

## MEMO van college aan de algemene raadscommissie

datum : 19 februari 2012  
aan : Gemeenteraad  
van : College  
onderwerp : Huisvestingsverordening gemeente Bergen, aanpassen Bijlagen 1 en 2 per  
1 maart 2013  
Portefeuillehouder: A. Hekker  
Inlichtingen bij : J. Arjaans

---

### Aanleiding

Dit memorandum gaat over de jaarlijkse regionale aanpassing van de passendheidsregels in de bijlagen van de Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2011. Deze aanpassingen in bijlagen 1 en 2 gaan regionaal (regio Alkmaar) in op 1 maart 2013. Tot die tijd zijn de huidige bijlagen geldig.

Op 10 november 2011 heeft de gemeenteraad de Huisvestingsverordening Bergen 2011 vastgesteld. Deze is van kracht geworden per 15 december 2011. Op 27 november 2012 heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties nieuwe parameters huurtoeslag bekend gemaakt die ingegaan zijn per 1 januari 2013. Deze worden toegepast in de Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2011. Vandaar dit wijzigingsvoorstel voor Bijlage 1 van de verordening.

Als gevolg van artikel 2.4.1 lid 3 en artikel 2.5.1 lid 2 van de Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2011 zijn burgemeester en wethouders bevoegd Bijlagen 1 en 2 te wijzigen op basis van regionaal afgesproken aanpassingen. Burgemeester en wethouders zijn dan wel verplicht de raad dan wel de raadscommissie van deze wijzigingen in kennis te stellen. Aan deze verplichting wordt met dit memorandum voldaan. Hieronder de wijzigingen:

#### Wijziging Bijlage 1: bedragen voor huurwoningen

Per 1 januari 2013 zijn in de Wet op de Huurtoeslag de zogenaamde normhuren (waaronder de maximale huurgrens) gewijzigd op grond van de inflatie. De rekenuur in Bijlage 1 van de Huisvestingsverordening wordt conform de verhoging van de maximale huurgrens met 2,46% (het inflatiecijfer) verhoogd tot €681,02 (was €664,66).

De Europese Commissie heeft op 15 december 2009 in de staatssteunregeling voor woningcorporaties bepaald onder welke voorwaarden woningcorporaties staatssteun mogen ontvangen. Om in aanmerking te komen voor staatssteun moeten woningcorporaties vanaf 1 januari 2011 minimaal 90% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens tot een bepaald inkomen. Per 1 januari 2013 is dit €34.229 (dit was €34.085,-). Corporaties kunnen, zonder gevolgen voor de staatssteun, maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de €34.229,-. Om in de regio Alkmaar zo veel mogelijk aan te sluiten bij de woningmarktsituatie van voor de Europese richtlijn is er voor gekozen de 10% ruimte in te zetten voor inkomens

tot € 38.500,-. In de regio Alkmaar is afgesproken dat dit bedrag niet jaarlijks wordt aangepast.

#### Wijziging Bijlage 1: bedragen voor koopwoningen

In de Huisvestingsverordening gemeente Bergen gelden ook passendheidsregels voor koopwoningen in categorie 1. Als grens voor categorie 1 houdt de regio de kooprijsgrens uit de Wet Bevordering Eigen Woningbezit aan. Deze grens is per 1 januari 2013 onder invloed van de actuele rentestand aangepast naar € 172.750,- (dit was € 168.950,-). De bijbehorende inkomensgrens is momenteel de huidige inkomensgrens die hoort bij categorie 2 koopwoningen, zoals opgenomen in tabel 2.3 'Inkomen in relatie tot woningprijs' van de Regionale Woonvisie. Hiermee bestaat een ruime marge met het inkomen dat minimaal nodig is voor een categorie 1 koopwoning. Zodoende kunnen meer huishoudens dan nodig aanspraak maken op een koopwoning in deze categorie.

