

Gemeente Midden-Delfland – Verordening tot wijziging van de Nieuwe huisvestingsverordening 2015

De raad van de gemeente Midden-Delfland;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 april 2018;

Gelet op artikel 2 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet;

Vast te stellen de Verordening tot wijziging van de Nieuwe huisvestingsverordening Midden-Delfland 2015

Artikel I

Artikel 1, onderdeel v, komt als volgt te luiden:

v. klachtencommissie:

een commissie als bedoeld in artikel 24 spreekt zich uit over klachten van individuele burgers over de uitvoering van de woonruimteverdeling in de gemeente Midden-Delfland;

Artikel II

Artikel 1, onderdeel w, komt als volgt te luiden:

w. leegstand:

het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn, alsmede een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van de Leegstandswet zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, aanhef en onder d van die wet;

Artikel III

Aan artikel 1, wordt onderdeel mn toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

mn. vergunninghouder:

Een vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel 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 en die voor de eerste maal woonruimte zoekt.

Artikel IV

Artikel 1, onderdeel nn, komt als volgt te luiden:

nn. woningcorporatie:

toegelaten instelling ex artikel 19, eerste lid van de Woningwet;

Artikel V

Aan artikel 1, wordt onderdeel qr toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

qr. woonoppervlakte:

het totaal van de oppervlakten van de vertrekken: woonkamer, keuken, badkamer/doucheruimte, slaapkamer(s), zolderkamer indien bereikbaar via vaste trap en met ruime mate van daglichtaanwezigheid. Overige ruimtes: kelder, bijkeuken, wasruimte, bergruimte/schuur, ingebouwde kasten groter dan 2 m², garage, zolder niet zijnde vertrek, en verkeersruimten worden niet meegeteld;

Artikel VI

Artikel 1, onderdeel rr, komt als volgt te luiden:

rr. woonruimte:

woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder j van de Huisvestingswet 2014; onder het begrip woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen;

Artikel VII

In artikel 13, zevende lid, wordt onderdeel c gewijzigd en de onderdelen d en e toegevoegd:

c. de woningzoekende die na inschrijving op een ander woonadres in de basisregistratie personen niet over zelfstandige woonruimte beschikt daarom verzoekt;

d. een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan;

e. een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd is aangegaan, als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel VIII

Artikel 17, vierde lid komt als volgt te luiden:

4. Woningen waar conform artikel 22, of conform een specifieke taakstelling vanuit artikel 28 van de Huisvestingswet 2014, een voordracht tot verhuring wordt gedaan, hoeven niet te worden gepubliceerd maar moeten wel achteraf worden verantwoord.

Artikel IX

Artikel 21, onderdeel a, komt als volgt te luiden:

a. vergunninghouders die na de verlening van de verblijfsvergunning voor de eerste maal woonruimte zoeken;

Artikel X

Artikel 32, aanhef van eerste lid, komt als volgt te luiden:

1. Voor het verkrijgen van een voorrangsverklaring dient een verzoek overeenkomstig artikel 34 te worden ingediend bij burgemeester en wethouders.

Artikel XI

Artikel 32, derde lid komt als volgt te luiden:

3. De onder het eerste lid bedoelde voorrangsverklaring die is afgegeven door een van de gemeenten in de regio is geldig in alle gemeenten genoemd in artikel 1, onder ee, tenzij anders vermeld op de voorrangsverklaring en met uitzondering van de voorrangsverklaring toegekend in het kader van mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 of aan vergunninghouders die na de verlening van de verblijfsvergunning voor de eerste maal woonruimte zoeken.

Artikel XII

De titel van Artikel 36 komt als volgt te luiden:

Artikel 36 Bezwaar tegen besluit voorrangsverklaring

Artikel XIII

Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking en kan worden aangehaald als 'Verordening tot wijziging van de Nieuwe huisvestingsverordening Midden-Delfland juli 2015.'

WIJZIGINGEN BIJLAGE VI EN ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Bijlage VI

Punt 3 van de toelichting komt als volgt te luiden:

Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan vier personen, kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Bouwbesluit 2012.

