Memorandum

Bijlage	:	Toelichting op de wijzigingen Huisvestingsverordening Bergen 2007
Van	:	Pierre Jochems (Regiocoördinator Wonen) en Janna Arjaans (beleidsmedewerker volkshuisvesting gemeente Bergen)
Datum	:	17 Maart 2011
Onderwerp	:	Actualisatie Huisvestingsverordening Bergen 2007

Vraagstelling
Het Portefeuillehoudersoverleg Regio Alkmaar met daarin de bestuurlijke vertegenwoordigers van de 8 samenwerkende gemeenten op het gebied van Wonen (PORA-Wonen) heeft op 3 juni 2010 opdracht gegeven tot een actualisatie van de (regionale) huisvestingsverordening. Dit heeft tot wijzigingen geleid en de 8 Colleges van B&W hebben besloten bijgaande nieuwe verordening 6 weken voor een ieder ter inzage te leggen. Deze notitie geeft een inhoudelijke toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de verordening.

Aanleiding
De huidige regionale huisvestingsverordening geldt sedert 2005. De laatste fundamentele update heeft in 2007 plaatsgehad. Sinds 2007 hebben zich binnen de woningmarkt in de regio Alkmaar een aantal ontwikkelingen voorgedaan. Dit vraagt om een heroverweging op een aantal thema's. Dit inzicht heeft het PORA-Wonen ertoe aangezet om opdracht te geven tot een actualisatie van de huisvestingsverordening. De huisvestingsverordening van Bergen is gebaseerd op de Model Huisvestingsverordening in de regio Alkmaar.

Inzage
Via deze inzageperiode wordt een ieder uitgenodigd te reageren op de concept Huisvestingsverordening Bergen. Na verwerking van de reacties en na afloop van deze periode kunnen de afzonderlijke gemeenteraden kiezen voor definitieve vaststelling.

Onderwerpen
Belangrijk is te onderkennen dat er naar aard 2 soorten items zijn; Beleidsinhoudelijke en meer Technische. De 2e categorie heeft meer te maken met praktische belemmeringen in de uitvoerbaarheid of verwerking van recente wetgeving. De belangrijkste wijzigingen zijn in deze notitie met argumentatie onderbouwd.

A Toewijzingsregels Studenten
In het licht van Alkmaar Kennisstad, en het doel om jongeren voor de regio te behouden, is het van belang de kansen op wonen voor deze groep te vergroten. De markt is voor studenten op dit moment niet toegankelijker dan voor overige groepen. Dit leidt tot lange wachttijden. Studenten komen via de reguliere markt pas na een aantal jaar inschrijven aan de beurt. Tegen die tijd is de studie inmiddels afgelopen. Gekozen wordt met campuscontracten te gaan werken voor specifieke studentenwoningen/complexen. In de jaren negentig begonnen corporaties in het land in het huurcontract vast te leggen dat een student de woning na afstuderen of staken van de studie moet verlaten. Die huurcontracten worden 'campuscontracten' genoemd. Door dit in de verordening op te nemen kunnen toekomstige studentenwoningen op effectieve wijze toegewezen worden aan studenten. Er is geen nadeel ten opzichte van reguliere woningzoekenden aangezien het een specifiek deel van de woningmarkt is.

Effect Huisvestingsverordening: In Hoofdstuk 1 bij de definities is de student en in artikel 2.1.2 Nadere afperking, toegevoegd onder e. studentenwoningen.

B Toewijzing van Woningen met zorgteam die met voorrang worden toegewezen aan geïndiceerde kandidaten
De wijze van toewijzing bij Woningen met zorgteam is met het huidig systeem niet optimaal. Er is een groep geïndiceerden die voorrang krijgt voor Woningen met zorgteam. Echter met de huidige verordening is niet geregeld wat er gedaan moet worden met woningen die met voorrang kunnen worden toegewezen maar waarvoor geen geïndiceerde kandidaat wordt gevonden. Deze worden nu nog toegewezen aan woningzoekende zonder indicatie. Aangezien dit niet gewenst is en leidt tot kapitaalsvernietiging en inefficiënt gebruik van publieke middelen is gekozen voor het bevoordelen van ouderen zonder indicatie voor deze woningen. Uit gegevens blijkt dat de gemiddelde 75+er in Nederland een zorgvraag heeft. In die zin is het verstandig om de schaarse woningen die beschikbaar komen maar niet een match hebben met geïndiceerde kandidaten voor de doelgroep 75+ te reserveren. Deze groep loopt de meeste kansen binnen afzienbare termijn gebruik te moeten gaan maken van de zorgvoorzieningen. Daarnaast speelt dat huidige bewoners (veelal ouderen) aangeven liever vitale leeftijdsgenoten in de nabijheid te hebben ivm eventuele mantelzorgtaken en zelfde leefpatronen.

Effect Huisvestingsverordening: In Bijlage 2, II is het volgende toegevoegd:
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.