Nu wordt de koppeling aan categorie 2 losgelaten en wordt gekozen voor een inkomensgrens die minimaal benodigd is voor een categorie 1 koopwoning, opgehoogd met een vast percentage van 13%. Waarom 13%? Het minimale inkomen dat in de huidige woningmarkt nodig is voor een categorie 1 woning is € 42.500,- (berekend met de sneltoets van Nationale Hypotheek Garantie op [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)<sup>1</sup>). De inkomensgrens voor nieuwe woningen in categorie 1 bedraagt in de huidige verordening € 48.000,-. Het verschil tussen € 42.500,- en € 48.000,- is 13% en dat geeft de betrokken huishoudens net wat meer armslag om financiering van de aankoop rond te kunnen krijgen. Het bedrag van € 48.000,- verandert niet. Wat wel verandert is de methode waarop tot dit bedrag wordt gekomen. Het gevolg is dat minder huishoudens die ook in het duurdere segment een woning zouden kunnen financieren aanspraak kunnen maken op een nieuwe woning in categorie 1.

#### Wijziging Bijlage 2: bedragen voor koopwoningen

Het minimale inkomen dat nodig is voor een categorie 1 woning is dus in de huidige markt € 42.500,-. De inkomensgrens van groep a. wordt verhoogd van € 41.000,- naar € 42.500,-. De inkomensgrens van groep b. is volgens de nieuwe rekenmethode gelijk aan die van a. opgehoogd met 13% en blijft staan op € 48.000,-.

## **Bijlagen**

1. Nieuwe bijlagen 1 en 2 van de Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2011, ingaande per 1 maart 2013;
2. Huidige bijlagen 1 en 2 van de Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2011

---

<sup>1</sup> Om een nieuwe woning van € 172.750,- volledig te financieren, inclusief 5% bijkomende kosten, is een lening nodig van € 181.388,-. Om dit met Nationale Hypotheek Garantie te kunnen doen is een bruto jaarinkomen nodig vanaf € 42.500,- (De maximale lening is dan € 181.769,-). Hierbij is uitgegaan van één inkomen, een rekenrente van 5,3%, een looptijd van 30 jaar en geboortedatum koper 01-01-1995. Deze berekening is gemaakt op 23-01-2013.

## Bijlage 1 behorend bij Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2011 per 1 maart 2013

### PASSENDHEIDSREGELS

---

#### **I. Verhouding inkomen – huur**

Om te bepalen of het inkomen van het huishouden in een redelijke verhouding staat tot de huurprijs of koopprijs van de woonruimte (art. 2.4.1, lid 1) hanteren burgemeester en wethouders de volgende tabellen:

##### **Voor huurwoningen:**

Rekenhuur	Bruto jaarinkomen voor huishoudens
Tot € 681,02	Tot € 34.229,-

Jaarlijks geldt voor maximaal 10% van de per corporatie vrijgekomen sociale huurwoningen de volgende tabel:

Rekenhuur	Bruto jaarinkomen voor huishoudens
Tot € 681,02	Tot € 38.500,-

##### **Voor nieuw te bouwen koopwoningen:**

Koopprijs	Bruto jaarinkomen voor huishoudens
Tot € 172.750,-	Tot € 48.000,- <sup>1</sup>
Vanaf € 172.750,-	Geen inkomenseis

#### **Toelichting:**

Huishoudens met een bruto jaarinkomen boven de € 48.000,- komen alleen in aanmerking voor koopwoningen boven de € 172.750,-<sup>2</sup>.

Huishoudens met een bruto jaarinkomen onder de € 48.000,- komen in principe in aanmerking voor alle koopwoningen.

<sup>1</sup> Dit is de huidige inkomensgrens die hoort bij een categorie 2 koopwoning, opgehoogd met 13%.

<sup>2</sup> De koopprijsgrens is de maximale koopsom uit de Wet Bevordering Eigen Woningbezit (prijsspeil 1 januari 2013). Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties past deze grens jaarlijks aan op 1 januari.

#### **II. Bezettingsnorm**

Om te bepalen of de omvang van het huishouden past bij het aantal kamers van de woonruimte (artikel 2.4.2) hanteren burgemeester en wethouders de volgende regels:

- a. Eénpersoonshuishoudens komen niet in aanmerking voor eengezinswoningen van 4 kamers of meer en voor appartementen van 5 kamers of meer;
- b. In afwijking van het gestelde onder a. kan een huishouden waaraan een stadsvernieuwingsurgentie is toegekend en waarvan de samenstelling niet wijzigt, aanspraak maken op woonruimte met eenzelfde aantal kamers als de te slopen of te renoveren woning.

