

Toelichting op de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2022

Algemeen

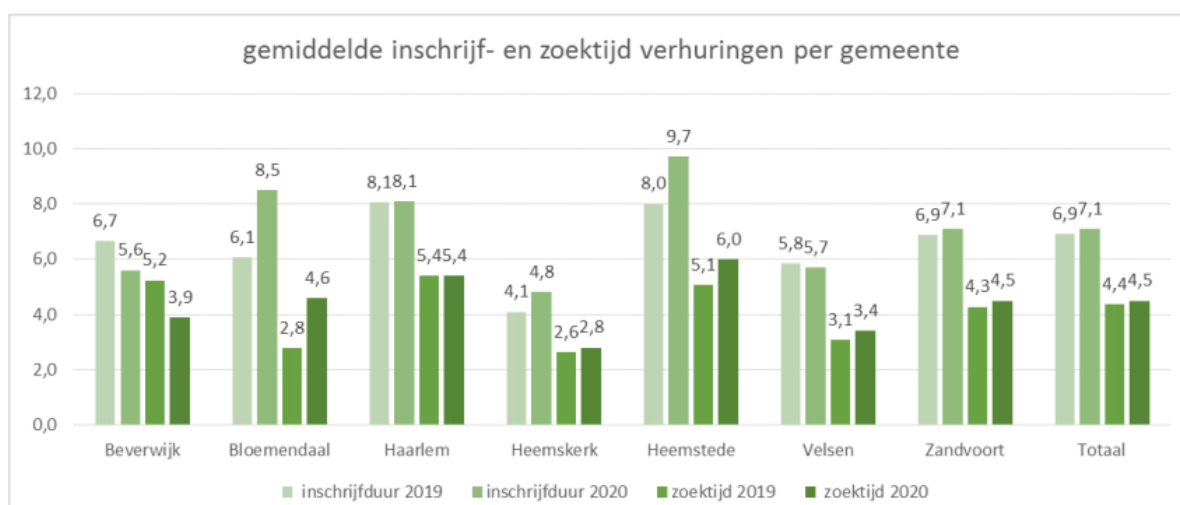
Op 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) in werking getreden. Op grond van deze wet kunnen gemeenten een huisvestingsverordening vaststellen, indien sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. In deze verordening mogen regels opgenomen worden met betrekking tot de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad.

Regionale samenwerking

Deze verordening is in samenwerking met de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond (hierna: de regio) tot stand gekomen. De gemeenten hebben een zoveel mogelijk gelijklopende verordening opgesteld met op onderdelen lokaal maatwerk. Hiermee wordt waar mogelijk een gelijk speelveld gecreëerd voor verhuurders, huurders en andere betrokken partijen. De regio kent geen gemeenschappelijk bestuursorgaan dat de verordening vast kan stellen. Dit is de bevoegdheid van de afzonderlijke raden.

Schaarste

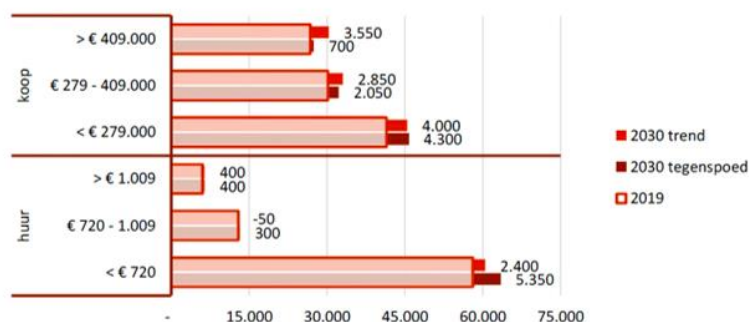
De gemeenteraad moet aantonen dat er schaarste is en dat de inzet van het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste te bestrijden. Schaarste betreft: schaarste aan woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen en schaarste aan (betaalbare) huurwoningen voor de huidige inwoners van een gemeente.



Bron: MijnWoonservice 2020

Op grond van twee onderzoeken, het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025 en de WoonruimteverdelingsMonitor 2020, is gebleken dat er sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte. In de raming van de woningbehoefte van 2018 en 2020 liet het onderzoeksbureau RIGO zien dat er ook de komende jaren meer sociale huurwoningen nodig zijn in de regio om de groei in de behoefte op te vangen. In 2020 heeft RIGO voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond een update van de woningbehoefte in beeld gebracht. Opnieuw is de constatering dat er niet alleen op dit moment een tekort is aan sociale huurwoningen, maar dat ook door de huishoudgroei de behoefte aan sociale huurwoningen toeneemt.

