

Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Stichtse Vecht 2015

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

Gelet op:

- het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 mei 2016;
- de commissie Fysiek Domein van 7 juni 2016,

Besluit

vast te stellen de

Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Stichtse Vecht 2015

Artikel I De Huisvestingsverordening Stichtse Vecht 2015 wordt gewijzigd als volgt:

A. Artikel 1.1 wordt gewijzigd als volgt: *toevoegen*

- 36a. Student: woningzoekende die een voltijdopleiding volgt aan een in de regio Utrecht gevestigde instelling voor middelbaar of hoger beroepsonderwijs of universitair onderwijs of deze opleiding niet langer dan 2 jaar geleden heeft afgerond en niet ouder is dan 30 jaar.
43. Woningtypen: *wijzigen*
 - nultredenwoningen: woningen die zonder trap bereikbaar zijn evenals de wezenlijke voorzieningen, geschikt voor personen van *65 jaar* en ouder en voor personen met een functiebeperking. Deze categorie kan worden verbijzonderd naar de volgende drie typen woningen:
 - gelijkvloerse woningen
 - rollatorwoningen
 - rolstoeltoegankelijke woningen;
 - appartement – parterre;
 - appartement vanaf 1^e verdieping (met/zonder lift);

B. Artikel 2.4.1 wordt gewijzigd als volgt:

Tabel 1

Leeftijd	Huishoudengrootte	Inkomen	Huurprijs
Tot de pensioengerechtigde leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 22.100	€ 586,68
	Twee personen	Tot en met € 30.000	€ 586,68
	Drie of meer personen	Tot en met € 30.000	€ 628,76
Vanaf pensioengerechtigde leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 22.100	€ 586,68
	Twee personen	Tot en met € 30.050	€ 586,68
	Drie of meer personen	Tot en met € 30.050	€ 628,76

1. De in artikel 2.4.1 lid 1 gebruikte huur- en inkomensgrenzen worden jaarlijks, per 1 januari, aangepast volgens de Wet op de huurtoeslag.
2. Indien noodzakelijk, om aan de vereisten van de Woningwet te voldoen, kan een woningcorporatie huishoudens met een inkomen tot de maximale inkomensgrenzen uitsluiten voor woonruimte vanaf de aftoppingsgrenzen.
3. In afwijking van tabel 1 kan de woonruimte direct passend worden aangeboden, in dergelijke gevallen vervalt de voorrang op inkomen.

C. Artikel 2.4.2 lid 2 sub b, onder B Woningtype en onder lid 1 achter Nultredenwoningen wordt gewijzigd als volgt:

Voorrang voor woningzoekenden van 65 jaar en ouder of die geïndiceerd zijn op een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze.

D. Aan artikel 2.4.2 lid 2 sub b, onder C Doorstroming en onder lid 2, wordt een nieuw sub d toegevoegd luidende als volgt:

- d. In afwijking van lid c kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden opstellen waarbij er geen sprake is van wooncarrière als de woningzoekende een functiebeperking heeft en de beoogde woning hiervoor beter passend is.

- E. Artikel 2.5.1 lid 1h wordt gewijzigd als volgt:

.... het inkomen is niet hoger dan het in artikel 2.2.3 lid 3 opgenomen inkomen van het huishouden.

- F. Artikel 2.5.1 lid 3 sub b, onder A Sociale indicatie en onder lid b relatiebeëindiging, eerste gedachtestreepje onder "Een urgentieaanvraag op grond van relatieverbreking kan worden ingediend:" wordt als volgt gewijzigd:

- bij echtscheiding door een verzoek tot echtscheiding of uitspraak voorlopige voorziening, maar uiterlijk drie maanden nadat de rechter de echtscheiding uitsprak;

- G. In artikel 2.5.1 lid 3 onder b, sub A, sociale indicatie en onder lid c financiële omstandigheden wordt de tekst gewijzigd als volgt:

