

Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Alkmaar

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 14-08-2018.;

Gelet op het advies van de commissie Ruimte;

Gelet op het bepaalde in de Huisvestingswet artikel 1, lid j en artikel 11;

Besluit

Vast te stellen:

Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Alkmaar

Artikel 1

A.

Artikel 2 komt te luiden:

"Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Woonruimten met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, mogen alleen in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend.
2. Het eerste 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 en woonwagenstandplaatsen;
 - e. monumenten;
 - f. woonruimten in een complex van beschut wonen;
 - g. studentenwoonruimte;
 - h. woonruimte in een complex voor een woongroep."

B.

Artikel 7 komt te luiden:

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

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte met ten minste 5 kamers, waarvan de kleinste slaapkamer minimaal 6 m² is, wordt in de volgende volgorde voorrang verleend aan:
 - i. huishoudens van tenminste 5 personen;
 - ii. huishoudens van tenminste 4 personen;
 - iii. huishoudens van tenminste 3 personen.
2. Voor de omvang van het huishouden zoals bedoeld in lid 1, wordt bij een 1-ouder huishouden gerekend met één persoon meer dan de werkelijke huishoudensomvang.
3. De voorrang zoals bedoeld in lid 1 geldt niet als het huishouden al een woning met tenminste 5 kamers bewoont.
4. Bij nultredenwoonruimte wordt voorrang verleend aan huishoudens met een huisvestingsindicatie. Voorrang wordt verleend voor woningen die passen in het zoekprofiel.
5. Bij woonruimte met door de gemeente gefaciliteerde voorzieningen wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een passende indicatie. Voorrang wordt verleend voor woningen die passen in het zoekprofiel.
6. Binnen elk van de groepen genoemd in de voorgaande leden wordt voorrang verleend aan het huishouden met de langste inschrijftijd.
7. Eenpersoons huishoudens komen niet in aanmerking voor woningen met 4 kamers of meer."

C.
Artikel 18 komt te luiden:
"Artikel 18. Aanvragen vergunning
Vervallen."

Artikel II Inwerkingtreding

Deze wijzigingsverordening treedt in werking een dag na bekendmaking en werkt terug tot en met 1 augustus 2018.

Alkmaar, 27-09-2018;

De raad voornoemd.

P.M. Bruinooge,
voorzitter

F.A.J.M. van Beek,
griffier

Bijlage

Uitgebreide toelichting per onderwerp

Woonwagendstandplaatsen

In de verordening staat dat deze niet van toepassing is op woonwagens (artikel 2 lid 2 onder d). Dat wordt gewijzigd naar woonwagens en woonwagendstandplaatsen. Inhoudelijk verandert er niets. De wijziging wordt alleen aangebracht omdat per 1-1-2017 in de Huisvestingswet het begrip 'woonwagendstandplaats' is opgenomen. Het was niet opgenomen bij de invoering van de Huisvestingswet in 2014 en daardoor was dit in 2015 ook niet opgenomen in de verordening.

Grote woningen: voorrang voor grote gezinnen

Grote gezinnen hebben voorrang voor grote woningen. Dat blijft zo. Toegevoegd wordt dat de voorrang alleen geldt voor huishoudens die nu nog geen grote woning bewonen. Anders blijft men (na verhuizing met voorrang naar een grote woning) voortdurend voorrang houden op andere woningzoekenden. In de huidige regeling zorgt dit voor onbedoeld voordeel (hogere slaagkansen) van deze huishoudens ten opzichte van anderewoningzoekenden. Dat is onnodig en oneerlijk.

Voor de aanpassing wordt in artikel 7 een nieuw lid 3 opgenomen. Het bestaande lid 3 t/m 5 worden hiervoor vernummers naar lid 4 t/m 6. De tekst van het nieuwe lid 3 is:

"De voorrang zoals bedoeld in lid 1 geldt niet als het huishouden al een woning met tenminste 5 kamers bewoont."

De huidige en de nieuwe tekst van heel artikel 7 staan op de laatste pagina van dit document.

