere woonwagens, monumenten, woongroepen en beschut wonen).



3.3 Loslaten regionale binding

Door de nieuwe Huisvestingswet is het in de Regio Alkmaar niet nodig de bindingseis opnieuw in te voeren. Binding mag slechts voor 50% van de aangeboden woningen worden gevraagd, terwijl het aandeel gegadigden van buiten de regio nu 9% is. De huidige situatie (conform de huidige verordening) is als volgt: Alle Regionaal woningzoekenden gaan voor op andere woningzoekenden. Wie zijn die regionaal woningzoekenden: iedereen die hier woont, of werkt, of maatschappelijk gebonden, of gepensioneerd, of gehandicapt, of werkloos, of remigrant. Met andere woorden, wie wordt er nu achtergesteld: iedereen met een baan elders die toch in de regio Alkmaar wil wonen. Deze groep woningzoekenden komt pas aan bod als de woningzoekenden van de Regio al aan bod zijn gekomen.

Wat mag nog volgens de wet?

De nieuwe Huisvestingswet gaat zo veel mogelijk uit van vrije vestiging en laat minder toe dan voorheen. Maximaal 50% van alle vrijkomende woningen mag met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden van de regio. Daarbinnen mag ook weer 50% met voorrang worden toegewezen aan een kern van een gemeente. Dit betekent dat voor 50% van de woningen die vrijkomt geen bindingseisen mogen worden gesteld.

Praktijk in cijfers

Uit de laatst beschikbare cijfers (2013) blijkt dat 9% van alle actief woningzoekenden geen woningzoekende van de regio is (mensen met werk maar zonder maatschappelijke binding). Met de nieuwe wettelijke mogelijkheden mag deze groep altijd voor minimaal 50% van alle vrijkomende woningen in aanmerking komen. De bestaande 9% wordt daarmee voor dat deel van de vrijkomende woningen altijd gelijk gesteld aan alle woningzoekenden van de regio. De vraag is of de huidige groep woningzoekenden van buiten de regio zal aangroeien tot boven 50% van het totaal om een extra bindingseis te kunnen verantwoorden. Pas als dat zo is is er sprake van verdringing en is het noodzakelijk gebruik te maken van de mogelijkheid om woningzoekenden van de regio meer rechten te geven. De verwachting is echter dat een verandering van verordening niet zal leiden tot een verviervoudiging van de aanvragen van woningzoekenden van elders. Daarbij geldt ook dat het overgangsrecht er voor zorgt dat huidige inschrijftijden gehandhaafd blijven waardoor de groep woningzoekenden van de regio nog een grote voorsprong heeft op nieuwe woningzoekenden als die er al komen.

Woningzoekenden regio (91%)		9%	Huidige situatie Regio Alkmaar
Woningzoekenden regio 50%		Alle woningzoekenden (incl. 9% van buiten)	Wettelijk mogelijk vanaf 1-7-15
Voorrang per Kern 25%			
Alle woningzoekenden incl. 9% van buiten de regio			Regio Alkmaar vanaf 1-7-15

In het licht van deregulering en de wens om alleen dat te regelen wat echt noodzakelijk is wordt in de nieuwe verordening aangesloten bij het uitgangspunt van de wet van vrije vestiging en geen bindingseis meer opgenomen. Alle woningzoekenden zijn gelijk.

3.4 Wmo/keukentafelgesprek en de Huisvestingsindicatie.

De gemeente dient vast te stellen of een bewoner met voorrang recht heeft op een geschikte specifiek passende woning. Hiervoor kan de gemeente een huisvestingsindicatie afgeven. Met deze indicatie kan de bewoner met voorrang reageren op het aanbod van de corporaties. Om deze indicatie vast te stellen kan het Wmo of Keukentafelgesprek worden gebruikt. De burger die vanwege omstandigheden een beroep wil doen op ondersteuning (bijvoorbeeld aanpassingen aan de woning) kan aan het keukentafelgesprek deelnemen (in iedere gemeente kan dit een andere naam hebben, maar de basis is het gesprek dat de gemeente voert in het kader van ondersteuning). Op die plaats wordt vastgesteld wat iemand zelf kan, wat zijn of haar omgeving kan betekenen en of het nodig is ondersteuning te bieden.

