Memorandum

Van	:	Pierre Jochems (Regiocoördinator Wonen) en Janna Arjaans (beleidsmedewerker volkshuisvesting gemeente Bergen)
Datum	:	17 maart 2011
Onderwerp	:	Wijzigingen Huisvestingsverordening Bergen 2007

Verschillen van de huidige Huisvestingsverordening Bergen 2007 ten opzichte van de nieuwe concept Huisvestingsverordening Bergen.

Ten opzichte van de Huisvestingsverordening Bergen 2007 zijn behalve Hoofdstuk 3 alle hoofdstukken gewijzigd. De opzet en essentie van de verordening is echter niet fundamenteel anders. Basis blijft het huidig woonruimteverdelingsysteem. De toevoegingen en wijzigingen zijn in rood aangegeven. Optionele artikelen, waarbij iedere gemeente apart bepaalt of dit wordt opgenomen, zijn *cursief* afgedrukt in de Model Huisvestingsverordening van de regio Alkmaar. Hoofdstuk 3 Toewijzing standplaatsen was al optioneel. Het aangepaste Hoofdstuk 4 Wijziging van de samenstelling van de woningvoorraad en paragraaf 3.4 Stadsvernieuwing in Alkmaar van Bijlage 3 Uitvoeringsvoorschrift urgentiebepaling worden optioneel.

De Huisvestingsverordening Bergen 2007 is als bijlage bijgevoegd.

Hoofdstuk 1:

1A.
Artikel 1.1
sub l. is gewijzigd in:
woningzoekende: het huishouden dat in het register als bedoeld in artikel 2.7.1 is ingeschreven;

1B.
sub q. is gewijzigd in:
inkomen: de gezamenlijke toetsingsinkomens, bedoeld in artikel 8 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, die in aanmerking worden genomen voor het bepalen van de draagkracht, bedoeld in artikel 7 van die wet;

1C.
sub z. is toegevoegd:
student: de persoon die als dagstudent staat ingeschreven bij een erkende hbo of wo-onderwijsinstelling in de regio Alkmaar of ingeschreven staat het komend schooljaar te starten;

1D.
sub aa. is toegevoegd:
woningruil: het door twee of meer partijen wederkerig in gebruik nemen van elkaars woning, met de bedoeling de woning daadwerkelijk permanent te bewonen;

1E.
sub bb. is toegevoegd:
monumenten: een zaak die vanwege zijn cultuurhistorische waarde op basis van regelgeving op Rijks-, provinciaal of gemeentelijk niveau is beschermd;

1F.
sub cc. is toegevoegd:
bestuurlijke boete: bestuurlijke boete als bedoeld in artikel 85a van de wet.

1G.
sub dd. is toegevoegd:
woningcorporatie: instelling werkzaam in het belang van de volkshuisvesting als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet;
;
1H.
sub ee. is toegevoegd:
studentenwoning: een zelfstandige woning bestemd voor studentenhuisvesting waar op basis van een campuscontract gehuurd kan worden.

Hoofdstuk 2:

2A.
Artikel 2.1.2 Nadere afperking. 1a, d en e zijn aangepast en toegevoegd:
1. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.1.1 is het bepaalde in dit hoofdstuk niet van toepassing op:
   a. woonruimten, als bedoeld in artikel 6, lid 1, van de wet (woonruimten bestemd voor inwoning, woonwagens, woonschepen);
   b. onzelfstandige woonruimten;
   c. woonruimten waarvoor burgemeester en wethouders op grond van de Leegstandwet vergunning tot verhuur hebben verleend;
   d. monumenten;
   e. studentenwoningen.

2B
Artikel 2.2.4 Woningruil is toegevoegd:
Indien er sprake is van woningruil wordt de huisvestingsvergunning verleend indien wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.3 lid 1 sub a en b.

