

Bijlage 1. Toelichting Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2015

Waarom een nieuwe Huisvestingsverordening? Vanwege de Huisvestingswet 2014

Op 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. Huisvestingsverordeningen die zijn gebaseerd op de oude wet komen van rechtswege te vervallen een half jaar na inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014. Alle gemeenten moeten zich beraden op de noodzaak van een nieuwe Huisvestingsverordening. Of een nieuwe verordening nodig is hangt af van de vraag of schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen op de woningmarkt die bijsturing met regels rechtvaardigt. De gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest zijn overtuigd van deze schaarste en wensen regels voor de woonruimteverdeling via een en dezelfde huisvestingsverordening.

Wat zijn de verschillen?

De meeste onderwerpen in de verordening zijn onveranderd. Een aantal is nieuw of (deels) aangepast. Hieronder een overzicht van de belangrijkste verschillen:

Oude verordening

1. Inschrijftijd is bepalend
2. Verordening is tijdloos
3. Verordening heeft geen gevolg voor woningmarktbeleid
4. Woningzoekenden van de regio gaan voor
5. Recht op zorgwoning (woningen met Zorgteam en Beschut Wonen) obv indicatie
6. Geen voorrang mantelzorgers/ontvangers
7. Inkomensgrens regionaal gekozen €38.500
8. 90% naar inkomens tot €34.911
9. Zonder Uitgeest
10. Hoofdstuk 3: Toewijzing standplaatsen
11. Bestuurlijke boete (art 5.6)
12. Hoofdstuk 1 Definities
13. Bijlage 1 (passendheid), 2 (volgorde) en 3 (uitvoeringsbepaling urgentie) vervallen

Nieuwe verordening

1. Inschrijftijd + 5% loting
2. Verordening voor maximaal 4 jaar
3. Bij verordening moet schaarste worden aangepakt
4. Alle woningzoekenden zijn gelijk
5. Voorrang nultreden woning en beschut wonen op basis van de huisvestingsindicatie afgegeven via het Wmo-gesprek
6. Wel voorrang mantelzorgers/ontvangers
7. Inkomensgrens €38.950 (Woningwet)
8. Geen norm in verordening, corporaties moeten 80% aanhouden vanuit de Woningwet
9. Met Uitgeest
10. Hoofdstuk 3 vervalt: Huidige werkwijze buiten het vergunningsstelsel (niet in verordening)
11. Bestuurlijke boete vervalt
12. Hoofdstuk 1 nieuwe en vervallen definities (vervallen: ingezetenen, nieuw: huisvestingsindicatie, nultreden, beschut wonen, mantelzorg, woningmarktregio)
13. Passendheid en volgordebepaling opgenomen in de verordening, uitvoering urgentie via beleidsregels

Regio Alkmaar één woonruimteverdeelsysteem

In de regio Alkmaar wordt in de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo en Langedijk een Huisvestingsverordening gehanteerd die is gebaseerd op regionale afspraken over woonruimteverdeling. Ook in de gemeente Uitgeest wordt gewerkt met een gemeentelijke Huisvestingsverordening en Uitgeest wenst samen te werken met de gemeenten van de regio Alkmaar.

De gemeenten in de regio Alkmaar, aangevuld met Uitgeest, hebben in samenwerking met de in de regio werkzame corporaties van de Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK) en het Regionaal Platform Woonconsumenten (RPW) gewerkt aan een nieuwe Huisvestingsverordening conform de nieuwe Huisvestingswet. Door dezelfde wijze van aanbieden van corporatiewoningen in de hele regio hebben woningzoekenden makkelijk toegang tot het regionale woningaanbod. Het woonruimteverdeelsysteem is erop gericht de huurder van zelfstandige woonruimte, zoveel mogelijk in staat te stellen zelf te bepalen hoe en waar hij of zij wil wonen. Keuzevrijheid is dan ook meer dan ooit een belangrijke bouwsteen van de woonruimteverdeling.

Onder leiding van een gezamenlijke Stuurgroep, bestaande uit 2 wethouders, vertegenwoordigers van SVNK en RPW is in opdracht van het PORA Wonen toegewerkt naar dit voorstel aan de betrokken gemeenten. Op 3 december 2014 en 4 maart 2015 zijn de denkrichtingen van de Stuurgroep opiniërend voorgelegd aan de raadsleden uit de regio. In de gemeente Bergen zijn op 24 maart 2015 de voorstellen inhoudelijk nogmaals toegelicht aan de raadsleden.

Belangrijkste uitgangspunten

De Huisvestingswet biedt gemeenten instrumenten om te sturen in de verdeling van woonruimte. Het uitgangspunt van de wet is vrijheid van vestiging. Alleen daar waar nodig mogen gemeenten bijsturen. Het gemeentelijk instrumentarium om te sturen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening met daaraan gekoppeld een systeem van huisvestingsvergunningen. Het is niet meer mogelijk om regels over de verdeling van woonruimte of wijzigingen in de woonruimtevoorraad te stellen op een andere wijze dan in een Huisvestingsverordening. De belangrijkste wijzigingen/uitgangspunten ten opzichte van de vorige Huisvestingswet op een rij:

1. Alleen de mogelijkheid om regels vast te leggen in een huisvestingsverordening bij aantoonbare schaarste.
2. Sturing beperkt zich tot de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. De vaste huurprijsgrens is vervallen, de gemeente stelt zelf vast wat de schaarse, goedkope voorraad is en maakt deze vergunningplichtig.
3. Gemeenten moeten bepalen welke huurprijsgrens wordt aangehouden.
4. Geen minimumeisen aan het inkomen van woningzoekenden
5. Verplichte categorieën bij een voorrangssysteem (bv urgenties): Mantelzorgverleners-/ontvangers, Statushouders, Woningzoekenden uit een Blijf-van-mijn-lijf huis.
6. Beperkte bindingseisen mogelijk.

Vanuit het PORA Wonen is vooraf als uitgangspunt meegegeven; zo min mogelijk regels, wat goed is in de bestaande verordening behouden en wat overbodig is afschaffen.

Schaarste

Het is aan de gemeente om te bepalen of er schaarste is die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen. De gemeenteraad beslist of het terecht is om een verordening op te stellen en daarmee in te grijpen in het gegeven van vrije vestiging. Vragen die aan bod komen:

1. Is er schaarste?
2. Wat zijn de effecten van schaarste?
3. Nut en noodzaak van de regels in de verordening. Welk probleem wordt opgelost?