In het kader van wonen zijn er dan 4 varianten als uitkomst van het Wmo-gesprek mogelijk:

1. De woning wordt (zelf) aangepast zodat iemand kan blijven wonen. Er is dan geen verdere relatie met de huisvestingsverordening.
2. Iemand moet met spoed een andere woning hebben. Op dat moment wordt doorverwezen naar het urgentietraject dat buiten het Wmo-gesprek plaatsvindt. Na het verkrijgen van urgentie gaat deze woningzoekende voor op alle andere woningzoekenden.
3. De Wmo-ambtenaar (WMO-consulent) stelt vast dat het op basis van een zorgvraag verstandig is op zoek te gaan naar andere huisvesting en geeft een 'huisvestingsindicatie' mee. Inhoud zoekprofiel: tredeloos, rollatorvriendelijk, rolstoelvriendelijk, appartement BG/lift, minimaal/maximaal aantal kamers, of verwijzing naar een specifieke woonvorm.
4. Bemiddeling op maat. Er is een specifieke woning beschikbaar met aanpassingen die passend is voor de persoon in kwestie.

4.1 Nultreden en Beschut wonen

De huidige regeling van zorgwoningen in de huisvestingsverordening bestaat uit een lijst zorgwoningen ingedeeld in 2 categorieën; woningen met Zorgteam of Beschut wonen, waarvoor mensen met indicatie exclusief of met voorrang in aanmerking komen. Discussies zijn er al vaak geweest waar de grens moet liggen wie er wel en wie niet nog tot de gegadigden hoort. Wat precies de sluitende definitie is van de categorieën. Vaak is de discussie over de juiste leeftijd, want veel zorgbehoevenden hebben een hoge

leeftijd maar niet altijd. Ook zijn er ouderen die juist wel of juist niet tussen lotgenoten willen wonen. Ook de indeling van zorgwoningen zelf heeft frequent tot discussies geleid. Zorgteams bestaan steeds minder en het leveren van standaard zorg kan in iedere normale woning worden gedaan. Het gaat hier om ongeveer 1200 woningen op beide lijsten.

Toch blijft overeind dat de woningen op deze lijsten van grote waarde zijn en de regio er bij gebaat is ze te bestemmen voor de juiste woningzoekenden. Soms vanwege ligging bij voorzieningen, soms vanwege de huidige homogene populatie, soms vanwege de specifieke kenmerken van de woning. Met name de ligging van deze zelfstandige woningen in de nabijheid van een zorginstelling is cruciaal voor een groep woningzoekenden. Deze woningen worden hier getypeerd als 'Beschut wonen'. Voorbeelden van deze woningen zijn Westervenne in Langedijk, Het Palet in Heerhugowaard, Muiderwaard en Hof van Luxemburg in Alkmaar. Daarnaast bestaat een groot deel van het woningbezit bij het SVNK inmiddels uit Nultredenwoningen dat geschikt is voor mensen om zorg te ontvangen (ca. 7600 woningen). Met dit woningbestand van Beschut wonen en Nultreden beschikt de regio over een groot aanbod specifieke woningen voor mensen met een woningvraag gerelateerd aan een zorgbehoefte.

Om met voorrang een van deze woningen te bemachtigen is een Huisvestingsindicatie nodig. Het verkrijgen hiervan vindt plaats op basis van een Wmo-gesprek in de eigen gemeente. Met de huisvestingsindicatie uit het Wmo-gesprek, waarin is aangegeven dat er sprake is van een zorgvraag en er behoefte is aan een specifieke woning, moet de woningzoekende met voorrang op zoek kunnen naar een woning uit het aanbod van het SVNK. Er zijn dan 2 varianten; een nultredenwoning of een woning uit de lijst Beschut Wonen.

Volgorde van toedeling

Nultreden: Eerst urgenten met een geschikte indicatie, dan woningzoekenden met een Huisvestingsindicatie, dan alle overige woningzoekenden op basis van inschrijftijd.

Beschut wonen: Maatwerk door de corporatie in samenspraak met de gemeente waarbij rekening wordt gehouden met urgentie, indicatie en leeftijd.