Ontwikkeling van de additionele woningbehoefte in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond; prijsklassen



Bron: WiMRA 2019, bewerking RIGO

Het aantal sociale huurwoningen moet regionaal toenemen. De groei van het aantal sociale huurwoningen kan de groei in de behoefte echter niet bijbenen, waardoor het tekort aan sociale huurwoningen op de korte termijn niet zal afnemen. Het vaststellen van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2022 (hierna: de verordening) biedt de mogelijkheid deze schaarse woningvoorraad te beschermen en verdringingseffecten bij het verkrijgen van goedkope woonruimte tegen te gaan.

Verdeling van sociale huurwoningen

Uit eerder genoemde onderzoeken blijkt dat in de regio de goedkope huurwoning een schaars goed is. Dit zijn in ieder geval alle huurwoningen met een huurprijs tot € 752,33 (prijsspeil 2021). Voor het leeuwendeel zijn deze in eigendom en beheer bij woningcorporaties. Voor een deel is sprake van particuliere verhuur. Bij alle corporaties is een lange inschrijftijd benodigd om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en is een trend waargenomen dat deze (zonder ingrepen) verder op zal lopen. Dit komt onder meer door:

- De omvang van de doelgroep die een beroep zal doen op de sociale voorraad neemt toe en, tegelijkertijd, nam de afgelopen jaren de woningvoorraad in dit segment af door herstructureringsmaatregelen, verkoop en liberalisering van huurwoningen;
- Het aantal alleenwonenden zal verder toenemen. De gezinsverdunding maakt dat er meer woningen nodig zullen zijn;
- Voor veel starters op de woningmarkt is het verkrijgen van een hypotheek moeilijk. Vanwege flexcontracten, maar ook vanwege de eisen die financiers stellen aan het inkomen en mee te brengen startkapitaal. Daarnaast eindigen afgestudeerden met een studieschuld, die de hoogte van het maximale hypotheekbedrag drukt. Deze groep starters en zzp'ers doet daarmee ook een toenemend beroep op de goedkope voorraad.

Sturing in woonruimteverdeling vindt plaats via een vergunningenstelsel

Sturing in de woonruimteverdeling vindt plaats door middel van een huisvestingsvergunningssysteem voor het schaarse segment van de huurvoorraad. De wet verbiedt het zonder huisvestingsvergunning in gebruik nemen of geven van de aangewezen woonruimte. Het stelsel zorgt er voor dat betaalbare woningen behouden blijven voor de doelgroep. Het voordeel van het regionale stelsel is, dat de corporaties op basis daarvan een uniform verdeelsysteem kunnen hanteren. Sinds november 2018 maakt onze regio gebruik van een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem, dat wordt beheerd door Mijn Woonservice. Het aanbod van alle corporaties in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond wordt via dit platform bekend gemaakt, met uitzondering van het aanbod van Woonopmaat in Heemskerk en Beverwijk. Woonopmaat hanteert het optiemodel voor woonruimteverdeling en dat is (nog) niet in te passen in het gezamenlijke systeem.

Urgentieregeling

Daarnaast reguleert de verordening de regels voor het verlenen van urgentie aan woningzoekenden die dringend een woning nodig hebben.

Omdat er verschillen zijn tussen werkwijze en afspraken met instellingen rond de toekenning van urgenties tussen gemeenten in Zuid-Kennemerland en gemeenten in IJmond is een urgentieverklaring niet geldig op het niveau van de regio, maar op niveau van Zuid-Kennemerland en IJmond afzonderlijk. In het geval van de statushouders als bedoeld in artikel 28 van de wet – gebeurt de toewijzing op gemeentelijk niveau. Gemeenten streven naar een zo veel mogelijk samenhangend woonruimteverdeelsysteem.

De afspraken in de uitstroomregeling voor o.a. uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang zijn op regionaal niveau gemaakt. In zowel de regio Zuid-Kennemerland als de IJmondregio gelden dezelfde afspraken.

De samenstelling van de woningvoorraad

De wet biedt tevens de mogelijkheid om onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming dan wel splitsing van aangewezen categorieën woonruimte vergunningplichtig te maken. Dit deel van de verordening is wel regionaal afgestemd, maar niet in elke gemeente ingevoerd. Omdat de verschillen tussen de gemeenten op het gebied van woonruimtevoorraadbeheer groot zijn, zijn niet overal dezelfde maatregelen nodig. Hoofdstuk 3 van de verordening heeft daarom alleen betrekking op de gemeente Heemstede en gaat over het splitsen van woningen.