4. Inspanningen van de gemeenten om de schaarste op te lossen.
De verordening is voor maximaal 4 jaar en in de tussentijd moet de gemeente aan de slag om de schaarste op te lossen.

Hierna wordt ingegaan op de bovenstaande vragen. Daarbij gehanteerde bronnen: Regionale Woonvisie, Onderzoek betaalbaarheid (RIGO), Rapportage Woonruimteverdeling SVNK, Rapport: 'Een gedegen basis voor prestatieafspraken, onderzoek ontwikkelingen bevolking en woningmarkt in de regio Alkmaar (Laagland advies). De gegevens betreffen ook de voormalige gemeenten Graft-De Rijk en Schermer (nu Alkmaar) maar niet de gemeente Uitgeest. Uitgeest is qua woningmarkt echter niet afwijkend van het algemeen beeld van de regio Alkmaar, waar sprake is van schaarste in de Regio Alkmaar geldt dit ook voor Uitgeest.

1. Is er schaarste?

In de regio Alkmaar is geen sprake van een volledig ontspannen huurmarkt. De schaarste is met name kwalitatief van aard. De woningzoekende krijgt niet de woning aangeboden die gewenst is. De gemiddelde inschrijftijd is meer dan 4 jaar voor een huurwoning uit het sociale segment en het aantal reacties per advertentie is gemiddeld 80. Inschrijftijden die langer zijn hebben met name te maken met een specifieke woning die gewenst is maar zeer beperkt op de markt komt. Veel nieuw aanbod via nieuwbouw wordt voorlopig niet verwacht. Uiteraard zijn er regio's in het land waar een grotere schaarste is, maar met recht kan gesteld worden dat er sprake is van schaarste in de regio. Onderstaand wordt een en ander toegelicht.

In de Regio Alkmaar staan ca. 123.000 woningen waarvan ruim 28.000 corporatiewoningen (23%). Op dit moment staan er 42.741 mensen ingeschreven en jaarlijks zijn er ca. 12.000 actief woningzoekenden voor een huurwoning. Het aantal ingeschreven woningzoekenden is de laatste jaren gestaag toegenomen (voorheen ca. 30.000) terwijl het aantal actief woningzoekenden stabiel blijft. Op jaarlijks ca. 1.900 advertenties wordt gemiddeld 80 keer per advertentie gereageerd. Dit wil overigens niet zeggen dat de eerst gegadigde ook meteen de woning accepteert. Dit is afhankelijk van de soort woning. Zo blijkt uit de praktijk van Woonwaard dat ongeveer de 6e woningzoekende op de ranglijst de woning accepteert en een huurcontract sluit.

Jaar	Actief woningzoekenden	Reacties	Advertenties	Gemiddeld aantal reacties per advertentie	Gemiddelde inschrijftijd (in jaren)
2009	11.830	172.807	1.511	114,37	3,33
2010	12.794	232.045	1.641	139,85	3,67
2011	12.391	245.323	1.715	143,10	4,08
2012	12.107	161.162	1.872	87,13	4,35
2013	11.975	152.363	1.918	79,44	4,39
2014	12.402	156.908	1.894	82,85	4,64

Het aantal reacties was in 2012 sterk gedaald (34%) vanwege het feit dat woningzoekenden per 1 januari 2012 nog 2 in plaats van 3 (lopende) reacties kunnen plaatsen.

Bovenstaande tabel geeft een indicatie van de gemiddelde inschrijftijd voor een corporatiewoning in de regio. Gemiddeld is dat iets meer dan 4 jaar voordat iemand een woning accepteert. De inschrijftijd en het aantal reacties op een woning vormen een indicatie voor de

schaarste op de markt. De woning is namelijk niet per direct voor een ieder beschikbaar. Dit heeft te maken met de kwantiteit (het beschikbare aantal woningen) maar zeker voor de regio Alkmaar geldt met de kwaliteit (zijn de juiste woningen ook beschikbaar die door de woningzoekende gewenst zijn). Daarnaast is de factor dynamiek van belang, immers hoe meer verhuizingen hoe groter de doorstroming en des te sneller iemand een andere woning heeft. De dynamiek is sterk afhankelijk van de economische situatie. In tijden van economische voorspoed neemt de druk op de huurmarkt af doordat men eerder voor een koopwoning kiest en überhaupt sneller verhuist. Ook het aanbod van nieuwe woningen, waardoor een verhuisketen op gang komt, is dan groter. De afgelopen jaren is er relatief weinig geïnvesteerd in nieuwe woningen en ook de vooruitzichten op nieuwbouw zijn niet gunstig. Er is geen reden om te veronderstellen dat de druk op de huurwoningmarkt binnen 4 jaar sterk zal afnemen.

2. Wat zijn de effecten van schaarste?

Bovenstaande gegevens maken duidelijk dat er geen ontspannen woningmarkt is. Maar in welk segment van die markt is de schaarste van dien aard dat er ook maatregelen nodig zijn? Uit het onderzoek naar betaalbaarheid blijkt dat de huurprijs van de huurwoningen snel hoger wordt. Voor sommige groepen woningzoekenden dreigt het aanbod onbetaalbaar te worden. Vooral voor woningzoekenden op bijstandsniveau, de woningzoekenden die net te veel verdienen om voor huurtoeslag in aanmerking te komen en de grote gezinnen is het betaalbare aanbod beperkt.