In het Coalitieakkoord 2015-2018 staat dat de coalitie in overleg treedt met de woningcorporaties om de gelabelde seniorenwoningen weer terug te krijgen. Bij het maken van de voorstellen voor de nieuwe Huisvestingsverordening heeft het College in het regionale overleg van portefeuillehouders Wonen (PORA Wonen) voorgesteld om afspraken over de gelabelde seniorenwoningen vast te leggen in de nieuwe Huisvestingsverordeningen. Hiervoor was echter in regionaal verband geen draagvlak te krijgen. Daarom gaat Het College op korte termijn verder in gesprek met de corporaties in Alkmaar om tot een lokale oplossing voor Alkmaar te komen. Over de uitkomsten van het gesprek kan de gemeenteraad naar verwachting binnen een halfjaar geïnformeerd worden.

4.2 Inkomensgrens

In de huidige verordening geldt regionaal een inkomensgrens van €38.500 (verzamelinkomen). Dit is het maximaal inkomen waarbij men nog in aanmerking komt voor een sociale huurwoning in de regio. Naast deze door de regio zelfgekozen bovengrens zijn corporaties gebonden aan de wettelijke regel dat 90% van de toewijzingen plaatsvindt aan inkomens tot €34.911 (jaarlijks geïndexeerd en gebaseerd op de staatssteunregeling voor woningcorporaties, de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, art.4, lid 1). Maximaal 10% van de toewijzingen vindt dus plaats aan de 'middeninkomens'.

Bovenstaand principe wordt opnieuw als uitgangspunt genomen waarbij de gemeenten er voor kiezen aan te sluiten bij de principes van de nieuwe Woningwet (de Tweede Kamer stemde 11 december 2014 unaniem in met de novelle op de herziene Woningwet) die dit voorjaar 2015 waarschijnlijk is vastgesteld nog voor de ingangsdatum van de nieuwe Huisvestingsverordening.

In deze nieuwe Woningwet zijn door het Ministerie de bedragen aangegeven (jaarlijks geïndexeerd) waaraan de corporaties zich dienen te houden bij de toewijzingen tot de Huurtoeslaggrens. Vanaf 2015 gelden de volgende inkomenseisen en percentages:

- Minstens 80% aan inkomens tot € 34.911.
- Maximaal 10% aan inkomens van € 34.911 tot € 38.000 (prijspeil 2012), het bedrag na indexering voor 2015 is €38.950,-.
- Maximaal 10% vrij toewijzen. Hierbij voorrang geven aan mensen die moeilijk een woning vinden door persoonlijke, sociale of andere omstandigheden zoals fysieke of psychische beperkingen.

De gekozen bovengrens door de regio van €38.500 wordt daarmee vervangen door een jaarlijks geïndexeerd bedrag van €38.000 (prijspeil 2012) en minstens 80% van de toewijzingen vindt plaats aan inkomens tot €34.911.

Aangezien de Woningwet nu nog niet is vastgesteld verwijzen we in de verordening voorlopig naar de wettelijk vastgelegde grens van €34.911 (Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, art.4, lid 1) en nemen als bovengrens 10% bovenop dit bedrag aan. Daarmee komt de bovengrens in 2015 op €38.402.

Recent heeft minister Blok een voorstel voor de AMvB (Algemene Maatregel van Bestuur), die hoort bij de nieuwe Woningwet, naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd. Daarin wordt voorgesteld dat woningcorporaties over drie jaar ten minste 95 procent van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens. Er blijft een marge van 5 procent bestaan voor uitzonderingssituaties en er komt een overgangsregeling tot 2018. Als deze regels vanaf 1 juli 2015 worden ingevoerd en corporaties zich hieraan moeten houden, betekent dit dat gemeenten en corporaties gezamenlijk beleid moeten formuleren over het beschikbare aanbod voor woningzoekenden die zijn aangewezen op huurtoeslag.

4.3 Prijsgrens

Alle woningen onder de Huurtoeslaggrens (jaarlijks van Rijksweg geïndexeerd, het huidig bedrag is €710,68) vallen onder de werking van de Huisvestingsverordening.