Grote woningen: alleenstaanden komen hiervoor niet in aanmerking

Tot 1 juli 2015 stond in de verordening dat eenpersoons huishoudens niet in aanmerking komen voor een grote woning. Bij vaststelling van de nieuwe verordening in 2015 is dit onbewust vervallen. Deze bepaling wordt nu weer ingevoerd. Dat gebeurt door in artikel 7 een nieuw lid 7 op te nemen.

De huidige en de nieuwe tekst van heel artikel 7 staan op de laatste pagina van dit document

Uitgebreide toelichting

Tot 1 juli 2015 bevatte de regionale huisvestingsverordening een regel waarbij eenpersoons huishoudens niet in aanmerking kwamen voor eenpersoons woningen van 4 kamers of meer en voor appartementen van 5 kamers of meer. Deze regel is onbedoeld uit de verordening gehaald. Uit de evaluatie is gebleken dat de corporaties nog steeds handelen alsof de regel nog bestaat. De corporaties willen de regel dan ook graag terug, omdat de slaagkansen van de grotere gezinnen anders significant zal verslechteren. Ter illustratie onderstaande tabel;

Rapport 9: slaagkansen naar huishoudgrootte

Periode: van 1-1-2016 t/m 31-12-2016

	<u>actieven</u>	<u>verhuringen</u>	<u>slaaikans</u>
Gehele regio Noord Kennemerland			
1 persoon	8.158	1.219	14,94 %
2 personen	4.010	424	10,57 %
3 personen	1.733	199	11,48 %
4 personen	803	109	13,57 %
5 personen	254	47	18,50 %
6 personen	79	16	20,25 %
7 en meer personen	22	5	22,73 %

Let wel: dit zijn resultaten waarbij de corporaties nog steeds eenpersoons huishoudens uitsluiten voor grote woningen. Gezien het overgrote aandeel eenpersoons huishoudens in de totale vraag (bijna 10x zoveel als alle gezinnen vanaf 4 personen bij elkaar) is het voorspelbaar dat de grotere gezinnen dramatisch in slaagkansen gaan dalen als ook de eenpersoons huishoudens in de grotere woningen mogen wonen. Dergelijke cijfers op gemeentelijk niveau zijn helaas niet te geven als gevolg van een systeemwissel bij de SVNK.

Slaagkansen naar huishoudgrootte

Slaagkansen	2012	2013	2014	2015	2016	Vershil 2015-2016
1 persoon	14,8%	17,1%	17,3%	15,3%	14,9%	-3%

2 personen	10,7%	14,7%	12,3%	12,7%	10,6%	-17%
3 personen	10,1%	11,1%	10,4%	9,4%	11,5%	+22%
4 personen	11,6%	10,7%	11,8%	10,5%	13,6%	+30%
5 personen	19,4%	18,7%	21,0%	28,8%	18,5%	-36%
6 personen	25,0%	24,5%	14,9%	25,4%	20,3%	-20%
Meer dan 6 personen	9,5%	18,2%	50%	50%	22,7%	-55%

Tabel 19: Slaagkansen naar huishoudgrootte 2011- 2015

In bovenstaande tabel is te zien dat alleenstaanden in ieder geval de afgelopen vijf jaar een hogere slaagkans hadden dan 2-, 3-, en 4-persoons huishoudens. Omdat alleenstaanden met 54% verreweg de grootste groep vormen op de huurmarkt, is de kans op verdringing van de overige huishoudens voor een groteeengezinswoning groot. De verschillen in slaagkansen wordengroter als alleenstaanden toegangrijgen tot 4-kamerwoningen.

Op basis van bovenstaand beeld wordt voorgesteld om eenpersoons huishoudens in de verordening weer uit te sluiten voor grotere woningen. Deze huishoudens hebben naar verhouding genoeg keuze, daar waar de grote huishoudens echt zijn aangewezen op de grotere woningen.