In hoofdstuk 3 van de verordening is in 2015 voor een deel van de particuliere voorraad een vergunningsplicht voor splitsen ingevoerd. De wet biedt deze mogelijkheid wanneer dit gericht is op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad. Daarnaast kan via het weigeren van een splitsingsvergunning worden voorkomen dat het woon- en leefmilieu wordt aangetast. Aan de andere kant kan het splitsen van woningen bijdragen aan het vergroten van het aanbod aan kleinere woningen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1.1.1 Begripsbepaling

Dit artikel bevat de begripsbepalingen, die relevant zijn voor de verordening.

Artikel 2.1.1 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Huurwoningen van corporaties en particulieren met een huur onder de liberalisatiegrens (€752,33 per maand in 2021) mogen niet zonder vergunning worden betrokken. De bevoegdheid om te beslissen op een aanvraag van een huisvestingsvergunning kan door het college van Burgemeester en Wethouders bij afzonderlijk besluit worden gemandateerd aan de corporatie voor de eigen woningvoorraad. De corporatie legt hierover verantwoording af. Voor de woningzoekende staat een bezwaarprocedure tegen de weigering van een huisvestingsvergunning of een urgentieverklaring open bij de gemeente.

Woonruimte die in het kader van de leegstandswet tijdelijk kan worden verhuurd (omdat de woning op korte termijn ingrijpend wordt gerenoveerd of gesloopt) valt buiten de werking van de verordening, omdat dit type verhuur slechts beperkt voorkomt en van tijdelijke aard is.

Ook onzelfstandige woonruimte en bedrijfswoningen behoren, gelet op hun beperkt voorkomen, specifieke karakter en doelgroep, niet tot de vergunningplichtige voorraad. Tot slot vallen studentenwoningen, zoals gedefinieerd in artikel 1, die via een zogenaamd campuscontract tijdelijk aan studenten verhuurd worden en door burgemeester en wethouders als zodanig zijn aangewezen, niet onder de vergunningplichtige woonruimte.

Artikel 2.1.2 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Volgens de wet komen voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking woningzoekenden:

- Die de Nederlandse nationaliteit bezitten;
- Vreemdeling zijn en rechtmatig in Nederland verblijven

Deze verordening bepaalt aanvullend dat de woningzoekende:

- Meerderjarig moet zijn (>18 jaar);
- Bij particuliere verhuur een lager inkomen moet hebben dan de inkomensgrens voor middeninkomens (€44.360 (prijspeil 2021)), conform artikel 16 lid 1 onder b van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Meerderjarigheid wordt voorgeschreven omdat minderjarigen in het algemeen nog deel uit maken van een gezin of in studentenhuishuisvesting of op kamers wonen. De tweede voorwaarde is gesteld omdat particuliere verhuurders niet gebonden zijn aan de inkomensgrens, die voortvloeit uit de Europese regelgeving. Om ruimte te bieden voor middeninkomens is deze grens voor de particuliere verhuurders ruimer gesteld dan de EU-grens en gekoppeld aan het inkomen, waarboven corporaties de huren extra mogen verhogen wegens goedkoop scheefwonen. Deze inkomensgrens kan door het college van burgemeester en wethouders jaarlijks worden aangepast.

De huurtoeslaggrens is gelijk aan de zogenaamde liberalisatiegrens en bedraagt €752,33 per maand in 2021. Voor woningen met een huur boven de liberalisatiegrens is de verhuurder niet gebonden aan het puntenstelsel, maximale huur en maximale huurverhoging.

Artikel 2.1.3 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

De aanvraag voor een huisvestingsvergunning voor een corporatiewoning is onderdeel van de inschrijving voor een sociale huurwoning. Deze vergunning, bedoeld in het 2e lid, wordt na de inkomenstoets in mandaat afgegeven door de corporatie. Voor particuliere huurwoningen wordt de aanvraag voor een huisvestingsvergunning bij burgemeester en wethouders ingediend en wordt op de aanvraag ook door hen beslist.

Wanneer een woningzoekende voldoet aan de criteria van deze verordening en voldoende inschrijftijd heeft opgebouwd is noch de woningzoekende, noch de corporatie vanzelfsprekend gehouden om een huurovereenkomst aan te gaan. Wanneer wilsovereenstemming tussen partijen ontbreekt kan geen overeenkomst tot stand komen. Dit kan te maken hebben met woonwensen van de woningzoekende of een verleden van overlast of huurschuld, waardoor de corporatie het te risicovol vindt een overeenkomst aan te gaan.