4.4 Loting

In Alkmaar wordt er voor gekozen uitsluitend toe te wijzen op basis van inschrijftijd. Tijdens de opiniërende bespreking van het voorstel in de commissie Ruimte op 29 april 2015 bleek de meerderheid van de raadsfracties geen voorstander te zijn van het op beperkte schaal (maximaal 5%) toewijzen van woningen door loting zoals voorgesteld in de regionale Huisvestingsverordening. Het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar stelt daarom, de commissie Ruimte gehoord hebbende, geen loting voor daar er geen draagvlak voor is en wijkt hiermee dus af van de regionale Huisvestingsverordening.

4.5 Urgentie

In de regio is er al jaren een speciale regeling opgenomen in de verordening voor mensen die met spoed een woning nodig hebben. Naast algemene randvoorwaarden waaraan iemand moet voldoen, zijn er beoordelingscriteria waar de urgentieaanvragen op getoetst worden. Er moet namelijk aantoonbaar sprake zijn van een medische of sociale noodzaak of er is sprake van dreigende onvrijwillige dakloosheid door stads- of dorpsvernieuwing.

De urgent woningzoekende doet een aanvraag en via een procedure van onderzoek en beoordeling beslist uiteindelijk het College van B&W of iemand wel of niet de status van urgent woningzoekende krijgt. Daarna kan de woningzoekende met voorrang reageren op het aanbod. Dezelfde uitgangspunten die ook nu gelden voor een urgentie zullen ook in de nieuwe verordening worden opgenomen. De uitwerking van de artikelen, zoals nu beschreven in de bijlage van de verordening, worden vastgelegd in beleidsregels. Deze worden zo spoedig mogelijk na vaststelling van de verordening door het College vastgesteld.

4.6 Mantelzorg als nieuwe categorie

De wet schrijft voor dat bij een urgentieregeling ook mantelzorgers meegenomen moeten worden als urgente woningzoekende. In de regio Alkmaar kiezen we er voor deze doelgroep via het Wmo of Keukentafelgesprek de mogelijkheid te geven de woonbehoefte aan te geven. De vraag is dan of het nodig is dat er iets aan de huisvestingssituatie verandert om mantelzorg te geven of te ontvangen en in welke vorm is de huisvesting een voorwaarde. Uit dat gesprek blijkt of de mantelzorger urgentie krijgt, of juist de mantelzorg-ontvangende persoon. De Wmo-ambtenaar (WMO-consulent) zal bepalen of er inderdaad sprake moet zijn van een 'Huisvestingsindicatie' met bijbehorend zoekprofiel en stelt een pre-advies op voor urgentie. Daarna zal de persoon in kwestie zelf urgentie moeten aanvragen en na toekenning zelf moeten reageren op het SVNK-woningaanbod.

Definitie mantelzorg 1.1.1 conform Wmo 2015: 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 wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.

4.7 Bijzondere woonvormen

In het kader van deregulering en flexibiliteit worden de categorieën woonwagens (in de huidige verordening hoofdstuk 3), monumenten, woonschepen, beschut wonen, studentenwoonruimte en woonruimte in een complex voor een woongroep als bijzondere woonvorm bestempeld en vallen daarmee buiten het vergunningstelsel. De huidige werkwijze met wachtlijsten en toewijzing wordt door betrokkenen (gemeenten en corporaties) gewoon voortgezet.

4.8 Doorstroming uit instellingen

Gemeenschapsgeld wordt niet effectief ingezet als mensen eigenlijk in een zelfstandige woning kunnen wonen zonder begeleiding terwijl ze nu nog wonen in een instelling. Daarnaast is er een groep personen die nog wel begeleiding krijgt van een zorginstelling maar al meer op eigen benen kunnen staan (de 5%-regel van "Onder de Pannen"). Om een woning te kunnen bemachtigen moeten deze groepen voorrang krijgen op reguliere woningzoekenden. Men komt nu nog niet in aanmerking omdat er te weinig inschrijftijd is opgebouwd en daardoor wordt dus een dure opvangplaats ingenomen. Deze groepen kunnen met voorrang aan een woning worden geholpen. Dit wordt door de corporatie gecoördineerd in samenspraak met de betreffende instellingen. Dit geldt ook voor ex-gedetineerden vanuit Exodus. Deze woningzoekenden kunnen via de 'vrije ruimte' van 10% bemiddeling als speciale doelgroep worden gehuisvest.