2C
Artikel 2.4.1 Verhouding inkomen - huurprijs/koopprijs
Lid 4a en b zijn aangepast:
4. Voor de bepaling van het inkomen dat in de in lid 2 bedoelde tabellen wordt toegepast hanteren burgemeester en wethouders de volgende nadere uitvoeringsregels:
   a. als bewijs van het bruto jaarinkomen bedoeld in artikel 1.1 onder q. geldt de eigen verklaring van de woningzoekende over het verwachte inkomen in het jaar dat het huurcontract ingaat, op basis van de benodigde bewijsstukken (bv aanslag IB, IB60-formulier van de Belastingdienst);
   b. Indien de woningzoekende verklaart dat het verwachte jaarinkomen wezenlijk veranderd is ten opzichte van de voorgelegde bewijsstukken of geen bewijsstukken kan overleggen, moet hij/zij een verklaring opstellen met minimaal de volgende elementen: de oorzaak van de inkomensverandering, de geschatte omvang ervan en een bewijs, bijvoorbeeld in de vorm van een recente loonstrook/uitkeringsspecificatie.

2D
Artikel 2.5.1 Volgordebepaling
Lid 3 is toegevoegd
3. In afwijking van het eerste lid geldt volgordebepaling niet bij woningruil.

2C
Artikel 2.5.2 Urgentieverklaring
Lid 2d is aangepast.

d. de toezegging dat, indien – als gevolg van het ontbreken van passend aanbod die via de gangbare media bekend is gemaakt - na drie maanden geen (andere) woonruimte is verkregen, burgemeester en wethouders overeenkomstig artikel 2.5.5 bemiddeling zullen verlenen;

2E
Artikel 2.5.6 Wijziging en intrekking
Lid 2 is aangepast

2. Burgemeester en wethouders kunnen een urgentieverklaring intrekken, indien:
   a. aan de vereisten voor het verkrijgen van een urgentieverklaring niet meer wordt voldaan;
   b. de urgentieverklaring is verstrekt op grond van gegevens waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
   c. de woningzoekende een naar het oordeel van burgemeester en wethouders passende woonruimte weigert;
   d. de woningzoekende daarom verzoekt.

2F
Artikel 2.6.3 Voordracht
Lid 3a en 5 zijn aangepast.

3. a. Binnen 1 week nadat de eigenaar het ter beschikking komen van de woonruimte heeft gemeld of anderszins is gebleken dat de woonruimte ter beschikking is gekomen, zenden burgemeester en wethouders een voordracht van ten hoogste *3* woningzoekenden, of berichten zij aan de eigenaar dat geen voordracht zal worden gedaan. Van de voordracht worden de desbetreffende woningzoekenden door burgemeester en wethouders schriftelijk in kennis gesteld.
5. Voorgedragen woningzoekenden worden geacht geweigerd te hebben, indien zij niet binnen *1 week* nadat zij van de voordracht in kennis zijn gesteld aan de eigenaar of aan burgemeester en wethouders hebben laten weten dat zij de aangeboden woonruimte accepteren.

2G
De artikelen 2.7.1, 2, 3, 4 en 5 zijn toegevoegd:

Artikel 2.7.1 Register van woningzoekenden

1. Burgemeester en Wethouders houden een register van woningzoekenden bij.
2. In dit register worden alle huishoudens die daarom verzoeken als woningzoekenden ingeschreven . Burgemeester en Wethouders kunnen hieromtrent nadere regels stellen.

Artikel 2.7.2 Verzoek om inschrijving
Het verzoek om als woningzoekende te worden ingeschreven in het in het vorige artikel bedoelde register wordt gericht aan Burgemeester en Wethouders op een door hen aangegeven wijze.

Artikel 2.7.3 Vereisten voor inschrijving
Om ingeschreven te kunnen worden moet de woningzoekende aan de volgende vereisten voldoen:
a. de woningzoekende moet voldoen aan het gestelde paragraaf 2.3 (toelating tot regionale woningmarkt).