Ingezetenen, die de zorg voor minderjarige kinderen hebben en bij wie de kinderen geregistreerd staan, die buiten eigen schuld financieel in zodanige problemen zijn geraakt dat zij de woonlasten niet meer op kunnen brengen, kunnen uitsluitend in aanmerking komen voor urgentie indien de betrokkene daadwerkelijk in aanmerking komt voor een uitkering uit een gemeentelijke regeling, met daaraan verbonden de voorwaarde om te zien naar goedkopere woonruimte. De financiële problemen mogen niet direct het gevolg zijn van relatiebeëindiging.

Artikel II Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na die waarop zij is bekend gemaakt en werkt terug tot 1 juli 2016.
2. Deze verordening wordt aangehaald als Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Stichtse Vecht 2015.

5 juli 2016.

Griffier Voorzitter

Toelichting artikelgewijs

A. Artikel 1.1 Begripsbepalingen

- Woningtype: Appartement

Het woord flat is vervangen door appartement.

Het betreft een *kleine tekstuele aanpassing*, nu worden de begrippen flat en appartement door elkaar gebruikt. Dit leidt tot verwarring, vooral bij het zoekprofiel voor urgenten.

•Woningtype: Nultredenwoning

De geschiktheid wordt uitgebreid met 'functiebeperking' en drie subcategorieën toevoegen.

Doel is om niet meer alleen op leeftijd toewijzen maar ook op functiebeperking. Het gaat daarbij om een geschikte woning waarbij leeftijd geen rol mag spelen. De geschiktheid wordt verder verbijzonderd door de toevoeging van drie subcategorieën, oplopend in functiebeperking. Zie ook de aanpassing van de verordening bij artikel 2.4.2. B Woningtype voor de voorrangsregels. Met deze aanpassing wordt uitvoering gegeven aan het regionale actieprogramma wonen met zorg en welzijn. De verbijzondering komt overeen met de al toegepaste pictogrammen over de toegankelijkheid van de woningen.

•Student

Het begrip student wordt toegevoegd aan de begripsbepalingen.

In de begripsbepaling stond het begrip studentenwoning, maar nog niet het begrip student. Aanpassing is vooral van belang voor het aanbod van woningcorporaties SSH.

B. Artikel 2.4.1 Voorrangsregels Inkomen – huur

Aanleiding voor deze aanpassing is de eis voor passend toewijzen in de Woningwet (artikel 46 Woningwet en 54 van het besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting). Vanaf 1 januari 2016 moet een woningcorporatie hieraan voldoen. De huisvestingsverordening komt nog niet overeen met deze wetgeving. Aanpassing van de verordening heeft betrekking op artikel 2.4.1. In het voorstel wordt de HUUR-INKOMENTABEL vereenvoudigd en worden twee lidnummers toegevoegd zodat de vereisten uit de Woningwet en de Huisvestingsverordening weer op elkaar aansluiten.

•Lid 1

Het begrip rekenhuur is in de tabel vervangen voor het begrip huurprijs. De huurprijs is de netto-huur; het verschil met de rekenhuur zijn de servicekosten. Tot een maximaal gesteld bedrag zijn de servicekosten nog subsidiabel, maar bij de passendheidseis wordt alleen de huurprijs aangehouden. In de

Woningwet wordt wel verwezen naar de Wet op de huurtoeslag om aan te geven dat passend toewijzen betrekking heeft op de aftoppingsgrenzen (Wet op de huurtoeslag, artikel 20), maar de gestelde huurgrens wordt verschillend gedefinieerd. Gelet op de gevolgen van de Woningwet voor de woningcorporaties worden de definities uit de Woningwet gevolgd.

•Lid 1: de tabel

Verskil met vorige tabel 1 is het wegvallen van de voorrang voor huishoudens met een laag inkomen tot de kwaliteitkortingsgrens (€ 409) en de 23 jaar-grens (alleen voorrang tot € 409 in verband met huurtoeslag).