4.9 Toewijzing grote woningen

De regiogemeenten vinden het van belang dat schaarse grote woningen naar de juiste huishoudens gaan. Daarvoor is in de bestaande verordening een regeling opgenomen die ook in de nieuwe verordening een plaats krijgt. Woningen met 5 kamers of meer, waarbij de kleinste slaapkamer minimaal 6 m² is, worden met voorrang toegewezen aan woningzoekende huishoudens van 5 personen of meer. Daarna aan huishoudens met 4 personen. Daarna aan huishoudens met 3 personen. Binnen de groepen gaat het huishouden met de langste inschrijftijd voor en als na toepassing van de volgordebepalingen er gelijkwaardige huishoudens blijken te zijn, wordt de volgorde voor deze huishoudens bepaald door loting.

Deze specifieke regeling blijft gehandhaafd omdat het hier gaat om een beperkte groep woningzoekenden (regionaal ca. 280 >5 personen) die alleen aangewezen is op een specifieke categorie woningen die beperkt beschikbaar komt. Kleinere huishoudens hebben de keuze uit meer categorieën woningen. Het loslaten van regionale binding geldt ook voor deze categorie grote woningen.

4.10 Woningruil gehandhaafd

Als twee of meer partijen elkaars woning willen ruilen met de bedoeling de woning daadwerkelijk permanent te bewonen dan kan dit ook nog steeds in de nieuwe verordening.

4.11 Behoud inschrijftijd bij moeilijk verhuurbare woningen gehandhaafd

Voor woningen die niet makkelijk verhuurbaar zijn hebben de corporaties de mogelijkheid deze aan te bieden met behoud inschrijftijd. Normaal wordt de inschrijftijd geschrapt bij het accepteren van een woning. Bij deze woningen behoudt de woningzoekende zijn inschrijftijd waardoor het accepteren van deze woningen aantrekkelijker wordt. Deze mogelijkheid blijft gehandhaafd, de corporaties kunnen bepalen welke woningen het betreft.

4.12 Onderwerpen die vervallen

Een aantal onderdelen in de bestaande verordening blijkt niet nodig te zijn om opnieuw op te nemen.

Vergunningplicht voor woningonttrekking

Er is sprake van woningonttrekking als woonruimte wordt onttrokken aan de woningvoorraad. Onder onttrekken wordt verstaan:

- Samenvoegen: woonruimte wordt samengevoegd.
- Omzetten: zelfstandige woonruimte wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte.
- Onttrekken: de woonruimte verliest (gedeeltelijk) haar woonfunctie door sloop of krijgt een andere niet-woonbestemming).
- Woningvorming: de woonruimte wordt verbouwd tot twee of meer woonruimten.

Behouden van het instrument woningonttrekkingsvergunning zal toezicht en handhaving vereisen.

Er is nagegaan of de gemeenten ook andere instrumenten hebben om eventuele ongewenste woningonttrekkingen te voorkomen. In bestemmingsplannen is vastgelegd voor welke functies gebouwen en percelen mogen worden gebruikt. In veel gevallen is sprake van het omzetten van woonruimte naar een andere functie in strijd met het bestemmingsplan. In dat geval is voor de functiewijziging een omgevingsvergunning vereist. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor omzetting naar recreatiewoningen. Het kan echter voorkomen dat een pand een gemengde bestemming heeft waar ook andere functies dan een woonfunctie zijn toegestaan. Ruimtelijk gezien worden die functies daar wenselijk geacht. In de bestemmingsplannen zijn regels opgenomen om ongewenste splitsing van woningen en kamergewijze verhuur te voorkomen. Bij vestiging van een bed en breakfast is veelal geregeld dat dit enkel in combinatie met een woonfunctie is toegestaan. Het bestemmingsplan voorziet alleen niet in een beperking op het samenvoegen van twee woningen tot een grotere woning.