Artikel 2.7.4 Bewijs van inschrijving

1. Burgemeester en Wethouders verstrekken aan de in het register ingeschreven woningzoekenden een bewijs van inschrijving.
2. Het bewijs van inschrijving blijft, behoudens het in het derde en vierde lid gestelde, één jaar geldig.
3. De inschrijving in het register van woningzoekenden kan telkens met een periode van één jaar verlengd worden.
4. Burgemeester en Wethouders halen een inschrijving door, indien:
   a. de woningzoekende een woning van een woningcorporatie in de regio Alkmaar accepteert;
   b. de woningzoekende niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;

c. de woningzoekende daarom schriftelijk of per e-mail verzoekt;
d. de woningzoekende bij de inschrijving onjuiste gegevens heeft verstrekt.
e. De woningzoekende niet tijdig de door of namens Burgemeester en wethouders vastgestelde inschrijvings- of verlengingsbijdrage heeft betaald.

Artikel 2.7.5 Informatieverstrekking
Eigenaren van woonruimten die zelf een registratie van woningzoekenden bijhouden zijn desgevraagd verplicht de informatie waarover zij in dat verband beschikken aan Burgemeester en Wethouders te verstrekken.

Hoofdstuk 4: Wijziging van de samenstelling van de woonruimtevoorraad

Hoofdstuk 4 is geheel optioneel gemaakt en daarom cursief afgedrukt in de Model Huisvestingsverordening regio Alkmaar.
In Bergen is hoofdstuk 4 opgenomen.

4A
Paragraaf 4.2 Splitsing in appartementsrechten
Deze paragraaf is geschrapt

Hoofdstuk 5: Verdere bepalingen

5A
Artikel 5.6 Bestuurlijke boete is toegevoegd**:**
1. Overtreding van artikel 7, lid 1 van de Huisvestingswet kan worden beboet met een bestuurlijke boete van € 340,--.
2. Overtreding van artikel 7, lid 2 van de Huisvestingswet kan worden beboet met een bestuurlijke boete van € 18.500,--.
3. Overtreding van artikel 30, lid 1 sub a van de Huisvestingswet kan worden beboet met een bestuurlijke boete van € 18.500,--.
4. Overtreding van artikel 30, lid 1 sub b van de Huisvestingswet kan worden beboet met een bestuurlijke boete van € 18.500,--.
5. Overtreding van artikel 30, lid 1 sub c van de Huisvestingswet kan worden beboet met een bestuurlijke boete van € 18.500,--.

Hoofdstuk 6: Overgangs- en slotbepalingen

6A
Artikel 6.1 Overgangsbepaling:
Lid 1, 2, 3 en 4 zijn geschrapt.

BIJLAGE 1: PASSENDHEIDSREGELS

Bijlage 1 behorend bij Huisvestingsverordening Bergen

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 € 652,52	Tot € 33.614,-

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

Rekenhuur	**Bruto jaarinkomen voor huishoudens**
Tot € 652,52	Tot € 41.000,- [1]

Toelichting:

Zoals bekend heeft de Europese Commissie op 15 december 2009 een beschikking afgegeven 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 (d.w.z. met een rekenhuur tot € 652,52 toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614 (prijspeil 2011). Corporaties kunnen, zonder gevolgen voor de staatssteun, maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de € 33.614 euro.
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 €41.000,-. Op deze wijze wordt de huidige situatie het minst aangetast.

[1] Dit is het inkomen dat passend is voor een koopwoning van € 170.225 (prijspeil 01-01-2011).

Voor nieuw te bouwen koopwoningen:

Koopprijs	Bruto jaarinkomen voor huishoudens
Tot € 170.225,-	Tot € 48.000,- [2]
Vanaf € 170.225,-	Geen inkomenseis

Toelichting:
Huishoudens met een bruto jaarinkomen boven de € 48.000,- komen alleen in aanmerking voor koopwoningen boven de € 170.225,-3.
Huishoudens met een bruto jaarinkomen onder de € 48.000,- komen in principe in aanmerking voor alle koopwoningen.

