



## Notitie Wijziging huisvestingsverordening

In de regio Alkmaar wordt in de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijk, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer een Huisvestingsverordening gehanteerd die is gebaseerd op regionale afspraken die opgenomen zijn in een modelverordening. Naar aanleiding van ervaringen in de praktijk hebben de gemeenten en corporaties geconstateerd dat er knelpunten zijn. Om deze op te lossen is aanpassing van de verordening nodig. De aanpassing van de verordening vindt in alle gemeenten in de regio op uniforme wijze plaats door vaststelling van de Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening. De regio heeft aangegeven dat er wijzigingen nodig zijn op drie punten:

### 1. Regeling grote huishoudens grote woningen

In bijlage 2 van de Huisvestingsverordening wordt in hoofdstuk II 'Relatie type huishouden – type woning en de gevolgen voor de volgordebepaling' de toewijzing geregeld van bepaalde typen woningen die bijzonder geschikt zijn voor bepaalde typen huishoudens.

Woningen met 5 kamers of meer, waarbij de kleinste slaapkamer minimaal 6 m<sup>2</sup> is, worden met voorrang toegewezen aan woningzoekende huishoudens van 5 personen of meer. Binnen deze groep gaat het huishouden met de langste inschrijftijd voor. In de huidige huisvestingsverordening krijgen huishoudens met 5 personen of meer dus voorrang bij grote woningen (woningen met 4 slaapkamers of meer). Dit is ongeacht de herkomst, huishoudens van binnen en buiten de regio. Als er geen kandidaten zijn pas dan komen andere huishoudens in beeld op basis van inschrijftijd (exclusief 1-persoonshuishoudens, zij zijn uitgesloten). In de praktijk blijkt dit uit te werken tot een enorm hoge slaagkans voor een zeer kleine groep. Het komt geregeld voor dat woningzoekenden uit deze groep na slechts een inschrijftijd van enkele weken of maanden een grote (gewilde) woning krijgen toegewezen en dit kunnen ook woningzoekenden uit andere regio's (de zogenaamde vestigers) zijn. Dit leidt tot onbegrip bij bestaande woningzoekenden uit de regio over de te grote slaagkans en voorrang voor huishoudens van buiten de regio.

De Huisvestingsverordening Bergen 2011 is primair bedoeld om te bevorderen dat er een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de schaarse goedkope woonruimte in de regio plaatsvindt. De regio Alkmaar heeft er voor gekozen dit op volgorde van inschrijving te doen en woningzoekenden uit de regio te laten voorgaan op woningzoekenden van buiten de regio. Er zijn enkele uitzonderingen in de verordening, zoals bij 'zorgwoningen' (indicatievereiste) en grote woningen. Bij grote woningen gaan huishoudens van 5 personen voor en dit is ongeacht de herkomst, huishoudens van binnen en buiten de regio (vestigers) zijn hier nu gelijk.

Efficiënt gebruikmaken van de bestaande schaarse woningvoorraad is belangrijker dan de grote verschillen in slaagkans van diverse groepen (grote huishoudens hebben een grotere slaagkans en daarmee kortere wachttijd dan andere huishoudens). Maw een schaarse grote woning dient vooral gebruikt te worden door een groot huishouden, ook al zijn er daar relatief weinig van. Op die manier wordt een schaars goed optimaal gebruikt. Het klopt dat grote huishoudens dan sneller aan de beurt zijn dan kleinere, maar hun keuzemogelijkheid is weer beperkter omdat er minder geschikte woningen zijn. Het is echter onwenselijk dat huishoudens van buiten de regio na korte tijd een schaarse woning in de Regio verkrijgen. Het is een landelijk vraagstuk dat grote woningen schaars en gewild zijn en de regio Alkmaar heeft door de huidige verordening ongewild een aanzuigende werking op grotere huishoudens van elders. Dit wordt veroorzaakt doordat in de huidige verordening alleen bij grote woningen ook de huishoudens van buiten de regio voorgaan op kleinere huishoudens uit de regio. Het voorstel is dit te herstellen om daarmee de problematiek (onbegrip bij bestaande woningzoekenden uit de

regio) op te lossen en het vraagstuk van de 'grote slaagkans voor een kleine groep' te elimineren. De volgorde van de kandidaten in geval van grote woningen wordt dan als volgt:

- Eerst huishoudens met 5 personen of meer uit de regio
- Dan huishoudens met 4 personen uit de regio
- Dan huishoudens met 3 personen uit de regio
- Dan huishoudens met 5 personen of meer van buiten de regio (de vestigers)
- Dan huishoudens met 4 personen van buiten de regio (de vestigers)
- Dan huishoudens met 3 personen van buiten de regio (de vestigers)