2.1 Betaalbaarheid

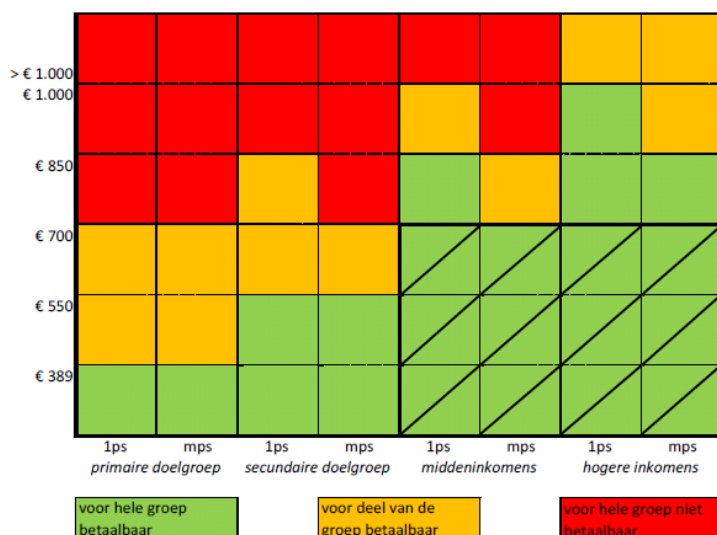
De betaalbaarheid is de afgelopen jaren door verschillende oorzaken onder druk komen te staan. Een van die oorzaken is de ruimte die de overheid sinds twee jaar biedt om de huren met meer dan de inflatie te verhogen. Huishoudens die vanwege hun inkomen buiten de doelgroep van de sociale verhuur vallen, kunnen daarnaast een extra verhoging krijgen.

RIGO heeft onderzoek gedaan naar de betaalbaarheid in de regio Alkmaar. Zij heeft de huidige huurniveaus en koopprijzen in beeld gebracht. Verder is bekeken wat de huren zijn wanneer alle woningen op het niveau van de streefhuur (ook wel standaard huur genoemd; de huur waarvan de verhuurder vindt dat die hoort bij de kwaliteit van die woning) zijn gebracht. Daarnaast is op basis van het Woononderzoek Nederland 2012 (WOon 2012) de toekomstige woningvraag in beeld gebracht.

Constateringen naar aanleiding van het onderzoek:

1. Er is een tendens dat binnen het sociale segment een verschuiving optreedt: het aantal goedkope woningen daalt, en het aantal duurdere woningen binnen het sociale segment neemt toe. Deze tendens zet de komende jaren verder door.
2. Bij nieuwe verhuringen daalde het aandeel verhuurde goedkope en betaalbare woningen van 61% in 2011 naar 44% in 2013.
3. Wanneer de corporaties de huren van hun woningen verder verhogen tot de streefhuur blijft ongeveer 95% van de woningvoorraad binnen het sociale segment. Daarvan heeft circa 67% een huur tot aan de 2e aftoppingsgrens.¹ Als iemand die tot de doelgroep behoort, verhuist naar een woning met een huur boven de aftoppingsgrens, krijgt diegene voor dit deel van de huur geen huurtoeslag meer. De woonlasten stijgen daarmee fors. Als de huur boven de €710,68 is, heeft een huurder geen recht op huurtoeslag. Op dit moment is dat percentage nog 88%.
4. De betaalbaarheid van de woningen is sterk afhankelijk van de huishoudenssituatie. Onderstaande tabel maakt dit inzichtelijk.

¹ De aftoppingsgrens huurtoeslag voor 1- of 2-persoonshuishoudens is €576,68 en voor 3 of meer persoonshuishoudens €618,24. Boven de aftoppingsgrens krijgt een ontvanger van huurtoeslag geen of slechts 40% huurtoeslag voor dat deel van de huur; daarmee stijgen de woonlasten sterker. Vanaf een huur van €710,68 is de huur geliberaliseerd en is er sowieso geen recht op huurtoeslag.



- 70% van de actief woningzoekenden behoort tot 'de doelgroep van beleid' (die een beroep kunnen doen op huurtoeslag), bron RIGO. In 2014 is dit gestegen naar 75% (bron SVNK woonruimteverdeling).
- Het aantal actief woningzoekenden met een inkomen tot het minimuminkomen maakt ruim 40% uit van het totaal aantal woningzoekenden. Volgens de scenario's van Laagland Advies zal deze groep in de toekomst verder afnemen in omvang. Deze groep woningzoekenden huurt nagenoeg alleen onder de huurtoeslaggrens. In 2014 is echter deze groep met 15% gestegen t.o.v. 2013 (bron SVNK woonruimteverdeling).
- Bij nieuwe verhuringen wordt bijna 60% van de goedkoopste woningen verhuurd aan huishoudens met het laagste inkomen.
- De slaagkans voor gezinnen met drie en vier personen is relatief klein. Deze doelgroep maakt ongeveer 15 % van het totaal aantal woningzoekenden uit.

Betaalbaarheid is een gedeelde zorg voor gemeenten en corporaties. In dit kader hebben 5 van de regionaal werkzame corporaties, aangesloten bij het SVNK, aangegeven het niveau van de streefhuur slechts zodanig bij te stellen dat het aandeel sociale huurwoningen tot de 2e aftoppingsgrens op minimaal 75% blijft in plaats van afneemt tot 67% bij ongewijzigd beleid.

2.2 Wonen en Zorg

Schaarste uit zich in de regio ook in de (toekomstige) vraag naar 'zorgwoningen'. Vanwege demografische ontwikkelingen zal de vraag naar woningen, waarin een mate van zorg geboden kan worden, toenemen.

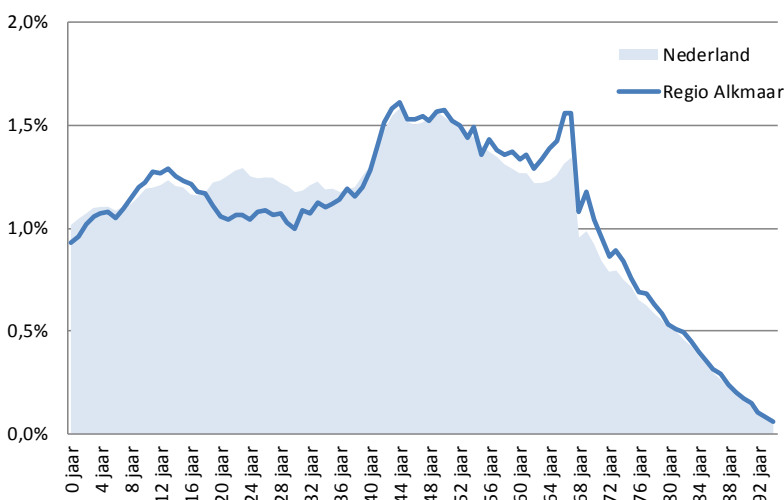
Een groot deel van de behoefte aan extramurale zorg geleverd in reguliere woningen zal opgevangen worden in het corporatiebezit. Om er voor te zorgen dat de kwetsbare groep ook inderdaad in de juiste woning met voorrang terecht kan zullen hiervoor specifieke regels worden opgesteld in de verordening. De nultredenwoningen en specifieke zorgwoningen (beschut wonen) van de corporaties kunnen hierin voorzien.