## BIJLAGE 2 behorend bij Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2011 per 1 maart 2013

### UITVOERINGSVOORSCHRIFT VOLGORDEBEPALING

---

Om te bepalen in welke volgorde woningzoekenden voor ter beschikking gekomen woonruimte in aanmerking komen (art. 2.5.1) hanteren burgemeester en wethouders de volgende regels:

#### **I. Het systeem van volgordebepaling**

Voor de volgordebepaling worden uitsluitend de woningzoekende huishoudens voor huurwoningen in aanmerking genomen die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt op grond van art. 2.6.4 en die voldoen aan de passendheidscriteria (paragraaf 2.4). Inschrijfduur kan alleen opgebouwd worden vanaf de leeftijd van 18 jaar. De volgordebepaling vindt als volgt plaats:

#### Bepaling toewijzingscategorie voor huurwoningen

Allereerst wordt bepaald tot welke categorie de woningzoekende behoort:

- a. huishoudens die op grond van artikel 2.6.3 op bemiddeling zijn aangewezen;
- b. huishoudens die op grond van artikel 2.5.2 voorrang krijgen bij de toewijzing van een bepaald soort woonruimte;
- c. woningzoekenden van de regio;
- d. vestigers.

#### Nadere volgordebepaling

Huishoudens uit categorie a. gaan voor op huishoudens uit categorie b., die op hun beurt weer voorgaan op woningzoekenden uit categorie c. en die gaan weer voor op woningzoekenden uit categorie d. Voor de huishoudens uit categorie a. bepalen burgemeester en wethouders wie voor de woning in aanmerking komt. Voor huishoudens uit categorie b. is de datum van de urgentieverklaring van belang. Degene met de oudste urgentieverklaring gaat voor. Als de urgentieverklaring op dezelfde datum is afgegeven, dan gaat degene met de oudste aanvraagdatum voor. Binnen de eigen gemeente gaan stads- of dorpsvernieuwingsurgenten voor op de andere urgenten. Als van categorie c. en d. meerdere woningzoekenden uit eenzelfde categorie reageren, bepaalt de tijd die men als woningzoekende staat ingeschreven wie voor de woning in aanmerking komt. Degene met de langste inschrijftijd gaat voor.

Als na toepassing van de volgordebepalingen er gelijkwaardige huishoudens blijken te zijn, wordt de volgorde voor deze huishoudens bepaald door loting.

#### Bepaling toewijzingscategorie voor nieuwbouwoopwoningen

Allereerst wordt bepaald tot welke categorie de woningzoekende behoort:

- a. woningzoekenden van de regio met een inkomen tot € 42.500 (prijsspeil januari 2013);
- b. woningzoekenden van de regio met een inkomen tot € 48.000 (prijsspeil januari 2013);
- c. overige woningzoekenden met een inkomen tot € 48.000 (prijsspeil januari 2013).

#### Nadere volgordebepaling

Woningzoekenden uit categorie a. gaan voor op woningzoekenden uit categorie b., die op hun beurt weer voorgaan op woningzoekenden uit categorie c.

Als na toepassing van de volgordebepalingen er gelijkwaardige woningzoekenden blijken te zijn, wordt de volgorde voor deze woningzoekenden bepaald door loting.

## **II. Relatie type huishouden – type woning en de gevolgen voor de volgordebepaling**

Bepaalde typen woningen zijn bijzonder geschikt voor bepaalde typen huishoudens. Wanneer deze woningen voor verhuur ter beschikking komen, komt dat bepaalde type huishouden het eerst voor die woning in aanmerking.

*Uitsluitend de hieronder vermelde regels mogen worden toegepast.*

### **a. Woningen met zorgteam**

1. Voorrang aan kandidaten met een zorgindicatie 'Verpleging' of 'Persoonlijke Verzorging', afgegeven voor een periode van minimaal 1 jaar. Deze zorgindicaties worden verstrekt door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ). Ook jong gehandicapten kunnen tot deze groep behoren.
2. Voorrang aan kandidaten met een zorgindicatie 'Huishoudelijke Verzorging', afgegeven voor een periode van minimaal 1 jaar. Deze zorgindicatie wordt verstrekt door de gemeente in het kader van de WMO.
3. Voorrang aan 75+ers.
4. Overige kandidaten niet passend.