Artikel 2.2.1 Inschrijving van woningzoekenden

Overeenkomstig de huidige praktijk stelt dit artikel de corporaties verantwoordelijk voor het in standhouden en beheren van een verdeelsysteem voor huurwoonruimte van corporatiewoningen. Zij kiezende leverancier, schaffen het systeem aan en bepalen op welke manier de uitvoering plaats vindt binnen het kader van de verordening. In de regio wordt met verschillende modellen en aanbieders gewerkt. Gemeenten en corporaties streven naar een samenhangend en uniform verdeelsysteem. Sinds de vaststelling van de Wet Doorstroming Huurmarkt zijn er meer mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten voor doelgroepen die door de minister worden bepaald. Om ervoor te zorgen dat na afloop van de tijdelijke huurperiode er mogelijkheid is om door te stromen naar een reguliere huurwoning moet de inschrijfduur worden behouden. Voorwaarde is dat men wel binnen 2 maanden na acceptatie van de woning de inschrijfkosten van de hernieuwde inschrijving heeft voldaan. Ook voor mensen die naar een éénkamerwoning of vanuit een urgentie naar een niet-eeengezinswoning verhuizen bestaat de mogelijkheid om inschrijftijd te behouden. Zij kunnen twee maanden nadat het huurcontract is ingegaan hiertoe een verzoek indienen en een hernieuwde inschrijving doen.

Artikel 2.2.2 Bekendmaking aanbod van woonruimte

In dit artikel is opgenomen dat sociale huurwoningen zoals genoemd in artikel 2.1.1., lid 1 onder a (in bezit van corporaties) via Woonservice aangeboden moeten worden. Voor deze categorie is het eenvoudiger om toewijzing via Woonservice te eisen, omdat die al voldoen aan een aantal belangrijke basisvoorwaarden (zoals de exploitatietermijn en hoogte van de huur).

De overige particuliere verhuurders (art.2.1.1, lid 1, onder b) is een diffuse groep die bestaat uit verhuurders van bestaande sociale huurwoningen, maar (in de toekomst) ook uit huurwoningen van verhuurders die nieuwe sociale huurwoningen na afloop van de afgesproken exploitatietermijn of op basis van andere afspraken in anterieure overeenkomst sociale huurwoningen verhuren. Deze partijen mogen via Woonservice aanbieden, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Op deze manier wordt gewaarborgd dat voor alle aanbieders en sociale huurwoningen op Woonservice dezelfde voorwaarden gelden.

Met “het in de regio gangbare platform’ wordt Woonservice bedoelt.

Dit artikel bepaalt voorts dat de corporatie minimaal 75% van de beschikbare woningen openbaar moet aanbieden aan ingeschreven woningzoekenden. Zij kunnen binnen het systeem reageren. De maximaal 25% vrije ruimte is bedoeld om maatwerk te kunnen leveren. Het maximum geldt voor woningen die normaliter openbaar zou worden aangeboden. De woningen die worden verdeeld via een direct aanbod aan vergunninghouders en woningzoekenden die doorstromen uit een instelling op sociaal, maatschappelijk op medisch terrein (omschreven in artikel 2.3.5 en 2.3.8.), worden hier vooraf op in mindering gebracht. Woningzoekenden en woningen die voor een aanbod in de “vrije ruimte” in aanmerking komen, kunnen vallen in de volgende categorieën:

a. Huurders van een corporatiewoning die doorstromen naar een andere huurwoning:

- van een eengezinswoning naar een seniorenwoning;
- van een eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning;
- van groot naar klein of andersom;
- van goedkoop naar duur (of andersom).

b. Huurders van een corporatiewoning die in aanmerking komen voor individueel maatwerk zoals het geval is bij:

- achtergebleven inwoning (kind na overlijden van ouder);
- doorschuiven binnen een complex (bijvoorbeeld dichterbij de lift);
- woningruil;
- leefbaarheidsproblematiek;
- mensen met specifieke beperkingen;
- mensen die terugkeren op een nieuwe of gerenoveerde woning op basis van afspraken binnen een sociaal plan bij nieuwbouw en renovatie;
- stadsvernieuwingsurgente die hulp nodig hebben bij het vinden van vervangende woonruimte.

c. Woningen met specifieke kenmerken:

- Woningen bestemd voor groepswonen waarbij onder groepswonen wordt verstaan personen die een woongemeenschap vormen op basis van een gemeenschappelijke levensvisie en met elkaar afzonderlijke woonruimtes bewonen in één daarvoor bestemd pand en bij het vrijkomen van een afzonderlijke woonruimte zeggenschap hebben over de toewijzing van deze woonruimte aan een woningzoekende.
- Zorgwoningen die in overleg met de zorginstellingen worden verdeeld aan woningzoekenden.
- Kangarowoningen.
- Woningen met een specifiek uitrustingsniveau voor mensen met een specifieke beperking.