C Toewijzing van woningen met Beschut wonen die met voorrang worden toegewezen aan geïndiceerde kandidaten
De wijze van toewijzing bij Woningen met Beschut Wonen is met het huidig systeem niet optimaal. Er is een groep geïndiceerden die voorrang krijgt voor deze Woningen. Echter met de huidige verordening is niet geregeld wat er gedaan moet worden met woningen die met voorrang kunnen worden toegewezen maar waarvoor geen geïndiceerde kandidaat wordt gevonden. Deze worden nu nog meteen toegewezen aan een ieder. Aangezien dit niet wenselijk is en leidt tot kapitaalsvernietiging en inefficiënt gebruik van publieke middelen is gekozen voor het in eerste instantie bevoordelen van ouderen zonder indicatie voor deze woningen. Uit gegevens blijkt dat de gemiddelde 75+er in Nederland een zorgvraag heeft. In die zin is het verstandig om de schaarse woningen die beschikbaar komen maar niet een match hebben met geïndiceerde kandidaten voor de doelgroep 75+ te reserveren. Deze groep loopt de meeste kansen binnen afzienbare termijn gebruik te moeten gaan maken van de zorgvoorzieningen. Daarnaast speelt dat huidige bewoners (veelal ouderen) aangeven liever vitale leeftijdsgenoten in de nabijheid te hebben ivm eventuele

mantelzorgtaken en zelfde leefpatronen. Indien daar ook geen geschikte kandidaat uit naar voor komt staat het een ieder vrij te reageren op deze woningen.

Effect Huisvestingsverordening: In Bijlage 2, II is het volgende toegevoegd:
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.

D Monumenten
Bij de verhuur van monumenten wordt een uitzondering gemaakt op de wijze van toewijzing. Op dit moment is dit al praktijk maar is het tot op heden niet vastgelegd in de verordening. De reden hiervoor is dat de specifieke match tussen woning en woningzoekende anders is dan bij reguliere woningen. Bij monumenten is het van belang dat gebruik van de woning zorgvuldig is afgestemd op de woning. Zo kunnen oude balken die deel uitmaken van het monument niet zo maar overgeschilderd of oude vloeren niet vervangen worden. Investeringen in monumenten zijn een veelvoud van reguliere investeringen in huurwoningen. Dit vraagt aan de woningzoekende een weloverwogen keuze om in het pand te willen wonen. Het kan voorkomen dat de criteria omtrent passendheid van het huishouden en de woning anders uitpakken dan bij reguliere woningen om toch tot een goede match te komen. Uiteraard zullen ook deze woningen ´meetellen´ bij het voldoen aan de Europese beschikking van de betreffende corporatie dus zal het niet om grote aantallen woningen kunnen gaan waarbij afwijkende inkomensgrenzen worden gehanteerd. Om dit formeel te kunnen regelen is in de verordening de definitie monumenten toegevoegd (hst 1) en is in artikel 2.1.2 "Nadere afperking" onder d monumenten toegevoegd.

Effect Huisvestingsverordening: Item opgenomen in hoofdstuk 1 definitie en in Hoofdstuk 2 Artikel 2.1.2 Nadere afperking onder d.

E Zoekprofiel in Urgentieverklaring opnemen
Uit de praktijk volgt dat voorkomen moet worden dat urgentie wordt gebruikt om een wooncarrièrestap te maken ten koste van andere woningzoekenden. Om de kans hierop te verkleinen moet de urgentiecommissie zowel bij medisch als sociaal urgenten een zoekprofiel meegeven. Dit is in lijn met huidig artikel 2.5.2 lid 2b waar is aangegeven dat er toewijzing kan plaatsvinden van een bepaald soort woning (voor wat betreft woningtype, woninggrootte en huurprijs).

F Onttrekken
De onttrekkingvergunning richt zich op het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad. Het is een middel om de woningvoorraad op peil te houden en te voorkomen dat schaarse woningen aan de voorraad worden onttrokken. De praktijk leert dat met name voor de meer 'oudere' binnensteden het gevaar bestaat dat door onttrekking 'monofunctionele' gebieden ontstaan. Een voorbeeld is het onttrekken van de woonfunctie aan een bovenverdieping van een winkelpand in een binnenstad, terwijl er veel energie wordt gestoken in het leefbaar houden van de binnenstad door wonen boven winkels te stimuleren. Dit verschijnsel is niet in alle gemeenten aan de orde vandaar dat dit artikel voortaan optioneel wordt opgenomen.

Effect Huisvestingsverordening: Paragraaf 4.1 is optioneel gemaakt.

G Splitsen
De splitsingsvergunning voor kadastraal splitsen richt zich op het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad. Een middel om de kwaliteit van de woningvoorraad op peil te houden. Uit de praktijk blijkt dat de huidige regel nog weinig relevant is. Deze leert dat van de mogelijkheid in de 8 gemeenten weinig gebruik wordt gemaakt en dat er vervolgens zelden wordt geweigerd. De kwaliteit van de woningvoorraad in de regio is dermate goed dat dit middel niet nodig is ter bescherming van de kwaliteit van de voorraad. Het in stand houden leidt tot onnodige bureaucratie voor de burger.