Aandachtspunten bij de regeling die gold tot 1 juli 2015:

- De regeling blokkeerde voor alleenstaanden niet alle eengezinswoningen maar alleen eengezinswoningenvanaf 4 kamers (= vanaf 3 slaapkamers).
- De regelingblokkeerde voor alleenstaanden ook appartementen vanaf 5 kamers (= vanaf 4 slaapkamers).
- Een uitzondering werd gemaakt voor stadsvernieuwingsurgenten.

Het voorstel is om alledrie deze bepalingen (dus a, ben c) weer in te voeren. Voorstel is wel om de ondergrens van het aantalkamers gelijk te maken voor eengezinswoningen en appartementen. In artikel 7 is daarom een nieuw lid 7 toegevoegd waarin staat dat alleenstaanden niet in aanmerking komen voor woningen vanaf 4 kamers . De uitzondering die eventueel geldt voor bepaalde stadsvernieuwingsurgenten (namelijk de regel dat zij in aanmerking komen voor een woning met hetzelfde aantal kamers als de huidige woning) staat al in de beleidsregels urgenties.

Kadastrale splitsing

Alleen de gemeente Alkmaargeeft sinds 2017 in de verordening een hoofdstuk over "Wijzigingen in de bestaande woningvoorraad". In artikel18 staat dat een vergunning nodig is als een pand kadastraal gesplitst wordt. Dit artikel is destijds ten onrechte in de verordening opgenomen. Het was alleen de bedoeling om bepalingen op te nemen over fysieke wijzigingen die in woningen worden aangebracht (het daadwerkelijk samenvoegen of splitsen van woningen). Dit artikel over vergunning bij kadastraal splitsen kan vervallen.

Op de volgende pag i na staan de huidige en nieuwe tekst van artikel 7.

Huidige tekst artikel 7

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

- Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte met ten minste 5 kamers, waarvan de kleinste slaapkamer minimaal 6 m2 is, wordt in de volgende volgorde voorrang verleend aan:
 - huishoudens van tenminste 5 personen;
 - huishoudens van tenminste 4 personen;
 - huishoudens van tenminste 3 personen.
- Voor de omvang van het huishouden zoals bedoeld in lid 1, wordt bij een 1-ouder huishouden gerekend met éénpersoon meer dan de werkelijke huishoudensomvang.
- Bij nultredenwoonruimte wordt voorrang verleend aan huishoudens met een huisvestingsindicatie. Voorrang wordt verleend voor woningen die passen in het zoekprofiel
- Bij woonruimte met door de gemeente gefaciliteerde voorzieningen wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een passende indicatie" Voorrang wordt verleend voor woningen die passen in het zoekprofiel
- Binnen elk van de groepen genoemd in de voorgaande leden wordt voorrang verleend aan het huishouden met de langste inschrijftijd"

Nieuwe tekst artikel 7

Lid 3 en 7 zijn nieuw toegevoegd.

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

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte met ten minste 5 kamers, waarvan de kleinste slaapkamer minimaal 6 m² is, wordt in de volgende volgorde voorrang verleend aan:
 - i. huishoudens van tenminste 5 personen;
 - ii. huishoudens van tenminste 4 personen;
 - iii. huishoudens van tenminste 3 personen.
2. Voor de omvang van het huishouden zoals bedoeld in lid 1, wordt bij een 1-ouderhuishouden gerekend met één persoon meer dan de werkelijke huishoudensomvang.
3. De voorrang zoals bedoeld in lid 1 geldt niet als het huishouden al een woning met tenminste 5 kamers bewoont.
4. Bij nultredenwoonruimte wordt voorrang verleend aan huishoudens met een huisvestingsindicatie. Voorrang wordt verleend voor woningen die passen in het zoekprofiel.
5. Bij woonruimte met door de gemeentegefaciliteerde voorzieningen wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een passende indicatie. Voorrang wordt verleend voor woningen die passen in het zoekprofiel.
6. Binnen elk van de groepen genoemd in de voorgaande leden wordt voorrang verleend aan het huishouden met de langste inschrijftijd.
7. Eenpersoons huishoudens komen niet in aanmerking voor woningen met 4 kamers of meer.