De toewijzing van deze woningen met bovengenoemde categorie wordt geregistreerd door de corporatie (en in een jaarlijkse rapportage opgenomen).

d. Urgentie-plus kandidaten als bedoeld onder artikel 2.3.6. lid 1 onder b.

Artikel 2.2.3 Rangorde woningzoekenden

Dit artikel van de verordening geeft regels voor de rangorde tussen woningzoekenden die op dezelfde corporatiewoning reageren. Bij inwerkingtreding van de verordening op 1 juli 2015 maakte Heemstede geen gebruik van artikel 2.3.3 (voorrang bij economische of maatschappelijke binding). Het college kan hier op termijn wel toe besluiten. Daarom is hier in de rangorde bepaling rekening mee gehouden. Op grond van dit artikel geldt in het geval meerdere woningzoekende voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen de volgende rangorde:

Eerst komen urgente als omschreven in artikel 2.3.3, eerste lid voor woonruimte in aanmerking. De datum van verstrekken van de urgentie is bepalend wanneer meerdere urgente met een passend zoekprofiel reageren op een woning. Als tweede, na de urgente, komen woningzoekenden die voldoen aan de passendheidscriteria én eventueel bindingsvereisten, in aanmerking. Als derde personen die in ieder geval voldoen aan passendheidscriteria. Als vierde, personen die voorrang hebben op grond van de bindings-vereisten en daarna de overige woningzoekenden. Mochten er op grond van deze rangorde nog steeds meerdere woningzoekende in aanmerking komen, komt op grond van het tweede lid degene met de oudste urgentieverklaring en/of langste inschrijftijd in aanmerking.

Mochten er op grond van bovenstaande rangorde nog altijd meerdere woningzoekende in aanmerking komen, dan wordt ingevolge het derde lid op grond van loting bepaald wie in aanmerking komt.

Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbieding

Dit artikel biedt de uitweg wanneer zich binnen acht weken na het aanbieden van de woonruimte geen kandidaat meldt die voldoet aan de voorwaarden die gesteld zijn om in aanmerking te komen voor een woning. In dat geval wordt de vergunning altijd verleend.

Artikel 2.3.1 Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard of grootte

Dit artikel is de basis voor de mogelijkheid corporatiewoningen in eerste aanleg voor een doelgroep te bestemmen. Als zij reageren hebben zij voorrang. Op deze manier kunnen woningen passend worden toegewezen. Wanneer in de doelgroep geen kandidaten beschikbaar zijn, wordt de woning aan een andere kandidaat die gereageerd heeft toegewezen.

Op grond van dit artikel kunnen grotere woningen worden voorbestemd voor gezinnen, en kan overbewoning van kleine woningen worden voorkomen.

Bij op kosten van de WMO aangepaste woningen en complexen met zorgpakket gaan huishoudens met een indicatie voor. Ook gelijkvloerse woningen kunnen met voorrang worden toegewezen aan huishoudens met een daartoe strekkende indicatie. De corporatie kan nultredenwoningen aanwijzen als seniorenwoning en op basis daarvan voorrang verlenen aan huishoudens ouder dan 55 of 65 jaar. Toegevoegd is de mogelijkheid om woningen aan te wijzen als jongerenwoning voor jongeren tot en met 23 jaar, zodat woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens bij deze groep terecht kunnen komen. Jongeren tot 23 jaar ontvangen geen huurtoeslag boven de kwaliteitskortingsgrens. Corporaties zijn wettelijk verplicht om het merendeel van hun bezit beneden de huurprijsgrens toe te wijzen aan een doelgroep beneden de EU-norm. Daarnaast heeft het Rijk via een AMvB in het kader van de Woningwet 2015 voorschriften vastgesteld over toewijzing door corporaties van categorieën woningen aan bepaalde inkomensgroepen om het beroep op de huurtoeslag te beperken. Om aan deze verplichting te kunnen voldoen geven corporaties in aanvulling op de voorrangregels van artikel 2.3.1 ook op grond van passendheid van inkomen voorrang aan woningzoekenden met een bepaald inkomen voor specifieke typen woningen of stellen zij deze woningen uitsluitend beschikbaar voor een bepaalde inkomensgroep. Aangezien dit "passend toewijzen" een verplichting is van de corporaties richting het Rijk op grond van de Woningwet 2015 wordt inkomen in de verordening niet nader uitgewerkt als voorrangregel.