Effect Huisvestingsverordening: Paragraaf 4.2 is geschrapt.

H Bestuurlijke boete
Gemeenten krijgen de mogelijkheid een boete op te leggen voor het in gebruik nemen en in gebruik geven van een vergunningplichtige woning zonder huisvestingsvergunning. Ook kunnen gemeenten een boete opleggen voor het zonder vergunning onttrekken van woonruimte aan de woningmarkt, samenvoegen van woonruimte, of omzetten in onzelfstandige woonruimte. Het gaat dan bijvoorbeeld om illegale doorverhuur, overbewoning, illegale pensions of beddenverhuur (waarin bijvoorbeeld seizoensarbeiders worden ondergebracht), en onrechtmatig gebruik van een woning voor hennepteelt, prostitutie of drugshandel. Met dit nieuwe artikel is de bestuurlijke boete in de Huisvestingsverordening geïntroduceerd voor de overtreding van de artikelen 7 en 30 van de Huisvestingswet.
De boete wordt vastgesteld voor de ingebruikname van vergunningplichtige woonruimte zonder Huisvestingsvergunning met een maximale boete van 340 euro. Vervolgens wordt de boete vastgesteld voor het ingebruikgeven van vergunningplichtige woonruimte aan een bewoner zonder Huisvestingsvergunning met een maximum van 18.500 euro. Boetebedragen volgen uit de Huisvestingswet art. 85a. Door invoering van de bestuurlijke Boete en het benutten van de maximaal mogelijke boete biedt dit de mogelijkheid voor een extra prikkel op goed gedrag.

Effect Huisvestingsverordening: Opname van Artikel 5.6 Bestuurlijke boete

I Woningruil
De afgelopen jaren heeft in de regio Alkmaar een pilot woningruil plaatsgevonden. Vanwege positieve effecten is besloten deze mogelijkheid in de verordening te borgen. Uit de evaluatie blijkt dat er slechts 15 niet-passende toewijzingen plaatsgevonden hebben op een totaal van zo'n 3000 toewijzingen die de afgelopen 2 jaar hebben plaatsgevonden, dit is dus slechts 0,5 % van het totaal. Daarbij zijn andere woningzoekenden in deze gevallen niet benadeeld: er zijn geen woningen onttrokken omdat het woningruil betreft.
Bij de invoering van deze mogelijkheid in de verordening gelden voor de woningzoekende en potentiële 'ruiler' alle geldende passendheidscriteria die ook gelden voor andere woningzoekenden. Ook ten aanzien van inschrijftijd wordt deze woningzoekende op dezelfde wijze beschouwd als alle overige woningzoekenden waarbij na ondertekening van een nieuw huurcontract de inschrijving wordt doorgehaald.

Effect Huisvestingsverordening: Artikel 2.2.4 is toegevoegd, 2.5.1 is aangevuld en de definities zijn aangepast en toegevoegd.

J Regeling inschrijving
De administratie omtrent de inschrijving van woningzoekenden wordt in de praktijk geheel verzorgd door de SVNK-corporaties (corporaties werkzaam in de Regio Alkmaar en verenigd in het SVNK). De Huisvestingswet biedt de mogelijkheid tot het regelen van de inschrijving van woningzoekenden. Dit is in de huidige verordening niet geregeld. Aan het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden zijn kosten verbonden. De woningcorporaties mogen voor het aanleggen en bijhouden van het register een tegemoetkoming in de kosten in rekening brengen bij de woningzoekenden. Over de hoogte van het bedrag dienen de corporaties te overleggen met de

gemeente. Door de nieuwe verordening is de mogelijkheid voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden geregeld en dit kan vervolgens weer gemandateerd worden aan de woningcorporaties.

Effect Huisvestingsverordening: Artikel 2.7.6 is toegevoegd.

K Passendheid

In bijlage I is in de huidige verordening opgenomen dat een éénpersoonshuishouden niet in aanmerking kan komen voor een eengezinswoning van 4 of meer kamers. Dit betekent dat deze huishoudens dus wel in aanmerking komen voor appartementen van 4 of meer kamers. Gezien de krapte op de woningmarkt bestaan er geen sluitende argumenten om appartementen van 5 of meer kamers hiervan uit te zonderen.

Effect Huisvestingsverordening: Bijlage 1, Bezettingsnorm is aangepast.

L Aanstelling leden van de regionale Urgentiecommissie

In bijlage 3 bij de Huisvestingsverordening is de *Samenstelling van de Regionale Urgentiecommissie,* de benoeming en herbenoeming geregeld van de leden van de commissie. De duur van de zittingstermijn van twee jaar (met mogelijke verlenging van twee maal twee jaar) is in de praktijk erg kort gebleken. Deze wordt in de nieuwe verordening aangepast zodat de leden voortaan benoemd worden voor een periode van vier jaar waarbij daarna nog een keer herbenoemd kan worden.

Effect Huisvestingsverordening: Bijlage 3 is aangepast.