## **2. Regeling behoud inschrijfduur**

Bepaalde woningen zijn door omstandigheden minder goed verhuurbaar. Woningzoekenden zijn minder geneigd een dergelijke woning te accepteren aangezien men dan de inschrijfduur kwijtraakt. De opgebouwde inschrijvingstijd van de woningzoekende wordt na acceptatie van de woning 'doorgehaald'. Om specifieke woningen toch (tijdelijk) te kunnen verhuren is het nodig te kunnen accepteren met 'behoud inschrijftijd'. Hiervoor is het nodig een toevoeging aan te brengen in de bepaling in artikel 2.7.4 Bewijs van inschrijving.

De lijst van complexen met adressen van woningen Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK) waarvoor de regel 'Behoud van inschrijfduur' geldt wordt jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

## **3. Regeling urgentie**

### *A. Urgentie alleen als men al zelfstandige woonruimte had.*

Er worden veel aanvragen gedaan door mensen zonder zelfstandige woonruimte. In Alkmaar is de enige tijdelijke opvangvoorziening in de regio Alkmaar gevestigd. In deze opvangvoorziening zitten dan ook mensen vanuit de gehele regio Alkmaar en van elders die een aanvraag voor urgentie doen. Veel van deze aanvragen worden niet gehonoreerd, maar moeten wel op de juiste manier worden afgehandeld. Dit vraagt veel capaciteit van de huisvestingsadviseurs. Alleen wanneer iemand binding aan de regio heeft, kan men een urgentie aanvragen. Veel cliënten die tijdelijk in de opvang van DNO zitten vragen in de gemeente Alkmaar urgentie aan. Iemand is ingezetene van de regio als men langer dan 1 jaar in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) van één of meer gemeenten in de regio staat ingeschreven.

### Voorgestelde oplossing

Om het aantal aanvragen te beperken wordt als extra voorwaarde toegevoegd dat de ingezetene over een zelfstandige woning in de regio moet beschikken of de 12 maanden voorafgaand aan de datum van aanvraag urgentie over een zelfstandige woning moet hebben beschikt in de regio. Voor woningzoekenden met een maatschappelijke binding in tekst opnemen dat zij over zelfstandige woonruimte moeten beschikken of hebben beschikt in Nederland.

### Toelichting oplossing

Door het stellen van de nieuwe voorwaarde komen bewoners van DNO die niet in de afgelopen 12 maanden hebben beschikt over zelfstandige woonruimte niet meer in aanmerking voor urgentie en heeft het ook geen zin meer om urgentie aan te vragen. Naar verwachting neemt daardoor het aantal ingediende aanvragen af. Ook in de regio Utrecht wordt uitsluitend urgentie verleend aan kandidaten die beschikken/in de 12 maanden voorafgaand aan de datum van aanvraag urgentie beschikken over zelfstandige woonruimte in de regio. De aanvrager moet met bewijsstukken zoals verhuurdersverklaring, huurcontract, eigendomsbewijs aantonen dat elders in de 12 maanden, voorafgaand aan de datum van aanvraag urgentie, zelfstandige woonruimte is achtergelaten. De schatting is dat de voorgestelde oplossing tot 40% minder aanvragen zal leiden. Naar verwachting zal het aantal toegekende urgenties nagenoeg gelijk blijven.

*B. Urgentieaanvraag alleen in behandeling als aan alle 5 randvoorwaarden wordt voldaan..*

Het vraagt aandacht dat de regels over urgentie in de Huisvestingsverordening Bergen 2011 juist worden toegepast. Om in aanmerking te kunnen komen voor een urgentieverklaring moet *in volgorde* getoetst worden aan vijf criteria/randvoorwaarden: a. Beschikken of hebben beschikt in de 12 maanden voorafgaand aan de datum van aanvraag urgentie over zelfstandige woonruimte; b. Binding aan de regio; c. Buiten eigen schuld; d. Zelfredzaamheid; e. Noodsituatie.

Dit betekent dat wanneer iemand al niet voldoet aan criterium a. in principe op de vier daaropvolgende criteria b, c, d en e niet meer getoetst moet worden. Vanuit juridisch oogpunt is het wenselijk toch ook te toetsen op de overige criteria; welke toetsing als steunargument gebruikt kan worden bij een afwijzing van de urgentieaanvraag.