[2] 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.
[3] De koopprijsgrens is de maximale koopsom uit de Wet Bevordering Eigen Woningbezit. Het Ministerie van VROM indexeerde deze grens jaarlijks 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. ~~Er is geen koppeling tussen de omvang van het huishouden en het aantal kamers in een woning; In afwijking van het gestelde onder a. komen~~ 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: UITVOERINGSVOORSCHRIFT VOLGORDEBEPALING

I. Het systeem van volgordebepaling

B2A
Inleiding is aangepast:
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:

B2B
Bepaling toewijzingscategorie is aangepast:
Bepaling toewijzingscategorie voor nieuwbouwkoopwoningen
Allereerst wordt bepaald tot welke categorie de woningzoekende behoort:
a. woningzoekenden van de regio met een inkomen tot € 41.000 (prijspeil januari 2011);
b. woningzoekenden van de regio met een inkomen tot € 48.000 (prijspeil juli 2009);

c. overige woningzoekenden met een inkomen tot € 48.000 (prijspeil juli 2009).

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

B2C
Deel II is aangepast:
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. ~~Alleen als deze woningzoekenden de woning weigeren of als er geen woningzoekenden reageren die voldoen aan de gestelde regels, dan komen de overige woningzoekenden voor de 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.

~~a. woningen in een complex met een zorgvoorziening kunnen met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met een geldige zorgindicatie van een indicatieorgaan. Bij de woningaanbieding wordt de benodigde zorgindicatie vermeld. Binnen deze groep gaat het huishouden met de langste inschrijftijd voor;~~
~~b. woningen in een complex dat door de bouwwijze gericht is op beschut of beschermd wonen voor ouderen, kunnen met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met een geldige zorgindicatie van een indicatieorgaan, ongeacht de soort of zwaarte van de indicatie. Binnen deze groep gaat het huishouden met de langste inschrijftijd voor;~~

III. Bepalingen voor de overgangsregeling

B2C
Deel III is geschrapt.

BIJLAGE 3:

I. Het systeem van volgordebepaling

B3A
3. Aanvullende beoordelingscriteria
3.2 en 3.3 zijn aangepast:
3.2 Medische Urgentie
Een medische urgentie kan verstrekt worden, wanneer men te maken heeft met woonomstandigheden die de medische situatie onhoudbaar maken. De situatie wordt als onhoudbaar beschouwd in de volgende gevallen:

- als de bruikbaarheid of toegankelijkheid van de woning door ziekte of door een lichamelijke of verstandelijke beperking ernstig wordt belemmerd (ergonomische belemmeringen).

- als de huidige woonsituatie ernstige schade veroorzaakt aan de gezondheid.

Voor een medisch urgenten dient een advies gevraagd te worden van een aangewezen medische deskundige. De passendheidseis inkomen uit bijlage 1 van deze verordening geldt niet voor medisch urgenten. Daarnaast wordt aan medisch urgenten een zoekprofiel meegegeven, bijvoorbeeld waarin staat dat de medische urgentie alleen geldt voor gelijkvloerse woningen.

3.3 Sociale Urgentie

Alleen in zeer uitzonderlijke situaties waarbij sprake is van ernstige psychische en/of sociale problematiek kan een beroep gedaan worden op een sociale urgentie. Dit betekent bijvoorbeeld dat relatiebeëindiging met zorg voor kinderen niet meer automatisch tot een urgentie leidt. De sociale problematiek dient al geruime tijd bij een op dat gebied werkzame instantie bekend te zijn en zij dienen de problematiek schriftelijk te ondersteunen. De urgentiecommissie geeft aan de sociaal urgenten een zoekprofiel mee.

B3B

3.4 Stadsvernieuwing in Alkmaar is optioneel en dus cursief gemaakt.

B3C

4. Samenstelling van de Regionale Urgentiecommissie, alinea 4 is aangepast**:**

Voor de benoeming van de leden wordt een voordracht gedaan door het regionaal bestuurlijk overleg wonen in de regio Alkmaar. Om praktische redenen vindt de daadwerkelijke benoeming plaats door burgemeester en wethouders van de gemeente Alkmaar. De leden worden benoemd voor een periode van vier jaar en kunnen een keer herbenoemd worden Het lidmaatschap van de Commissie eindigt wanneer een lid van functie verandert of door schriftelijke opzegging van een lid. Binnen drie maanden wordt de functie weer opgevuld. Gedurende die periode wordt de vacante plaats vervuld door de plaatsvervanger.