Door RIGO is in het kader van het project Levensloopbestendig Wonen geïnventariseerd hoe groot het aanbod is van geschikte woningen bij de regionaal werkzame corporaties. Ondanks alle verschillen in definities en registratiewijze kan gesteld worden dat er van het totaal aantal corporatiewoningen (28.690 woningen, inclusief Uitgeest) 7.660 woningen als nultreden worden aangemerkt. Van deze categorie is 1.230 aangemerkt als specifieke zorgwoning. Daarnaast

worden er door de corporaties ook nog ca. 765 woningen intramuraal verhuurd aan zorginstellingen.

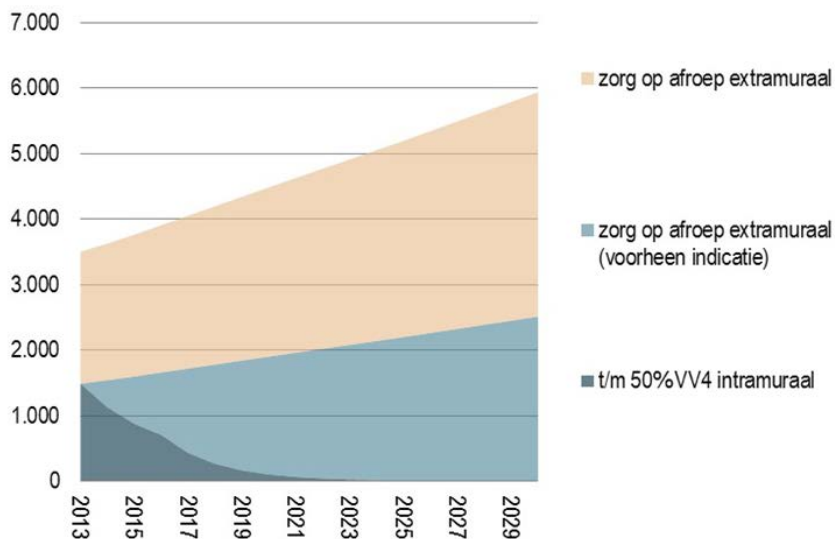
In de grafiek is te zien dat het aandeel 75-plussers in de Regio Alkmaar nu nog ligt rond het landelijk gemiddelde. De komende jaren zal het aandeel 65-plussers en 75-plussers sneller dan landelijk toenemen. Zie bijgaande grafiek waarbij in de leeftijdscategorieën van 56 tot 72 sprake is van een hoger aandeel dan gemiddeld in Nederland.

Bevolkingsopbouw Regio Alkmaar en Nederland (CBS 2014)



Ouderdom komt met gebreken dus ook het aantal mensen met beperkingen zal toenemen. Deze ouderen zullen vaker dan de huidige generatie ouderen zelfstandig in de reguliere woningvoorraad blijven wonen en dus ook in woningen die vallen onder de huisvestingsverordening. Redenen hiervoor zijn dat ouderen dit zelf willen, door de hogere zelfredzaamheid vaak ook kunnen én omdat de intramurale zorg wordt afgebouwd. Deze zorg is voorbehouden aan de mensen met de zwaarste zorgbehoefte. Bron: RIGO “Levensloop bestendig Wonen” 2014.

Voor een belangrijk deel is het de verwachting dat de ouderen die voorheen een verblijfsindicatie ZZP 1 of 2 (zorgzwaartepakket) kregen zonder grote problemen in de reguliere woningvoorraad met enige aanpassingen kunnen blijven wonen. Voor een deel van de groep met ZZP 3 en 4 geldt dat specifieke (fysieke) wooncomplexen benodigd kunnen zijn. Deze mensen weten zich naar verwachting niet allemaal in de huidige woning te redden. Een deel zal willen of moeten verhuizen naar een complex met geschikte wooneenheden, waar het door de clustering relatief eenvoudig is een bepaalde mate van zorg te garanderen.



In bijgaande grafiek (ontwikkeling van het aantal ouderen met beperkingen die leiden tot een behoefte aan zorg op afroep op basis van provinciale prognose en instroomgegevens van de Nationale Zorgautoriteit) is donker gekleurd zichtbaar dat het intramuraal aanbod vanaf 2013 langzaam minder wordt. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat er geen nieuwe gevallen meer

worden toegelaten. Deze blijven met zorg op afroep extramuraal gehuisvest in reguliere woningen.

Intramuraal aanbod

Uiteraard blijft er ook altijd nog intramuraal vraag en aanbod over. Als er in de toekomst tekorten en wachtlijsten ontstaan voor intramuraal verblijf zullen mensen langer in hun bestaande woning moeten blijven wonen. Van belang is dus dat ook de ontwikkeling van het intramuraal aanbod gelijke pas houdt met de behoefte naar intramuraal verblijf.

3. Nut en noodzaak van de regels in de verordening. Welk probleem wordt opgelost?

Niet ingrijpen betekent dat bepaalde groepen woningzoekenden 'te' lang moeten wachten op een geschikte woning. Om er voor te zorgen dat de juiste woning bij het juiste huishouden terecht komt zijn regels nodig die in een verordening worden vastgelegd.

Uitgangspunten van het gekozen systeem

1. Inschrijftijd is de basis.
2. 20% specifieke toewijzing.
3. Loslaten regionale binding.
4. Wmo/keukentafelgesprek en de Huisvestingsindicatie.
5. Nultreden en beschut wonen.
6. Hanteren van inkomensgrens op basis van de Woningwet.
7. Prijsgrens is de huurtoeslaggrens.
8. Loting op beperkte schaal.
9. Urgentieregeling qua inhoud behouden.
10. Mantelzorg als nieuwe categorie.
11. Bijzondere woonvormen.
12. Doorstroming uit instellingen.
13. Toewijzing grote woningen.
14. Woningruil gehandhaafd.
15. Behoud inschrijftijd bij moeilijk verhuurbare woningen gehandhaafd.
16. Onderwerpen die vervallen; bestuurlijke boete.