De artikelsgewijze toelichting betreffende artikel 11 en 12 komt als volgt te luiden:

"Artikel 11 en 12

Volgens de nieuwe Huisvestingswet 2014 is het uitgangspunt 'keuzevrijheid voor de woningzoekende vergroten' en mag er alleen gestuurd worden via een verordening als er sprake is van schaarste en onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste. Sturing op woonruimteverdeling blijft noodzakelijk en wenselijk in verband met schaarste in de open woningmarkt in de woningmarktregio Haaglanden. Dit wordt ondersteund door de jaarrapportages over woonruimteverdeling.

Verhouding huurprijs-inkomen

In artikel 11 is bepaald dat het inkomen van het huishouden in redelijke verhouding moet staan tot de huurprijs. Voor de bepaling of het inkomen in redelijke verhouding staat tot de huurprijs, staat de inkomensgrens in het tweede lid van dit artikel. Het inkomen van de huurprijsgrens wordt geïndexeerd overeenkomstig de indexeringsmethode van de doelgroepgrens in de Wet op de huurtoeslag. Voor woningcorporaties gelden vanuit landelijke wet- en regelgeving inkomenseisen bij de toewijzing van woningen. Woningcorporaties kunnen daarbinnen een nader gespecificeerde huur-inkomenstabel opstellen, na overleg met burgemeester en wethouders, conform artikel 12. Voor deze tabel geldt een aantal voorwaarden, zoals beperking afhankelijkheid huurtoeslag, regionaal uniforme aanpak, transparantie en afstemming met de gemeente. De SVH maakt gebruik van deze mogelijkheid en hanteert eigen tabellen die de SVH publiceert uit het oogpunt van transparantie en duidelijkheid. Overigens gelden algemene criteria niet alleen voor woningcorporaties, maar ook voor particuliere eigenaren van woonruimte. De aanvullende tabellen op grond van artikel 12 gelden wel alleen voor woningcorporaties. De nieuwe norm bepaalt dat corporaties aan minstens 95% van de woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag een woning moeten toewijzen met een huur tot aan de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens markeert het deel van de huur waarboven geen of nog maar weinig huurtoeslag wordt verstrekt.

Maximum inkomen

Het onderstaande is van toepassing op woningen van verhuurders die geen woningcorporatie zijn, of voor de woonruimten van woningcorporaties die wettelijk gezien vrij toewijsbaar zijn.

Als gevolg van de nieuwe Huisvestingwet 2014 mag de gemeente alleen nog een maximum grens stellen aan het inkomen waarmee huishoudens in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning. Het huishoudinkomen moet daarbij in redelijke verhouding staan tot de huurprijs van de woonruimte. In artikel 11 wordt deze grens gesteld op 1,5 maal het inkomen dat iemand maximaal mag hebben om recht te hebben op huurtoeslag. In 2014 was deze grens $1,5 \times € 29.800$ is € 44.700,-. Door deze grens te stellen op € 44.700,- wordt ruimte gegeven aan de lage middeninkomens. Hierdoor kunnen huishoudens met een inkomen tussen € 34.678 en € 44.700,- ook in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Wettelijk mogen woningcorporaties maximaal 10% van de woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 710,68 prijspeil 2018) verhuren aan huishoudens met een inkomen boven € 41.056 bij prijspeil 2018. De verordening geeft hier op deze wijze ruimte voor. Zo kunnen huishoudens met een relatief hoger inkomen, maar met bijvoorbeeld twee of meer kinderen, ook in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Deze groep is qua budget vooral aangewezen op de sociale huurvoorraad en vindt moeilijk een woning in de vrije sector of op de koopmarkt. De bovengrens voor de lage middeninkomens is in het voorstel voor de verlaagd van € 50.000 naar eerder genoemde € 44.700,-. Huishoudens in de hogere inkomensgroep kunnen net iets makkelijker een woning vinden op de koopmarkt en door de schaarste in de sociale huurvoorraad is het noodzakelijk de toegang tot die voorraad te beperken tot die inkomensgroepen die het echt nodig hebben.

Verhouding grootte huishouden-grootte woning

Net als ten aanzien van prijsstelling geldt ook dat naar grootte de meest schaarse woningen gestuurd worden. De omvang en samenstelling van het huishouden moet passend zijn bij de grootte van de woonruimte. Om overbewoning (een te groot aantal personen gelet op de gebruiksoppervlakte van de woning) op het moment van verlenen van de huisvestingsvergunning tegen te gaan is in het Bouwbesluit bepaald dat de gebruiksoppervlakte voor 1 persoon tenminste 12 m² moet bedragen.