Artikel 2.3.2 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Dit artikel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om te besluiten maximaal de helft van de woningvoorraad bij voorrang toe te wijzen aan huishoudens met een economische of maatschappelijke binding aan de regio. Wat binding is, wordt gedefinieerd in artikel 14, lid 3, van de wet. Binding kan, indien daar aanleiding voor bestaat, via nadere regels nader begrensd worden. Er wordt door corporaties gemonitord of er sprake is van binding bij de toewijzing van woningen. Wanneer blijkt dat er sprake is dat het merendeel van het vrijkomend aanbod aan mensen zonder binding wordt toegewezen dan kan er voorrang worden gegeven aan mensen met een binding. Ook voor bijzondere categorieën is er de mogelijkheid om het voorrangartikel toe te passen, bijvoorbeeld in geval van een project met specifieke ouderenwoningen.

Dit neemt niet weg dat de wet stelt dat het geven van voorrang bij de verlening van huisvestingsvergunningen aan woningzoekenden met een economische of sociale binding niet tot gevolg mag hebben dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden meer zijn voor woningzoekenden die geen maatschappelijke of economische binding hebben. Volgens de wet mag 50% van het aanbod regionaal worden toegewezen.

Artikel 2.3.3 t/m 2.3.8 Voorrang bij urgentie

In deze artikelen wordt de voorrang bij urgentie op corporatiewoningen geregeld. De voorwaarde dat de woonruimte dringend noodzakelijk is, geformuleerd in artikel 2.3.3., derde lid, geldt voor alle categorieën urgenten van artikel 2.3.3. tot en met artikel 2.3.8.

Urgenten kunnen alleen reageren op woningen met huurprijzen die passen bij hun inkomen. Daarmee wordt scheefheid voorkomen.

In geval van co-ouderschap van de aanvrager worden de kinderen niet in de beoordeling van de urgentieaanvraag of aanvraag voor inschrijftijdverlenging meegenomen, wanneer één van de ouders over een woning beschikt. Wanneer de urgentie of inschrijftijdverlenging wordt toegekend, kan in het geval van co-ouderschap het kind wel bij de vaststelling van het zoekprofiel tot het huishouden worden gerekend.

Artikel 2.3.4 Voorrang bij urgentie – wettelijke groepen

De wet bepaalt dat twee groepen woningzoekenden urgent zijn en daarom voorrang krijgen. Dit zijn:

- personen in tijdelijke opvang omdat zij in verband met relatieproblemen of geweld hun woning hebben moeten verlaten;
- personen die mantelzorg verlenen of ontvangen

Personen in tijdelijke opvang in verband met relatieproblemen of huiselijk geweld kunnen gedurende 26 weken zelf met hun urgentie reageren en met voorrang in aanmerking komen voor een woning.

Artikel 2.3.5 Voorrang bij urgentie – sociaal medische groepen

Dit artikel gaat over voorrang bij urgentie voor personen voor wie de woonsituatie een zeer ernstige bedreiging vormt voor de gezondheid.

Artikel 2.3.5a Inschrijftijdverlenging

Burgemeester en wethouders stellen de duur van de inschrijftijdverlenging vast. In 2021 bedraagt de inschrijftijdverlenging 7 jaar. De duur van inschrijftijdverlenging is de tijd die gemiddeld nodig is om binnen 52 weken een sobere woonoplossing te vinden. Als de gemiddelde inschrijftijd substantieel stijgt of afneemt, kunnen burgemeester en wethouders besluiten om de duur aan te passen.

Artikel 2.3.6 Voorrang bij urgentie – stadvernieuwing

Personen van wie de huidige woonruimte wordt gerenoveerd gesloopt of onbewoonbaar is geworden, komen een in aanmerking voor een urgentie Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek complexen aanwijzen waarvan de bewoners in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied waarin de complexen zijn gelegen, redelijkerwijs binnen twee jaar niet meer in hun huidige woonruimte kunnen blijven wonen. Burgemeester en wethouders stellen daarbij een peildatum vast met ingang waarvan de bewoners van de aangewezen complexen een stadsvernieuwingurgentie kunnen aanvragen. Het zoekprofiel van een urgentie op basis van stadvernieuwing is gebaseerd op een vergelijkbare situatie als de huidige woonsituatie.