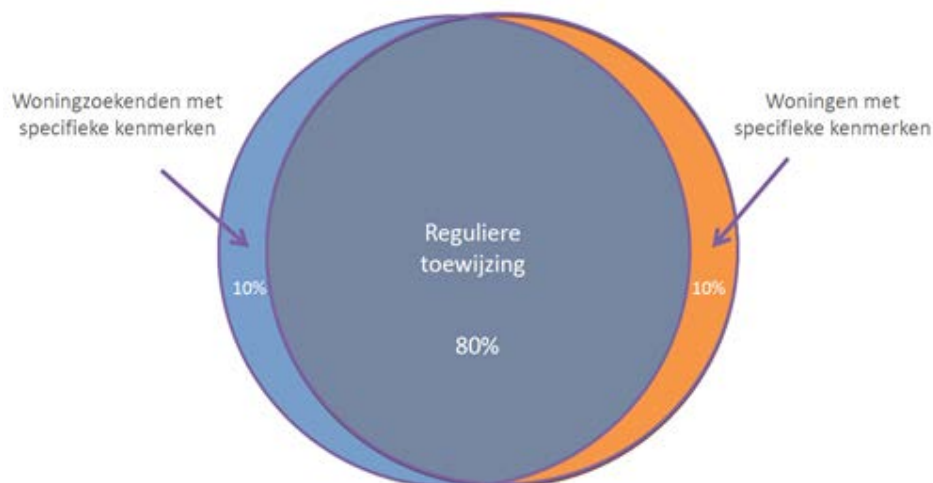
3.1 Inschrijftijd is de basis.

Het gros (80%) van de reguliere toewijzingen loopt nu naar wens in de regio en voorgesteld wordt dit zo te houden via een systeem van vergunningen op basis van inschrijftijd (aangevuld met loting, zie 3.8). De langst ingeschrevene gaat voor op alle anderen en kan als eerste kiezen.

3.2 20% specifieke toewijzing

Met 20% van de toewijzingen is in de huidige praktijk iets specifiek aan de hand dat ook in de nieuwe situatie via de verordening gereguleerd wordt. 10% van de toewijzingen is voor speciale categorieën woningzoekenden. Dit is inclusief de huidige regeling 5%/Onder de pannen (personen die nog wel begeleiding krijgen van een zorginstelling maar al meer op eigen benen kunnen staan), urgenten en de door de wetgever opgelegde categorieën zoals mantelzorgers, vergunninghouders en personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven.

Daarnaast is er sprake van 10% toewijzing naar speciale woonvormen (onder andere woonwagens, monumenten, woongroepen en beschut wonen).



3.3 Loslaten regionale binding

Door de nieuwe Huisvestingswet is het in de Regio Alkmaar niet nodig de bindingseis opnieuw in te voeren. Binding mag slechts voor 50% van de aangeboden woningen worden gevraagd, terwijl het aandeel gegadigden van buiten de regio nu 9% is. De huidige situatie (conform de huidige verordening) is als volgt: Alle Regionaal woningzoekenden gaan voor op andere woningzoekenden. Wie zijn die regionaal woningzoekenden: iedereen die hier woont, of werkt, of maatschappelijk gebonden, of gepensioneerd, of gehandicapt, of werkloos, of remigrant. Met andere woorden, wie wordt er nu achtergesteld: iedereen met een baan elders die toch in de regio Alkmaar wil wonen. Deze groep woningzoekenden komt pas aan bod als de woningzoekenden van de Regio al aan bod zijn gekomen.

Wat mag nog volgens de wet?

De nieuwe Huisvestingswet gaat zo veel mogelijk uit van vrije vestiging en laat minder toe dan voorheen. Maximaal 50% van alle vrijkomende woningen mag met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden van de regio. Daarbinnen mag ook weer 50% met voorrang worden toegewezen aan een kern van een gemeente. Dit betekent dat voor 50% van de woningen die vrijkomt geen bindingseisen mogen worden gesteld.

Praktijk in cijfers

Uit de laatst beschikbare cijfers (2013) blijkt dat 9% van alle actief woningzoekenden geen woningzoekende van de regio is (mensen met werk maar zonder maatschappelijke binding). Met de nieuwe wettelijke mogelijkheden mag deze groep altijd voor minimaal 50% van alle vrijkomende woningen in aanmerking komen. De bestaande 9% wordt daarmee voor dat deel van de vrijkomende woningen altijd gelijk gesteld aan alle woningzoekenden van de regio. De vraag is of de huidige groep woningzoekenden van buiten de regio zal aangroeien tot boven 50% van het totaal om een extra bindingseis te kunnen verantwoorden. Pas als dat zo is is er sprake van verdringing en is het noodzakelijk gebruik te maken van de mogelijkheid om woningzoekenden van de regio meer rechten te geven. De verwachting is echter dat een verandering van verordening niet zal leiden tot een verviervoudiging van de aanvragen van woningzoekenden van elders. Daarbij geldt ook dat het overgangsrecht er voor zorgt dat huidige inschrijftijden gehandhaafd blijven waardoor de groep woningzoekenden van de regio nog een grote voorsprong heeft op nieuwe woningzoekenden als die er al komen.

Woningzoekenden regio (91%)		9%	Huidige situatie Regio Alkmaar
Woningzoekenden regio 50%		Alle woningzoekenden (incl. 9% van buiten)	Wettelijk mogelijk vanaf 1-7-15
Voorrang per Kern 25%			
Alle woningzoekenden incl. 9% van buiten de regio			Regio Alkmaar vanaf 1-7-15

In het licht van deregulering en de wens om alleen dat te regelen wat echt noodzakelijk is wordt in de nieuwe verordening aangesloten bij het uitgangspunt van de wet van vrije vestiging en geen bindingseis meer opgenomen. Alle woningzoekenden zijn gelijk.

3.4 Wmo/keukentafelgesprek en de Huisvestingsindicatie.

De gemeente dient vast te stellen of een bewoner met voorrang recht heeft op een geschikte specifiek passende woning. Hiervoor kan de gemeente een huisvestingsindicatie afgeven. Met deze indicatie kan de bewoner met voorrang reageren op het aanbod van de corporaties. Om deze indicatie vast te stellen kan het Wmo of Keukentafelgesprek worden gebruikt. De burger die vanwege omstandigheden een beroep wil doen op ondersteuning (bijvoorbeeld aanpassingen aan de woning) kan aan het keukentafelgesprek deelnemen (in iedere gemeente kan dit een andere naam hebben, maar de basis is het gesprek dat de gemeente voert in het kader van ondersteuning). Op die plaats wordt vastgesteld wat iemand zelf kan, wat zijn of haar omgeving kan betekenen en of het nodig is ondersteuning te bieden.