In artikel 8 van de Woningwet is bepaald dat gemeenteraden in hun Bouwverordening voorschriften kunnen vastleggen omtrent het aantal personen dat in een woning mag wonen om overbevolking van woningen te voorkomen. Lokale omstandigheden kunnen voor een gemeenteraad aanleiding vormen tot het opnemen van een afwijkende normstelling in zijn bouwverordening. Wanneer in strijd met de bouwverordening wordt gehandeld kunnen burgemeester en wethouders handhavend optreden. Dit maakt het ook mogelijk voor verhuurders om met instemming van burgemeester en wethouders in bijzondere situaties af te wijken van de normstelling en afspraken te maken over bijvoorbeeld het (al dan niet tijdelijk) huisvesten van grote gezinnen.

In verband met het oplossen van knelpunten van schaarste blijft het stellen van ruimtelijke passendheidseisen nodig, maar alleen voor de grote woningen vanaf 80 m². Het is niet wenselijk dat hier 1- of 2-persoons-huishoudens in gaan wonen. Als voorwaarde wordt gesteld dat in deze woningen minimaal 3 personen gaan wonen (artikel 11, lid 3). Hiermee wordt de aandacht voor en slaagkansen van gezinnen groter. Met gebruiksoppervlakte wordt bedoeld: het totaal van de oppervlakten van vertrekken, zoals gedefinieerd in het Woning Waardering Stelsel. Vertrekken: woonkamer, keuken, badkamer/douche-ruimte, slaapkamer(s), zolderkamer indien bereikbaar via vaste trap en met ruimte mate van daglicht-aanwezigheid. Overige ruimtes: kelder, bijkeuken, wasruimte, bergruimte/schuur, ingebouwde kasten groter dan 2m², garage, zolder niet zijnde vertrek, en verkeersruimten worden niet meegeteld.

Voor de passendheid naar grootte kan in beginsel geen maximum gesteld worden, tenzij dit zou leiden tot overbewoning op basis van de norm van 12 m² per lid van het huishouden, dan wel in situaties waarin een woning weinig kamers heeft.

Verhouding geschiktheid woning en (zorg)indicatie huishouden

Een derde vorm van passendheid (artikel 11 lid 4) is dat de meest toegankelijke woningen met voorrang terecht komen bij mensen met een indicatie voor zorg vanuit de Wet Langdurige Zorg (Centraal Indicatieorgaan Zorg) of voor specifieke ondersteuning vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning, voor zover de aangepaste woonsituatie een bijdrage levert aan deze ondersteuning. Het sterrenstelsel is hierbij aan de 'woningkant' de gestelde norm, zie voor toelichting hierop Bijlage II."

De artikelsgewijze toelichting betreffende artikel 21, eerste paragraaf tot het kopje "sub b en c" komt als volgt te luiden:

" Artikel 21

In dit artikel wordt de rangorde bepaald bij toewijzing, indien meer woningzoekenden reageren op het aanbod. De verwijzingen in het artikel en de groepen waarvoor urgentie mogelijk is, zijn aangepast aan de nieuwe Huisvestingswet 2014. Artikel 28 van de huisvestingswet handhaaft de verplichting van gemeenten de taakstelling uit te voeren. Gemeenten zijn door een wijziging van de wet vrij in de wijze waarop dit plaatsvindt. In Midden-Delfland wordt de huidige voorrangpositie van vergunninghouders in stand gehouden om daarmee aan de taakstelling voor huisvesting vergunninghouders te kunnen (blijven) voldoen. De rangorde is als volgt:

- a. Vergunninghouders en andere groepen van rijkswege aangemerkt;
- b. Sociale / medische urgenten / urgenten met een woonkostentoeslag (financiële urgentie) / mantelzorgurgenten;
- c. Herstructureringsurgenten;
- d. Lokaal maatwerk als bedoeld in artikel 20;
- e. Overige woningzoekenden, waarbij geldt dat de langste inschrijvingsduur (starter) of langste inschrijvingsduur max 5 jaar woonduur (doorstromer), voorgaat."

De artikelsgewijze toelichting betreffende artikel 55, punt 3 onder vierde lid, komt als volgt te luiden:

"3. Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan vier personen, kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Bouwbesluit 2012."

Vastgesteld in de openbare vergadering van 22 mei 2018,

de griffier,

Arjan de Vos

de voorzitter,

Arnoud Rodenburg