Het bestemmingsplan biedt voor bijna alle situaties voldoende mogelijkheden om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Bovendien ligt het aantal verzoeken voor woningonttrekking in de regio laag.

Het afschaffen van de woningonttrekkingsvergunning zal geen financiële gevolgen hebben voor de gemeenten.

Bestuurlijke boete

Op het zonder vergunning in gebruik geven en nemen van woonruimte en voor het zonder vergunning aan de voorraad onttrekken van woonruimte, is op dit moment de Bestuurlijke boete in de verordening opgenomen. In de praktijk is echter gebleken dat gemeenten geen gebruik maken van deze mogelijkheid. Met het vervallen van de vergunningplicht voor woningonttrekking zal de noodzaak voor de Bestuurlijke boete verder afnemen. In het kader van afschaffen van overbodig regels wordt de bestuurlijke boete niet opgenomen in de nieuwe verordening. De mogelijkheid van het opleggen van een dwangsom blijft bestaan.

5. Inspanningen van de gemeente om de schaarste op te lossen.

De verordening geldt voor maximaal 4 jaar en in de tussentijd moet de gemeente aan de slag om de schaarste op te lossen. Dat betekent dat de regiogemeenten de woonruimteverdeling en vraag en aanbod samen met de corporaties nauwlettend zullen gaan monitoren en waar mogelijk tot aanpassingen zullen komen. In dit kader speelt ook het RAP (Regionaal Actie Programma) een rol. Het huidige RAP 2010-2015 zal geactualiseerd worden en hierin zal opgenomen worden wat er nodig is om de huidige schaarste te verminderen.

Zoals eerder aangegeven is de woningmarkt sterk afhankelijk van de economische situatie en reageert de huurmarkt ook op de particuliere koopmarkt. Dit maakt duidelijk dat gemeenten daarmee ook afhankelijk zijn van omstandigheden waar beperkt invloed op mogelijk is.

Het eerste jaar van de Huisvestingsverordening zullen de gemeenten ieder kwartaal met de corporaties de effecten van de nieuwe Huisvestingsverordening monitoren. Een eerste evaluatie zal na een jaar plaatsvinden zodat eventuele negatieve effecten bijgestuurd kunnen worden. De Raad zal hierover geïnformeerd worden.

Juridische aspecten

De voorstellen kunnen vastgelegd worden door het vaststellen van de Huisvestingsverordening Alkmaar. Het vaststellen van de verordening is een bevoegdheid van de Gemeenteraad. Door het College worden nog beleidsregels vastgesteld ten behoeve van de Urgentieregeling en het verkrijgen van de Huisvestingsindicatie.

De oude Huisvestingsverordening Alkmaar, Huisvestingsverordening Graft-De Rijk en Huisvestingsverordening Schermer worden ingetrokken. Dit staat in artikel 16 van de nieuwe Huisvestingsverordening Alkmaar.

Financiële aspecten

Geen.

Inspraak & participatie derden

Het voorstel is op 4 februari 2015 besproken in het PORA Wonen en PORA Zorg & Wmo en voorafgaand daaraan in een gezamenlijke Stuurgroep van gemeenten en leden van het SVNK en het RPW (Regionaal Platform Woonconsumenten) voorbereid.

Ook is gesproken met het Cliënten Platform WMO-Alkmaar.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van de Huisvestingsverordening Alkmaar wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad.

De woningzoekenden zullen ook geïnformeerd worden via de website van de SVNK.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

P.M. Bruinooge, burgemeester

mw. W.J. Pelk MBA, waarnemend secretaris

Collegevergadering : 12-05-2015

Domein/unit : SMO, Wonen

Steller : Elzelien Baggelaar

[1] De aftoppingsgrens huurtoeslag voor 1- of 2-persoonshuishoudens is €576,68 en voor 3 of meer persoonshuishoudens €618,24. Boven de aftoppingsgrens krijgt een ontvanger van huurtoeslag geen of slechts 40% huurtoeslag voor dat deel van de huur ; daarmee stijgen de woonlasten sterker. Vanaf een huur van €710,68 is de huur geliberaliseerd en is er sowieso geen recht op huurtoeslag.