In het kader van wonen zijn er dan 4 varianten als uitkomst van het Wmo-gesprek mogelijk:

1. De woning wordt (zelf) aangepast zodat iemand kan blijven wonen. Er is dan geen verdere relatie met de huisvestingsverordening.
2. Iemand moet met spoed een andere woning hebben. Op dat moment wordt doorverwezen naar het urgentietraject dat buiten het Wmo-gesprek plaatsvindt. Na het verkrijgen van urgentie gaat deze woningzoekende voor op alle andere woningzoekenden.
3. De Wmo-ambtenaar stelt vast dat het op basis van een zorgvraag verstandig is op zoek te gaan naar andere huisvesting en geeft een 'huisvestingsindicatie' mee. Inhoud zoekprofiel: tredeloos, rollatorvriendelijk, rolstoelvriendelijk, appartement BG/lift, minimaal/maximaal aantal kamers, of verwijzing naar een specifieke woonvorm.
4. Bemiddeling op maat. Er is een specifieke woning beschikbaar met aanpassingen die passend is voor de persoon in kwestie.

3.5 Nultreden en Beschut wonen

De huidige regeling van zorgwoningen in de huisvestingsverordening bestaat uit een lijst zorgwoningen ingedeeld in 2 categorieën; woningen met Zorgteam of Beschut wonen, waarvoor mensen met indicatie exclusief of met voorrang in aanmerking komen. Discussies zijn er al vaak geweest waar de grens moet liggen wie er wel en wie niet nog tot de gegadigden hoort. Wat precies de sluitende definitie is van de categorieën. Vaak is de discussie over de juiste leeftijd, want veel zorgbehoevenden hebben een hoge leeftijd maar niet altijd. Ook zijn er ouderen die juist wel of juist niet tussen lotgenoten willen wonen. Ook de indeling van zorgwoningen zelf heeft frequent tot discussies geleid. Zorgteams bestaan steeds minder en het leveren van standaard zorg kan in iedere normale woning worden gedaan. Het gaat hier om ongeveer 1200

woningen op beide lijsten.

Toch blijft overeind dat de woningen op deze lijsten van grote waarde zijn en de regio er bij gebaat is ze te bestemmen voor de juiste woningzoekenden. Soms vanwege ligging bij voorzieningen, soms vanwege de huidige homogene populatie, soms vanwege de specifieke kenmerken van de woning. Met name de ligging van deze zelfstandige woningen in de nabijheid van een zorginstelling is cruciaal voor een groep woningzoekenden. Deze woningen worden hier getypeerd als 'Beschut wonen'. Voorbeelden van deze woningen zijn Westervenne in Langedijk, Het Palet in Heerhugowaard, Muiderwaard en Hof van Luxemburg in Alkmaar. Daarnaast bestaat een groot deel van het woningbezit bij het SVNK inmiddels uit Nultredenwoningen dat geschikt is voor mensen om zorg te ontvangen (ca. 7600 woningen). Met dit woningbestand van Beschut wonen en Nultreden beschikt de regio over een groot aanbod specifieke woningen voor mensen met een woningvraag gerelateerd aan een zorgbehoefte.

Om met voorrang een van deze woningen te bemachtigen is een Huisvestingsindicatie nodig. Het verkrijgen hiervan vindt plaats op basis van een Wmo-gesprek in de eigen gemeente. Met de huisvestingsindicatie uit het Wmo-gesprek, waarin is aangegeven dat er sprake is van een zorgvraag en er behoefte is aan een specifieke woning, moet de woningzoekende met voorrang op zoek kunnen naar een woning uit het aanbod van het SVNK. Er zijn dan 2 varianten; een nultredenwoning of een woning uit de lijst Beschut Wonen.

Volgorde van toedeling

Nultreden: Eerst urgenten met een geschikte indicatie, dan woningzoekenden met een Huisvestingsindicatie, dan alle overige woningzoekenden op basis van inschrijftijd.

Beschut wonen: Maatwerk door de corporatie in samenspraak met de gemeente waarbij rekening wordt gehouden met urgentie, indicatie en leeftijd.

3.6 Inkomensgrens

In de huidige verordening geldt regionaal een inkomensgrens van €38.500 (verzamelinkomen). Dit is het maximaal inkomen waarbij men nog in aanmerking komt voor een sociale huurwoning in de regio. Naast deze door de regio zelfgekozen bovengrens zijn corporaties gebonden aan de wettelijke regel dat 90% van de toewijzingen plaatsvindt aan inkomens tot €34.911 (jaarlijks geïndexeerd en gebaseerd op de staatssteunregeling voor woningcorporaties, de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, art.4, lid 1). Maximaal 10% van de toewijzingen vindt dus plaats aan de 'middeninkomens'.

Bovenstaand principe wordt opnieuw als uitgangspunt genomen waarbij de gemeenten er voor kiezen aan te sluiten bij de principes van de nieuwe Woningwet (de Tweede Kamer stemde 11 december 2014 unaniem in met de novelle op de herziene Woningwet) die dit voorjaar 2015 waarschijnlijk is vastgesteld nog voor de ingangsdatum van de nieuwe Huisvestingsverordening.

In deze nieuwe Woningwet zijn door het Ministerie de bedragen aangegeven (jaarlijks geïndexeerd) waaraan de corporaties zich dienen te houden bij de toewijzingen tot de Huurtoeslaggrens. Vanaf 2015 gelden de volgende inkomenseisen en percentages:

- a) Minstens 80% aan inkomens tot € 34.911.
- b) Maximaal 10% aan inkomens van € 34.911 tot € 38.000 (prijspeil 2012), het bedrag na indexering voor 2015 is €38.950,-.

- c) Maximaal 10% vrij toewijzen. Hierbij voorrang geven aan mensen die moeilijk een woning vinden door persoonlijke, sociale of andere omstandigheden zoals fysieke of psychische beperkingen.