B3C

7. Beoordeling van een urgentieaanvraag is aangepast:

Aanleiding

Dit onderdeel bevat een weergave van:

- de woonproblemen zoals de aanvrager deze ziet en ervaart; (de reden van zijn/haar aanvraag);
- hoe de woonproblemen zijn ontstaan;
- wat aanvrager gedaan heeft om ze op te lossen, wie hij/zij daarvoor heeft ingeschakeld en met welke resultaten;
- hoe vaak en voor welke woningen door hem of haar via de gangbare media is gereageerd sinds het ontstaan van de woonproblemen;
- de financiële mogelijkheden.

B3D

8. Inhoud van de urgentieverklaring is aangepast**:**

Een urgentieverklaring is een verklaring waarin burgemeester en wethouders de verplichtingen ten opzichte van de urgent woningzoekende vastleggen. Burgemeester en wethouders verklaren dat:

- zij erkennen dat de woningzoekende urgent is;
- zij zich zullen inspannen de woningzoekende binnen zes maanden een, conform zoekprofiel, passende woning aan te bieden;
- de woningzoekende gedurende die periode van zes maanden in de regio Alkmaar absolute voorrang krijgt bij de toewijzing van een bepaald soort woonruimte ~~(die voldoet aan de passendheidscriteria uit bijlage 1 van de huisvestingsverordening omtrent woningtype, woninggrootte en huurprijs, eventueel aangevuld met een zoekprofiel voor gelijkvloerse woningen).~~ De voorrang geldt niet voor het woningaanbod dat uitgesloten is voor urgenten. Dit is maximaal 25% per gemeente.
- de woningzoekende geacht wordt gedurende drie maanden na dagtekening van de urgentieverklaring zelfstandig te reageren op de in de gangbare media aangeboden passende woonruimte;
- zij bemiddeling verlenen tussen woningzoekende en eigenaren van woonruimte in de gemeente waar de verklaring is afgegeven, indien na drie maanden geen (andere) woonruimte is verkregen

als gevolg van het ontbreken van een passend aanbod in de gangbare media aangeboden woonruimte;
- zij een beroep doen op een gemeente in de regio als zij de woningzoekende geen aanbieding kunnen doen in de eigen gemeente, zodat de termijn van zes maanden niet in het geding komt.
- zij bij een weigering van een passende woning op basis van het zoekprofiel de urgentie zullen intrekken.

Bij de urgentieverklaring delen burgemeester en wethouders mede, dat de woningzoekende tegen het besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een bezwaarschrift kan indienen bij burgemeester en wethouders.

In afwijking van het hiervoor onder punt 8 bepaalde verklaren burgemeester en wethouders in een urgentie die wordt verstrekt op grond van stadsvernieuwing dat:
- zij erkennen dat de woningzoekende urgent is;
- zolang nog geen andere woonruime is verkregen, de urgentie van kracht blijft tot de sloop van de woning;
- de woningzoekende die wil verhuizen naar een bestaande woning, zelf moet reageren op de in de gangbare media aangeboden woonruimte;
- de woningzoekende die een nieuwbouw huur- of koopwoning in de eigen wijk wil betrekken direct wordt bemiddeld;
- de woningzoekende bij gelijkblijvende samenstelling van het huishouden recht heeft op woonruimte die wat betreft het type en het aantal kamers vergelijkbaar is met de huidige woning.

In afwijking van het hiervoor onder 8 bepaalde geldt de voorrang van stadsvernieuwingsurgente woningzoekenden uitsluitend voor woonruimte in de gemeente waarin de te slopen woning zich bevindt. Waar sprake is van bemiddeling geldt een inspanningsverplichting van de gemeente gedurende de gehele periode waarin de urgentie van kracht is.

B3E
9. Intrekken van de urgentieverklaring, is geschrapt**.**