Als niet voldaan wordt aan alle vijf criteria/randvoorwaarden dient de aanvraag al op deze gronden afgewezen te worden; en dat dient duidelijk in de afwijzingsbrief vermeld te worden.

Pas als iemand aan alle vijf criteria/randvoorwaarden voldoet moet er vervolgens getoetst worden op de aanvullende beoordelingscriteria: dreigende onvrijwillige dakloosheid door stads- of dorpsvernieuwing; medische urgentie; sociale urgentie; stadsvernieuwingurgentie. Het resultaat van deze toets is de conclusie / het pré-advies dat voorgelegd wordt aan de Regionale Urgentiecommissie.

In de concrete situatie met een aanvraag voor urgentie door een huishouden dat vrijwillig naar het buitenland was vertrokken en nu weer terug wilde naar regio Alkmaar en een urgentie aanvraag, had de aanvraag al afgewezen moeten worden omdat niet voldaan was aan het criterium Buiten eigen schuld. Inhoudelijke toetsing op de aanvullende beoordelingscriteria (dreigende onvrijwillige dakloosheid door stads- of dorpsvernieuwing; medische urgentie; sociale urgentie) was niet meer nodig geweest.

*Voorgestelde oplossing*

- Bijlage 3 Uitvoeringsvoorschrift urgentiebepaling nadrukkelijker vermelden dat er in volgorde getoetst moet worden op de in het uitvoeringsvoorschrift genoemde Randvoorwaarden.

Aanvrager moet aan alle randvoorwaarden (cumulatief) voldoen.

- Pas op moment van in bezwaar waarbij nieuwe feiten worden aangetoond toetsen op toepassing van hardheidsclausule door bezwaarkamer.

- In het Uitvoeringsvoorschrift nadrukkelijk vermelden dat urgentieaanvraag alleen verder in behandeling zal worden genomen als aan alle 5 genoemde randvoorwaarden is voldaan.

*C. Urgentie op sociale gronden alleen als er sprake is van een relatie met zelfstandige woonomstandigheden.*

Er zijn veel jonge mensen tussen 18 en 25 jaar die vanwege psychische problemen een beroep doen op de urgentieregeling. Problemen met ouders/verzorgers zijn hier vaak mede de oorzaak van. De GGZ-instellingen ondersteunen de aanvragen voor urgentie meestal. Een aantal verzoeken wordt afgewezen, omdat er geen duidelijke relatie is tussen de psychische klachten en de eigen woonsituatie.

De indruk bestaat dat er voor de groep 18 tot 25 jarigen en voor de groep mensen die een korte inschrijftijd hebben, allerlei argumenten worden gezocht om in aanmerking te kunnen komen voor een urgentie. De vraag is echter wat er gebeurt met mensen die vanwege een heleboel problemen (complexe problematiek) een urgentie krijgen. De noodzaak van begeleiding op het nieuwe woonadres is dan in feite noodzakelijk.

*Voorgestelde oplossing*

Toevoegen aan de tekst uit de Huisvestingsverordening onder 3.3 Sociale urgentie, dat het problematiek moet betreffen in relatie met de woonomstandigheden en dat aannemelijk moet worden gemaakt dat andere zelfstandige woonruimte een oplossing biedt voor de problematiek.

D. Urgentie alleen als in de afgelopen 6 maanden therapie niet heeft geleid tot verbetering. Op dit moment wordt er door mensen al direct na het intakegesprek bij een hulpverlenende instantie een urgentie aangevraagd op grond van psychische problemen. Pas wanneer bij psychische problemen medicatie en therapie in de afgelopen 6 maanden niet tot een verbetering/oplossing van de problematiek hebben geleid, zou er urgentie aangevraagd moeten kunnen worden. Bij aanvraag moet dan ook duidelijk aangegeven worden dat ondanks medicatie/therapie problemen niet zijn opgelost. Er moet ook worden aangetoond dat de psychische problemen een duidelijke relatie hebben met de huidige zelfstandige woonsituatie en dat het wanneer er op korte termijn geen andere woonsituatie komt, het met de persoon bergafwaarts zal gaan/decompensatie zal optreden. De noodzaak moet worden aangetoond.

*Voorgestelde oplossing*

Toevoegen aan de tekst uit de Huisvestingsverordening onder 3.3 Sociale urgentie dat het aannemelijk gemaakt moet worden dat medicatie/therapie in de afgelopen 6 maanden niet tot verbetering/oplossing van de problematiek heeft geleid en een andere zelfstandige woonsituatie een oplossing biedt voor de ernstige psychiatrische en/of psycho-sociale problemen'.