De gekozen bovengrens door de regio van €38.500 wordt daarmee vervangen door een jaarlijks geïndexeerd bedrag van €38.000 (prijsspeil 2012) en minstens 80% van de toewijzingen vindt plaats aan inkomens tot €34.911.

Aangezien de Woningwet nu nog niet is vastgesteld verwijzen we in de verordening voorlopig naar de wettelijk vastgelegde grens van €34.911 (Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, art.4, lid 1) en nemen als bovengrens 10% bovenop dit bedrag aan. Daarmee komt de bovengrens in 2015 op €38.402.

Recent heeft minister Blok een voorstel voor de AMvB (Algemene Maatregel van Bestuur), die hoort bij de nieuwe Woningwet, naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd. Daarin wordt voorgesteld dat woningcorporaties over drie jaar ten minste 95 procent van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens. Er blijft een marge van 5 procent bestaan voor uitzonderingssituaties en er komt een overgangsregeling tot 2018. Als deze regels vanaf 1 juli 2015 worden ingevoerd en corporaties zich hieraan moeten houden, betekent dit dat gemeenten en corporaties gezamenlijk beleid moeten formuleren over het beschikbare aanbod voor woningzoekenden die zijn aangewezen op huurtoeslag.

3.7 Prijsgrens

Alle woningen onder de Huurtoeslaggrens (jaarlijks van Rijksweg geïndexeerd, het huidig bedrag is €710,68) vallen onder de werking van de Huisvestingsverordening.

3.8 Loting

In de Regio Alkmaar wordt er voor gekozen om op beperkte schaal (maximaal 5% van) het vrijkomende aanbod via loting aan te bieden.

Waarom?

Reden om ook in de Regio Alkmaar het lotingssysteem in te voeren zijn de positieve ervaringen die zijn opgedaan elders in het land. Wooncompagnie, Intermaris en Ymere bieden in andere gebieden van Noord-Holland al een deel van hun woningen (met succes en naar genoegen) via loting aan. Loten voor een beperkt aantal woningen als aanvulling op het systeem van inschrijftijd heeft een functie. In het systeem van inschrijftijd is er altijd een periode in het begin waarin de woningzoekende eigenlijk geen enkele kans maakt op een woning. Voor deze "kanslozen" kan loten een alternatief zijn waardoor ze wel (al is het maar een kleine) kans hebben om snel een woning te krijgen. De pas-ingeschrevenen / starters op de woningmarkt worden zo intensiever bij het proces betrokken waardoor deze groep het gevoel heeft toch al vanaf het begin mee te doen.

Onderzoek in de regio Arnhem-Nijmegen

In de regio Arnhem-Nijmegen is recent een lotingmodel geïntroduceerd in combinatie met inschrijftijd voor ongeveer 15 % van de vrijkomende huurwoningen. Elke woningcorporatie biedt jaarlijks per gemeente minimaal tussen de 13 en 17% van de vrijkomende woningen aan voor loting. In een recent klanttevredenheidsonderzoek onder de actief woningzoekenden is de volgende vraag gesteld: Wat vindt u ervan dat (er nu ook) woningen worden verloot via de website van Entree? 60% van de actief woningzoekenden vindt dit een goed idee, 27% is neutraal en slechts 13% vindt dit een slecht idee.

Hoe werkt het?

5% betekent dat ongeveer twee woningen per week worden geselecteerd waarbij een ieder die ingeschreven staat mag meeloten (waarbij echte pareltjes worden uitgesloten, zoals bijvoorbeeld een eengezinswoning in een zeer gewilde buurt). De woningzoekenden die mee willen loten worden gekoppeld aan een vrijgekomen woning waarbij nu via loting wordt toegewezen. Inschrijftijd geldt hier dus niet. Degene die bovenaan komt kan de woning weigeren of accepteren. Bij acceptatie van de woning verliest hij zijn opgebouwde inschrijftijd en hij moet net als elke andere woningzoekende voldoen aan de eisen rond gezinsgrootte, inkomen etc. Het zal dus nooit gebeuren dat een alleenstaande woningzoekende met zijn lootje een eengezinswoning met 5 kamers kan winnen.

Evaluatie

Het RPW heeft in de Stuurgroep aangegeven geen voorstander te zijn van de loting. Het RPW stemt mede daarom niet in wanneer de loting niet goed wordt gemonitord en dat er na een jaar (juli 2016) een evaluatie plaatsvindt met alle betrokken partijen waarbij de mogelijkheid bestaat het beleid bij te stellen dan wel te stoppen met loting. De uitvoerende corporaties zullen de benodigde gegevens aanleveren. De Raad zal geïnformeerd worden over de uitkomsten van de evaluatie. Als blijkt dat het systeem onvoldoende werkt kan de verordening aangepast worden.

3.9 Urgentie

In de regio is er al jaren een speciale regeling opgenomen in de verordening voor mensen die met spoed een woning nodig hebben. Naast algemene randvoorwaarden waaraan iemand moet voldoen, zijn er beoordelingscriteria waar de urgentieaanvragen op getoetst worden. Er moet namelijk aantoonbaar sprake zijn van een medische of sociale noodzaak of er is sprake van dreigende onvrijwillige dakloosheid door stads- of dorpsvernieuwing.

De urgent woningzoekende doet een aanvraag en via een procedure van onderzoek en beoordeling beslist uiteindelijk het College van B&W of iemand wel of niet de status van urgent woningzoekende krijgt. Daarna kan de woningzoekende met voorrang reageren op het aanbod. Dezelfde uitgangspunten die ook nu gelden voor een urgentie zullen ook in de nieuwe verordening worden opgenomen. De uitwerking van de artikelen, zoals nu beschreven in de bijlage van de verordening, worden vastgelegd in beleidsregels. Deze worden zo spoedig mogelijk na vaststelling van de verordening door het College vastgesteld.