### **b. Beschut wonen**

1. Voorrang aan kandidaten met een zorgindicatie 'Huishoudelijke verzorging' of 'Verpleging' of 'Persoonlijke Verzorging', afgegeven voor een periode van minimaal 1 jaar.
2. Voorrang aan 75+ers.
3. Overigen.

### **c. 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.**

Als na toepassing van de volgordebepalingen er gelijkwaardige huishoudens blijken te zijn, wordt de volgorde voor deze huishoudens bepaald door loting.

## Bijlage 1 behorend bij Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2011 per 1 maart 2012

### PASSENDHEIDSREGELS

---

#### **I. Verhouding inkomen – huur**

Om te bepalen of het inkomen van het huishouden in een redelijke verhouding staat tot de huurprijs of koopprijs van de woonruimte (art. 2.4.1, lid 1) hanteren burgemeester en wethouders de volgende tabellen:

##### **Voor huurwoningen:**

Rekenhuur	Bruto jaarinkomen voor huishoudens
Tot € 664,66	Tot € 34.085,-

Jaarlijks geldt voor maximaal 10% van de per corporatie vrijgekomen sociale huurwoningen de volgende tabel:

Rekenhuur	Bruto jaarinkomen voor huishoudens
Tot € 664,66	Tot € 38.500,-

##### **Voor nieuw te bouwen koopwoningen:**

Koopprijs	Bruto jaarinkomen voor huishoudens
Tot € 168.950,-	Tot € 48.000,- <sup>1</sup>
Vanaf € 168.950,-	Geen inkomenseis

#### **Toelichting:**

Huishoudens met een bruto jaarinkomen boven de € 48.000,- komen alleen in aanmerking voor koopwoningen boven de € 168.950,-<sup>2</sup>.

Huishoudens met een bruto jaarinkomen onder de € 48.000,- komen in principe in aanmerking voor alle koopwoningen.

<sup>1</sup> Dit is de huidige inkomensgrens die hoort bij een categorie 2 koopwoning, zoals opgenomen in tabel 2.3 'Inkomen in relatie tot woningprijs' van de Regionale Woonvisie. Deze is voor het laatst geactualiseerd op 01-07-2009. Actualisering zal plaatsvinden in het kader van de actualisering van de Regionale Woonvisie.

<sup>2</sup> De koopprijsgrens is de maximale koopsom uit de Wet Bevordering Eigen Woningbezit (prijspeil 1 januari 2012). Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties past deze grens jaarlijks aan op 1 januari.

#### **II. Bezettingsnorm**

Om te bepalen of de omvang van het huishouden past bij het aantal kamers van de woonruimte (artikel 2.4.2) hanteren burgemeester en wethouders de volgende regels:

- Eénpersoonshuishoudens komen niet in aanmerking voor eengezinswoningen van 4 kamers of meer en voor appartementen van 5 kamers of meer;
- In afwijking van het gestelde onder a. kan een huishouden waaraan een stadsvernieuwingsurgentie is toegekend en waarvan de samenstelling niet wijzigt, aanspraak maken op woonruimte met eenzelfde aantal kamers als de te slopen of te renoveren woning.

## BIJLAGE 2 behorend bij Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2011 per 1 maart 2012

### UITVOERINGSVOORSCHRIFT VOLGORDEBEPALING

---

Om te bepalen in welke volgorde woningzoekenden voor ter beschikking gekomen woonruimte in aanmerking komen (art. 2.5.1) hanteren burgemeester en wethouders de volgende regels:

#### **I. Het systeem van volgordebepaling**

Voor de volgordebepaling worden uitsluitend de woningzoekende huishoudens voor huurwoningen in aanmerking genomen die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt op grond van art. 2.6.4 en die voldoen aan de passendheidscriteria (paragraaf 2.4). Inschrijfduur kan alleen opgebouwd worden vanaf de leeftijd van 18 jaar. De volgordebepaling vindt als volgt plaats:

#### *Bepaling toewijzingscategorie voor huurwoningen*

Allereerst wordt bepaald tot welke categorie de woningzoekende behoort:

- a. huishoudens die op grond van artikel 2.6.3 op bemiddeling zijn aangewezen;
- b. huishoudens die op grond van artikel 2.5.2 voorrang krijgen bij de toewijzing van een bepaald soort woonruimte;
- c. woningzoekenden van de regio;
- d. vestigers.

