

Beleidsregels van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerhugowaard houdende regels omtrent doorstroomvoorrang (Beleidsregels doorstroomvoorrang Heerhugowaard)

Voorrang voor huurders die doorstromen naar woning die beter past

Huurders van corporatiewoningen in de regio Alkmaar kunnen voortaan voorrang krijgen als ze verhuizen naar een woning die beter bij hen past. Dit hebben de gemeenten, de SVNK-corporaties en hun huurdersvertegenwoordigers met elkaar afgesproken.

De nieuwe doorstroomregels gaan in op woensdag 1 april in alle gemeenten van de regio Alkmaar. Dat zijn de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest. Aangesloten corporaties bij de SVNK zijn Kennemer Wonen, Van Alckmaer, Wooncompagnie, Woonstichting Langedijk en Woonwaard.

Algemene regel voor doorstroomvoorrang

Voorrang is mogelijk voor mensen die ingeschreven staan als woningzoekende bij de SVNK en die nu in een huurwoning wonen in de regio Alkmaar van een SVNK-corporatie.

In drie situaties is doorstroomvoorrang mogelijk

1. Bij nieuwbouw van sociale-huurwoningen

Corporatie, gemeente en huurdersorganisatie bepalen samen of in een nieuwbouwcomplex voorrang wordt gegeven aan bewoners die behoren tot een bepaalde doelgroep. Bij elk nieuwbouwcomplex waar doorstroomvoorrang wordt toegepast, kunnen de voorwaarden verschillend zijn. Er is nu nog niet te zeggen bij welke nieuwbouw deze voorrang wordt toegepast en wat de voorwaarden dan zijn. Dat wordt apart bekend gemaakt door de corporatie die deze woningen bouwt.

2 Van groot naar kleiner

Bij bestaande huurwoningen is voorrang mogelijk als een klein huishouden wil verhuizen van een grote woning naar een kleinere woning. Het moet gaan om een huishouden van één of twee personen, dat nu woont in een woning met minstens vier kamers (= minstens drie slaapkamers) en verhuist naar een woning met maximaal drie kamers (= met één of twee slaapkamers). Deze voorrangsregel is onder andere interessant voor senioren van wie de kinderen het huis uit zijn.

3. Van klein naar groter

Bij bestaande huurwoningen is voorrang mogelijk als de huidige woning te klein is, omdat er te weinig slaapkamers zijn. Dat is het geval als er minstens drie kinderen in één kamer moeten slapen. Zo'n huishouden kan met doorstroomvoorrang verhuizen naar een grotere woning. Deze afspraak is de opvolger van de voorrangsregel voor grote gezinnen, die is vervallen op 1 juli 2019, toen de huidige Huisvestingsverordening werd vastgesteld.

Meer informatie

Bent u huurder en wilt u in aanmerking komen voor doorstroomvoorrang, kijk dan voor meer informatie op www.svnk.nl. Daar vindt u de volledige voorwaarden en hoe u een aanvraag kunt doen voor voorrang.

Indienen van een aanvraag kan vanaf woensdag 1 april.

Het college besluit:

1. De bijgevoegde Beleidsregels doorstroomvoorrang vast te stellen.
2. De directeurs van de in Heerhugowaard actieve SVNK-corporaties te mandateren voor de behandeling van aanvragen om doorstroomvoorrang. Op dit mandaat is ondermandaat toegestaan.
3. In te stemmen met bijgevoegd persbericht.
4. Het besluit onder 2 treedt in werking per 1 april 2020.
5. Dit besluit en de bijbehorende stukken openbaar te maken per 24 maart 2020 onder voorwaarde dat de regiogemeenten met de afspraken hebben ingestemd.

Het college van burgemeester en wethouders van Heerhugowaard

Gelet op het bepaalde in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en de Huisvestingsverordening Heerhugowaard 2019,

Besluit vast te stellen de

Beleidsregels doorstroomvoorrang Heerhugowaard

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Introductie

In artikel 7 lid 5 van de Huisvestingsverordening Heerhugowaard 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 doorstroomvoorrang

Bij alle voorgestelde maatregelen is onderstaande altijd van toepassing:

- Alle voorrangregels die onderstaand zijn omschreven zijn alleen voor woningzoekenden die een huurwoning achterlaten in de 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 maximaal 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 voorranglabel 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 er op het adres meer kinderen staan in geschreven in de Basis registratie Personen BRP (er wonen meer kinderen) dan er slaapkamers zijn waardoor er meer dan twee kinderen op één slaapkamer moeten slapen. De ouderslaapkamer wordt hierbij niet meegeteld.
 - De aanvragers kunnen aantonen dat de gezinssituatie van duurzame aard is, dat wil zeggen 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.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 3 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregels treden in werking op 1 april 2020 en vervallen op 1 juli 2023.
2. Deze beleidsregels worden aangehaald als Beleidsregels doorstroomvoorrang Heerhugowaard.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 17 maart 2020.

de secretaris,

de voorzitter,