Artikel 2.3.7 Voorrang bij urgentie – Uitstroomregeling

Personen die in een instelling woonachtig zijn waarmee afspraken zijn gemaakt met de instellingen over de uitstroom van ex-cliënten naar reguliere woningen komen in aanmerking voor een urgentie. De instellingen waarmee afspraken gemaakt zijn over de uitstroom van ex-cliënten naar reguliere woningen betreffen instellingen op het gebied van maatschappelijk opvang en vormen van beschermd wonen. Het basisprincipe hierbij is dat mensen uit deze instellingen naar zelfstandige woonruimte gaan in de regio waar zij voorafgaand aan het verblijf in de instelling woonachtig waren. Wanneer dit de regio Zuid-Kennemerland/IJmond was en zij gereed zijn om te kunnen doorstromen komen zij in aanmerking om met een urgentie een aanbod voor passende woonruimte te krijgen.

Artikel 2.3.8 Voorrang bij urgentie – overig

Personen die hun (eigen) woonruimte hebben of zullen moeten verlaten door natuurgeweld of een niet door eigen opzet ontstane calamiteit (bijv. brand, ernstige waterschade, explosie of acuut ernstige funderingsgebreken) komen in aanmerking voor een urgentie.

Met de wijziging van de Huisvestingswet per 1 april 2017 verliezen vergunninghouders de automatische voorrangpositie op de woningmarkt. Voor de huisvesting van verblijfsgerechtigde vergunninghouders wordt door het Rijk eens per half jaar een taakstelling opgelegd, waarbij het aantal verwachte verblijfsgerechtigden wordt gerelateerd aan het aantal inwoners van de gemeente. De Wet Revitalisering Generiek Toezicht bepaalt dat de provincie in de plaats kan treden bij taakverwaarlozing door de gemeente. Om aan de taakstelling te kunnen voldoen bepaalt de verordening dat vergunninghouders een urgentiestatus behouden. Vergunninghouders krijgen een aanbieding voor passende woonruimte. De urgentie-eis geldig tot het moment dat er een passend aanbod is gedaan.

Artikel 2.3.9 Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

Een aanvraag voor urgentie, met uitzondering van een stadvernieuwingurgentie of uitstroomurgentie, wordt aangevraagd bij Het Vierde Huis. Het Vierde Huis neemt de aanvraag in behandeling, zorgt voor het aanleggen van een dossier en verzorgt een intakegesprek (kansadviesgesprek). Op basis van dit gesprek formuleert Het Vierde Huis een advies. De urgentiecommissie toetst, met mandaat van het college van burgemeester en wethouders, de urgentie aanvraag aan het geldende urgentiereglement en beslist over de aanvraag. De urgentie commissie wordt voorgezeten door de stichting Woonservice Kennemerland.

Artikel 2.3.10 Weigeringsgronden urgentieverklaring

Als de aanvraag volledig en te beoordelen is, wordt getoetst of er zich één of meerdere algemene weigeringsgronden voordoen. Als er zich één of meerdere van deze weigeringsgronden voordoen, moet de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden. Het betreft de volgende weigeringsgronden:

a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel genoemde eisen. Dit betekent dat ten

minste één lid van het huishouden van aanvrager meerderjarig is en voldoet aan de inkomenseis.

b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem. Uit deze weigeringsgrond volgt dat sprake moet zijn van een urgent huisvestingsprobleem.

c. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen. In bepaalde gevallen is wel sprake van een urgent huisvestingsprobleem, maar had aanvrager dit redelijkerwijs zelf kunnen voorkomen. Bijvoorbeeld door in verband met een voorzienbare beperking tijdig te verhuizen naar meer geschikte woonruimte. Of door met eigen vermogen geschikte woonruimte te kopen.

e. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn huishouden. Van deze weigeringsgrond is bijvoorbeeld sprake als aanvrager zijn vorige woning heeft moeten verlaten in verband met door hem ondernomen wietteelt of als aanvrager met zijn gezin is gaan inwonen, terwijl het redelijkerwijs voorzienbaar was dat dit tot problemen zou leiden.

Artikel 2.3.11 Intrekken of aanpassen urgentieverklaring

Dit artikel geeft aan in welke gevallen het college de beschikking waarbij urgentie wordt verleend kan intrekken of wijzigen op basis van omstandigheden, die de aanvrager betreffen. De positie van de aanvrager kan gewijzigd zijn of er komen feiten aan het licht, die verwijtbaar zijn. Wanneer een woning wordt betrokken vervalt de urgentie.

Artikel 2.4.1 Huisvestingsvergunning voor een woonwagenstandplaats

Woonwagenstandplaatsen vallen onder de definitie woonruimte en zijn daarmee op grond van artikel 2.1.1 vergunningplichtig. Voor woonwagenstandplaatsen geldt een andere voorrangregeling dan voor corporatiewoningen zoals geformuleerd in artikel 2.6. Daarnaast zijn woonwagenstandplaatsen ook geen onderdeel van de urgentieregeling van artikel 2.3.3.

