

Beleidsregels Doorstroomvoorrang Heiloo 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Heiloo;

gelet op het bepaalde in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en de Huisvestingsverordening Heiloo 2019;

besluit:

vast te stellen de volgende beleidsregels:

Beleidsregels Doorstroomvoorrang Heiloo 2021

Artikel 1. Introductie

In artikel 7 lid 5 van de Huisvestingsverordening Heiloo 2019 staat dat bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voorrang kan worden gegeven in het kader van doorstroming aan woningzoekenden die verhuizen naar een woning die beter passend voor hen is. In deze beleidsregels wordt het doel van deze bepaling (nader) toegelicht en is vermeld in welke situaties voorrang mogelijk is.

Doel

Het aanbod van sociale huurwoningen is de afgelopen jaren gelijk gebleven, terwijl de vraag blijft toenemen. Daarbij veranderen huurders vaak niet van woning, terwijl het inkomen of de huishoudgrootte wél verandert. Bezien is hoe er kan worden gezorgd voor meer beweging op de sociale woningmarkt.

Door de toenemende druk op de woningmarkt worden de wachttijden langer. Huurders die nu bijvoorbeeld te groot, te krap, te duur of juist te goedkoop wonen, worden hierdoor niet aangemoedigd of hebben door de lange wachttijd geen mogelijkheid om actief op zoek te gaan naar een woning die beter bij hen past. Door verschillende maatregelen kan de doorstroming gefaciliteerd worden.

Nieuwe maatregelen

De doorstroomvoorrang geldt niet voor alle sociale-huurwoningen. Hierdoor blijven woningzoekenden zonder doorstroomvoorrang ook in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. In het kader van doorstroming wordt maximaal 25% van de woningen die tot de doorstroomdoelgroep behoren geadverteerd met voorrang voor doorstromers.

Om de doorstroming te faciliteren is voorrang mogelijk in drie situaties:

1. bij nieuwbouw;
2. in de bestaande voorraad als Van groot naar kleiner;
3. in de bestaande voorraad als Van klein naar groter.

Een woningzoekende vraagt bij de eigen corporatie (de huidige verhuurder) een doorstroomvoorrang aan. Als de voorrang wordt toegekend, wordt de datum van aanvraag de peildatum. De corporatie geeft in de inschrijving van de woningzoekende de soort voorrang aan.

Artikel 2. Voorwaarden voor passende woning

Bij alle voorgestelde maatregelen is onderstaande altijd van toepassing:

- Alle voorrangsregels die onderstaand zijn omschreven zijn **alleen** voor woningzoekenden die een huurwoning achterlaten in Regio Alkmaar die eigendom is van een SVNK corporatie.
- Woningen worden volgens de passendheidseisen toegewezen met betrekking tot inkomen en huishoudenssamenstelling.
- Iemand kan maar 1 vorm van voorrang hebben. Heeft iemand bijvoorbeeld al een Huisvestingsindicatie of een urgentie, dan is doorstroomvoorrang niet mogelijk. Als er doorstroomvoorrang is toegewezen vervalt deze bij toekenning van een huisvestingsindicatie of een urgentie.

1. Voorrang bij nieuwbouw

- Bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen krijgen bewoners die behoren tot een (specifieke) doelgroep voorrang.
- Per complex wordt bepaald wanneer dit van toepassing is en wat de 'doelgroep' is. De nieuwbouwwoning moet voor deze woningzoekenden beter passend zijn dan de huidige woning, bijvoorbeeld op grond van inkomen, huurprijs of huishoudenssamenstelling.

2. Van groot naar beter/kleiner (vGnK)

- Er geldt geen leeftijdsgrens, iedere huurder die voldoet aan de gestelde voorwaarden kan de vGnK doorstroomvoorrang aanvragen.
- Huishoudens van 1 of max 2 personen kunnen hiervan gebruik maken.
- De woning die wordt achtergelaten heeft minimaal vier kamers (dus drie slaapkamers) of meer.
- De corporatie adverteert een woning met een voorrangslabel vGnK. Deze woning mag, maar hoeft geen nultreden appartement te zijn (de woning zou dan twee labels krijgen).
- De nieuwe woning heeft maximaal drie kamers (= twee slaapkamers).
- Iedere woningzoekende mag reageren, wel of geen vorm van voorrang (urgentie, huisvestingsindicatie, doorstroomvoorrang vGnK of reguliere woningzoekende).
- Volgorde toewijzing van de doorstroomwoning: urgentie, huisvestingsindicatie en dan doorstroomvoorrang vGnK. Zijn er meerdere kandidaten met dezelfde voorrangsvorm, dan geldt binnen die groep de volgorde als vermeld in artikel 13 van de Huisvestingsverordening.

3. Van klein naar beter/groter (vKnG)

- Er geldt geen leeftijdsgrens, iedere huurder die voldoet aan de gestelde voorwaarden kan de vKnG doorstroomvoorrang aanvragen.
- Voorwaarde is dat de woningzoekende nu te klein woont.
- Een woningzoekende woont te klein als hij voldoet aan een van de twee volgende omschrijvingen:
 - a. **Huidige woning heeft 0 of 1 slaapkamer**
De huidige woning heeft geen aparte slaapkamer of heeft 1 slaapkamer en er is minstens 1 kind in het huishouden.
 - b. **Huidige woning heeft 2 of meer slaapkamers**
De woningzoekende woont te klein als er tenminste 3 kinderen op 1 slaapkamer moeten slapen. Daarbij tellen we de ouderslaapkamer niet mee.
Uitleg bij deze voorwaarden: Eén van de slaapkamers wordt toegerekend aan de ouder(s). Van de resterende slaapkamer(s) moet er dan minstens 1 slaapkamer zijn waar drie of meer kinderen samen moeten slapen. Enkele voorbeelden van dergelijke situaties: het huishouden heeft 2 slaapkamers en 3 kinderen, of 3 slaapkamers en 5 kinderen, of 4 slaapkamers en 7 kinderen.
- De aanvragers kunnen aantonen dat de gezinssituatie van duurzame aard is, dwz dat men in het BRP ingeschreven is in die samenstelling. In geval van samengestelde gezinnen moet er sprake zijn van aantoonbaar co-ouderschap.
- De corporatie adverteert een woning met een voorrangslabel vKnG.
- Iedere woningzoekende mag reageren, wel of geen vorm van voorrang (urgentie, huisvestingsindicatie, doorstroomvoorrang vKnG of reguliere woningzoekende).
- Volgorde toewijzing van de doorstroomwoning: mensen met urgentie, huisvestingsindicatie en dan doorstroomvoorrang vKnG. Zijn er meerdere kandidaten met dezelfde voorrangsvorm, dan geldt binnen die groep de volgorde als vermeld in artikel 13 van de Huisvestingsverordening.

Artikel 3. Inwerkingtreding en citeertitel

1. De Beleidsregels Doorstroomvoorrang Heiloo 2020 worden ingetrokken.
2. Deze beleidsregels treden in werking op 1 januari 2021 en vervallen op 1 juli 2023.
3. Deze beleidsregels worden aangehaald als "Beleidsregels Doorstroomvoorrang Heiloo"

Aldus vastgesteld door het college van burgemeesters en wethouders in zijn vergadering van 15 december 2020,

*de secretaris,
C. de Jong*

*de burgemeester,
H. Romeyn*