#### *Nadere volgordebepaling*

Huishoudens uit categorie a. gaan voor op huishoudens uit categorie b., die op hun beurt weer voorgaan op woningzoekenden uit categorie c. en die gaan weer voor op woningzoekenden uit categorie d. Voor de huishoudens uit categorie a. bepalen burgemeester en wethouders wie voor de woning in aanmerking komt. Voor huishoudens uit categorie b. is de datum van de urgentieverklaring van belang. Degene met de oudste urgentieverklaring gaat voor. Als de urgentieverklaring op dezelfde datum is afgegeven, dan gaat degene met de oudste aanvraagdatum voor. Binnen de eigen gemeente gaan stads- of dorpsvernieuwingsurgenten voor op de andere urgenten. Als van categorie c. en d. meerdere woningzoekenden uit eenzelfde categorie reageren, bepaalt de tijd die men als woningzoekende staat ingeschreven wie voor de woning in aanmerking komt. Degene met de langste inschrijftijd gaat voor.

Als na toepassing van de volgordebepalingen er gelijkwaardige huishoudens blijken te zijn, wordt de volgorde voor deze huishoudens bepaald door loting.

#### *Bepaling toewijzingscategorie voor nieuwbouwoopwoningen*

Allereerst wordt bepaald tot welke categorie de woningzoekende behoort:

- a. woningzoekenden van de regio met een inkomen tot € 41.000 (prijsspeil januari 2011);
- b. woningzoekenden van de regio met een inkomen tot € 48.000 (prijsspeil juli 2009);
- c. overige woningzoekenden met een inkomen tot € 48.000 (prijsspeil juli 2009).

#### *Nadere volgordebepaling*

Woningzoekenden uit categorie a. gaan voor op woningzoekenden uit categorie b., die op hun beurt weer voorgaan op woningzoekenden uit categorie c.

Als na toepassing van de volgordebepalingen er gelijkwaardige woningzoekenden blijken te zijn, wordt de volgorde voor deze woningzoekenden bepaald door loting.

## **II. Relatie type huishouden – type woning en de gevolgen voor de volgordebepaling**

Bepaalde typen woningen zijn bijzonder geschikt voor bepaalde typen huishoudens. Wanneer deze woningen voor verhuur ter beschikking komen, komt dat bepaalde type huishouden het eerst voor die woning in aanmerking.

*Uitsluitend de hieronder vermelde regels mogen worden toegepast.*

### **a. Woningen met zorgteam**

1. Voorrang aan kandidaten met een zorgindicatie 'Verpleging' of 'Persoonlijke Verzorging', afgegeven voor een periode van minimaal 1 jaar. Deze zorgindicaties worden verstrekt door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ). Ook jong gehandicapten kunnen tot deze groep behoren.
2. Voorrang aan kandidaten met een zorgindicatie 'Huishoudelijke Verzorging', afgegeven voor een periode van minimaal 1 jaar. Deze zorgindicatie wordt verstrekt door de gemeente in het kader van de WMO.
3. Voorrang aan 75+ers.
4. Overige kandidaten niet passend.

### **b. Beschut wonen**

1. Voorrang aan kandidaten met een zorgindicatie 'Huishoudelijke verzorging' of 'Verpleging' of 'Persoonlijke Verzorging', afgegeven voor een periode van minimaal 1 jaar.
2. Voorrang aan 75+ers.
3. Overigen.

### **c. 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.**

Als na toepassing van de volgordebepalingen er gelijkwaardige huishoudens blijken te zijn, wordt de volgorde voor deze huishoudens bepaald door loting.