Bewoning van huurwoonwagens is niet vergunningplichtig in de verordening. De woningcorporaties hebben met de huurders specifieke toewijzingsregels opgesteld die ook de komende jaren van kracht blijven. De verordening heeft hier geen sturende rol.

Artikel 3.1.1 Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22 van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw dat woonruimte bevat en dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen en een onaanvaardbare inbreuk betekenen op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

Artikel 3.1.3 Voorwaarden en voorschriften

De voorwaarden en voorschriften kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op het stellen van aanvullende maatregelen om de in artikel 3.1.3 onder a en b genoemde belangen te kunnen dienen. In artikel 26 van de wet zijn de intrekingsgronden opgenomen. Deze gelden rechtstreeks en zijn in de verordening niet herhaald.

Artikel 3.1.4 Weigeringsgronden

Een weigeringsgrond is slechts aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook worden gedacht aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand.

Verder kan een vergunning worden geweigerd als de voorgenomen splitsing strijd oplevert met het vigerend bestemmingsplan en/of de voorwaarden en bepalingen van het Bouwbesluit. Het is niet gewenst dat een gebouw wordt gesplitst, terwijl de kwaliteit van de appartementen te wensen overlaat of als er zelf sprake is van een onbewoonbaarverklaring op basis van de Woningwet.

De woningen die gesplitst separaat worden verkocht/gebruikt zijn vaak klein. Dit type woning zal (enigszins afhankelijk van de locatie), bij ontspanning van de woningmarkt minder gewild en daarmee lastig verkoopbaar worden, als gevolg van verminderde vraag. Daarom is als weigeringsgrond opgenomen dat de woonruimte na splitsing niet kleiner mag zijn dan 50m² BVO (= bruto vloeroppervlakte).

Artikel 4.1.1 Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de verordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 van de wet. De in de verordening genoemde bedragen zijn gefixeerde bedragen. Het betreft hier geen maximale bedragen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

In de wet en het Wetboek van Strafrecht zijn de maximale hoogtes van de boetes vastgesteld. Uit artikel 5:53 van de Algemene wet bestuursrecht volgt dat voor boetes hoger dan € 340 een rapport of proces-verbaal moet worden opgemaakt en de overtreder in staat moet worden gesteld zijn zienswijze naar voren te brengen. De bedragen zijn vastgesteld op basis van de ernst en het karakter van de overtreding (bedrijfsmatig of niet-bedrijfsmatig).

Artikel 4.2.1 Experimenten

Het is mogelijk dat het gewenst is in het belang van de volkshuisvesting een pilotproject uit te proberen. Dit artikel is opgenomen om te voorkomen dat de verordening deze mogelijkheid belemmert. Wanneer het college dit overweegt zal de raad hier vooraf over worden geconsulteerd.

Artikel 4.2.2 Hardheidsclausule

In de verordening is een hardheidsclausule opgenomen om van de verordening af te kunnen wijken in het geval dit voor een aanvrager gelet op het belang van de huisvesting tot een zeer onbillijke of harde situatie zou leiden. De toepassing van de hardheidsclausule dient beperkt te blijven tot individuele gevallen. Zodra de toepassing van een hardheidsclausule voor bepaalde gevallen voldoende is uitgekristalliseerd en daardoor een bestendig karakter heeft gekregen, dient dit beleid in de verordening of in een uitvoeringsregeling te worden neergelegd. Indien het college gebruik maakt van de hardheidsclausule wordt dit gemotiveerd in de betreffende besluitvorming.

Artikel 4.3.1 Overgangsbepalingen

Dit artikel geeft overgangsbepalingen die onder meer duidelijkheid geven hoe met aanvragen voor vergunningen en bezwaarschriften omgegaan moet worden, die voor de inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend.

Artikel 4.3.2 Intrekking oude verordening

Regelingen die op basis van de oude verordening zijn gemaakt en nog niet zijn vervangen vervallen niet. De regelingen blijven van kracht onder de nieuwe verordening, totdat er nieuwe regelingen worden opgesteld die de oude vervangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om beleidsregels voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad en de urgentieregeling.

Artikel 4.3.3 Inwerkingtreding

De geldigheidsduur van een verordening is op grond van de wet maximaal vier jaar. Dat maakt dat binnen vier jaar de noodzaak voor het stellen van deze regels en de situatie op de woningmarkt opnieuw zal worden getoetst.