De nadelen voor met name de jonge eenpersoonshuishoudens kunnen worden opgevangen door het woningtype (label) jongerenwoning te gebruiken. Verder zijn er geen gevolgen omdat er verder nauwelijks meer aanbod is onder de kwaliteitskortingsgrens.

•Lid 3: Woningwetuitsluiting

Dit lid is toegevoegd om ervoor te zorgen dat een woningcorporatie de primaire doelgroep kan uitsluiten voor een woning met een huur boven de aftoppingsgrens. Dit is conform de huidige werkwijze van WoningNet in de regio Utrecht als gevolg van de Woningwet.

•Lid 4: passend huuraanbod

Dit lid is toegevoegd om het voor een woningcorporatie mogelijk te maken de huur passend te maken aan het inkomen. Concreet betreft het een toevoeging van de aftoppingsgrenzen en maximale inkomens huurtoeslag.

Artikel 2.4.1: toevoeging lid 3

In artikel 46 van de Woningwet staat vermeld dat van alle woningen die een woningcorporatie toewijst aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens, 95% een huurprijs onder de aftoppingsgrens moet hebben.

De aftoppingsgrenzen, artikel 20 lid 2 van de wet op de huurtoeslag, zijn (peiljaar 2016):

- a. € 586,68 per maand als het huishouden uit één of twee personen bestaat;
- b. € 628,76 per maand als het huishouden uit drie of meer personen bestaat.

De maximale inkomensgrenzen, norminkomen volgens artikel 14 wet op de huurtoeslag, zijn (peiljaar 2016):

- a. € 22.100,00 per jaar voor alleenstaanden;
- b. € 30.000,00 per jaar voor meerpersoonshuishoudens tot pensioengerechtigde leeftijd;
- c. € 30.050,00 per jaar voor meerpersoonshuishoudens tot pensioengerechtigde leeftijd.

* Lid 4

Deze regel maakt het voor woningcorporaties mogelijk de huurprijs aan te passen aan het inkomen van de woningzoekenden. De toewijzing vindt plaats zonder voorrang volgens de tabel in lid 1.

C.Artikel 2.4.2 Voorrang gemeentelijk woonbeleid, B. Woningtype

Zie 'nultredenwoningen' bij artikel 1.1 begripsbepalingen. Indicatie maakt het mogelijk om te verbijzonderen naar de subcategorieën.

D.Artikel 2.4.2 Voorrangregels gemeentelijk woonbeleid, C doorstroming – doorschuifregeling

Het is nu mogelijk voor een woningzoekende met een functiebeperking, bijvoorbeeld slecht ter been, om binnen een portiek door te schuiven naar een passende woning, bijvoorbeeld op de begane grond. Burgemeester en wethouders kunnen via lokaal beleid voorwaarden opstellen als deze mogelijkheid wordt geboden.

E.Artikel 2.5.1, lid 1h Maximale inkomen aanvraag urgentie

Het inkomen is gelijk aan het maximale inkomen voor toegang tot de sociale sector. Dit wordt ieder jaar automatisch aangepast in artikel 2.2.3.

F.Artikel 2.5.1, lid 3aAb Urgentie bij relatie beëindiging

Dit betreft een *kleine tekstuele aanpassing*. Nu staat er nog dat een verzoek tot urgentie ingediend kan worden als een aanvraag bij de rechtbank is ingediend. Er staat niet dat dit aangetoond dient te worden door een verzoek tot echtscheiding of uitspraak voorlopige voorzieningen (zoals in de verordening van 2013).

G.Artikel 2.5.1 Urgent woningzoekenden, lid 3bAc Urgentie Financiële omstandigheden

Dit betreft een *kleine tekstaanpassing*. Er wordt verwezen naar een ruimer begrip, namelijk een gemeentelijke regeling.