3.10 Mantelzorg als nieuwe categorie

De wet schrijft voor dat bij een urgentieregeling ook mantelzorgers meegenomen moeten worden als urgente woningzoekende. In de regio Alkmaar kiezen we er voor deze doelgroep via het Wmo of Keukentafelgesprek de mogelijkheid te geven de woonbehoefte aan te geven. De vraag is dan of het nodig is dat er iets aan de huisvestingssituatie verandert om mantelzorg te geven of te ontvangen en in welke vorm is de huisvesting een voorwaarde. Uit dat gesprek blijkt of de mantelzorger urgentie krijgt, of juist de mantelzorg-ontvangende persoon. De Wmo-ambtenaar zal bepalen of er inderdaad sprake moet zijn van een 'Huisvestingsindicatie' met bijbehorend zoekprofiel en stelt een pre-advies op voor urgentie. Daarna zal de persoon in kwestie zelf urgentie moeten aanvragen en na toekenning zelf moeten reageren op het SVNK-woningaanbod.

Definitie mantelzorg 1.1.1 conform Wmo 2015: Hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.

3.11 Bijzondere woonvormen

In het kader van deregulering en flexibiliteit worden de categorieën woonwagens (in de huidige verordening hoofdstuk 3), monumenten, woonschepen, beschut wonen, studentenwoonruimte en woonruimte in een complex voor een woongroep als bijzondere woonvorm bestempeld en vallen daarmee buiten het vergunningstelsel. De huidige werkwijze met wachtlijsten en toewijzing wordt door betrokkenen (gemeenten en corporaties) gewoon voortgezet.

3.12 Doorstroming uit instellingen

Gemeenschapsgeld wordt niet effectief ingezet als mensen eigenlijk in een zelfstandige woning kunnen wonen zonder begeleiding terwijl ze nu nog wonen in een instelling. Daarnaast is er een groep personen die nog wel begeleiding krijgt van een zorginstelling maar al meer op eigen benen kunnen staan (de 5%-regel van "Onder de Pannen"). Om een woning te kunnen bemachtigen moeten deze groepen voorrang krijgen op reguliere woningzoekenden. Men komt nu nog niet in aanmerking omdat er te weinig inschrijftijd is opgebouwd en daardoor wordt dus een dure opvangplaats ingenomen.

Deze groepen kunnen met voorrang aan een woning worden geholpen. Dit wordt door de corporatie gecoördineerd in samenspraak met de betreffende instellingen. Dit geldt ook voor ex-gedetineerden vanuit Exodus. Deze woningzoekenden kunnen via de 'vrije ruimte' van 10% bemiddeling als speciale doelgroep worden gehuisvest.

3.13 Toewijzing grote woningen

De regiogemeenten vinden het van belang dat schaarse grote woningen naar de juiste huishoudens gaan. Daarvoor is in de bestaande verordening een regeling opgenomen die ook in de nieuwe verordening een plaats krijgt. Woningen met 5 kamers of meer, waarbij de kleinste slaapkamer minimaal 6 m² is, worden met voorrang toegewezen aan woningzoekende huishoudens van 5 personen of meer. Daarna aan huishoudens met 4 personen. Daarna aan huishoudens met 3 personen. Binnen de groepen gaat het huishouden met de langste inschrijftijd voor en als na toepassing van de volgordebepalingen er gelijkwaardige huishoudens blijken te zijn, wordt de volgorde voor deze huishoudens bepaald door loting.

Deze specifieke regeling blijft gehandhaafd omdat het hier gaat om een beperkte groep woningzoekenden (regionaal ca. 280 >5 personen) die alleen aangewezen is op een specifieke categorie woningen die beperkt beschikbaar komt. Kleinere huishoudens hebben de keuze uit meer categorieën woningen. Het loslaten van regionale binding geldt ook voor deze categorie grote woningen.

3.14 Woningruil gehandhaafd

Als twee of meer partijen elkaars woning willen ruilen met de bedoeling de woning daadwerkelijk permanent te bewonen dan kan dit ook nog steeds in de nieuwe verordening.

3.15 Behoud inschrijftijd bij moeilijk verhuurbare woningen gehandhaafd

Voor woningen die niet makkelijk verhuurbaar zijn hebben de corporaties de mogelijkheid deze aan te bieden met behoud inschrijftijd. Normaal wordt de inschrijftijd geschrapt bij het accepteren van een woning. Bij deze woningen behoud de woningzoekende zijn inschrijftijd waardoor het accepteren van deze woningen aantrekkelijker wordt. Deze mogelijkheid blijft gehandhaafd, de corporaties kunnen bepalen welke woningen het betreft.

3.16 Onderwerpen die vervallen

Een aantal onderdelen in de bestaande verordening blijkt niet nodig te zijn om opnieuw op te nemen.

Bestuurlijke boete

Op het zonder vergunning in gebruik geven en nemen van woonruimte en voor het zonder vergunning aan de voorraad onttrekken van woonruimte, is op dit moment de Bestuurlijke boete in de verordening opgenomen. In de praktijk is echter gebleken dat gemeenten geen gebruik maken van deze mogelijkheid. Met het vervallen van de vergunningplicht voor woningonttrekking zal de noodzaak voor de Bestuurlijke boete verder afnemen. In het kader van afschaffen van overbodig regels wordt de bestuurlijke boete niet opgenomen in de nieuwe verordening. De mogelijkheid van het opleggen van een dwangsom blijft bestaan.

4. Inspanningen van de gemeente om de schaarste op te lossen.

De verordening geldt voor maximaal 4 jaar en in de tussentijd moet de gemeente aan de slag om de schaarste op te lossen. Dat betekent dat de regiogemeenten de woonruimteverdeling en vraag en aanbod samen met de corporaties nauwlettend zullen gaan monitoren en waar mogelijk tot aanpassingen zullen komen. In dit kader speelt ook het RAP (Regionaal Actie Programma) een rol. Het huidige RAP 2010-2015 zal geactualiseerd worden en hierin zal opgenomen worden wat er nodig is om de huidige schaarste te verminderen.

Zoals eerder aangegeven is de woningmarkt sterk afhankelijk van de economische situatie en reageert de huurmarkt ook op de particuliere koopmarkt. Dit maakt duidelijk dat gemeenten daarmee ook afhankelijk zijn van omstandigheden waar beperkt invloed op mogelijk is.

Het eerste jaar van de Huisvestingsverordening zullen de gemeenten ieder kwartaal met de corporaties de effecten van de nieuwe Huisvestingsverordening monitoren. Een eerste evaluatie zal na een jaar plaatsvinden zodat eventuele negatieve effecten bijgestuurd kunnen worden. De Raad zal hierover geïnformeerd worden.