

Huisvestingsverordening 2019

In dit document staat een overzicht van de wijzigingen die per 1 juli 2019 worden aangebracht in de nieuwe Huisvestingsverordening en de bijbehorende beleidsregels.

Samenvatting

Voor de nieuwe Huisvestingsverordening en beleidsregels zijn vier soorten aanpassingen gedaan.

Aanpassen definities

- Nultredenwoning: Definitie is verduidelijkt.
- Beschut wonen: Naam is gewijzigd naar seniorenwoningen en definitie is daarop aangepast.
- Inkomensgrens: In de verordening werd verwezen naar een regeling die is vervallen. Nu is de verwijzing naar de actuele regeling opgenomen.
- Woningen met aanpassingen voor gehandicapten. Omschrijving was niet duidelijk (woningen met door de gemeente gefaciliteerde voorzieningen) en is gewijzigd (woningen met aanpassingen voor mensen met een beperking).

Bestaande voorwaarden/bepalingen aanpassen

- Urgentie bij medische of sociale indicatie: Vervallen is de voorwaarde dat de aanvrager een zelfstandige woning moet achterlaten.
- Zoekprofiel bij urgentie: In het urgentiebesluit moet staan voor welk soort woning de urgentie geldt. Dit moet (uiteraard) een woning zijn die een oplossing biedt voor het probleem van de woningzoekende. Het hoeft dus niet altijd een appartement te zijn of altijd een eengezinswoning. In de verordening is nu een definitie opgenomen van het begrip zoekprofiel.
- Volgordebepaling tussen urgenten: De volgorde tussen de verschillende soorten urgenten is aangepast. Nu gaan stadsvernieuwingsurgenten voor op alle overige urgenten behalve op mensen die urgentie hebben omdat ze in de tijdelijke opvang zitten wegens problemen in relatie of met geweld. Voortaan is de volgorde 1) in tijdelijke opvang wegens relatieproblemen/geweld 2) overige urgenten behalve stadsvernieuwing en 3) stadsvernieuwingsurgenten.
- Voorrang voor grote gezinnen bij grote woningen: Dit is vervallen als aparte voorrangscategorie. De toewijzing aan grote gezinnen van een woning die beter passend is kan voortaan gebeuren onder de nieuwe titel van "doorstroming faciliteren". Zie hieronder.
- Vervanging leden Regionale Urgentie Commissie: Het is niet meer nodig dat voor elk lid een vervanger wordt aangewezen. Eén vervanger aanwijzen is voldoende.

Nieuwe bepalingen opnemen

Nieuwe afspraken zijn gemaakt over de mogelijkheid om:

- maatregelen te nemen die de doorstroming faciliteren;
- woningen met voorrang aan te bieden voor jongeren tot 23 jaar;
- woningen toe te wijzen via loting.

Herschrijven tekst van beleidsregels urgenties en beleidsregels huisvestingsindicatie

De tekst van deze twee beleidsregels was een combinatie van voorwaarden, nadere bepalingen en toelichting/werkinstructie. De teksten zijn uit elkaar getrokken en als volgt verdeeld:

- Alle voorwaarden voor de huisvestingsindicatie en de urgenties staan niet meer in de beleidsregels maar zijn nu opgenomen in de verordening. De bepalingen over de huisvestingsindicatie staan in artikel 8. De criteria voor de verschillende soorten urgenties staan in de artikelen 11a t/m 11g. Inhoudelijk zijn deze bepalingen niet veranderd.
- De beleidsregels over huisvestingsindicatie en urgenties zijn volledig herschreven. Daarbij bleek dat een beleidsregel voor huisvestingsindicaties niet meer nodig is. Er is wel een nieuwe versie gemaakt van de beleidsregels voor urgenties. (zie de aparte toelichting over de omzetting van de beleidsregels).
- De toelichting over indicatie en urgenties die is bedoeld voor medewerkers van gemeenten is ook herschreven en opgenomen in aparte werkinstructies. Deze werkinstructies zijn niet meegezonden met de stukken die de besluitvorming in gaan voor PORA, B&W's en gemeenteraden.

Op de volgende pagina's staat voor elke inhoudelijke wijziging een uitgebreide toelichting.

Overzicht van wijzigingen in de Huisvestingsverordening en beleidsregels

Onderwerp	Toelichting over huidige bepaling	Huidige tekst in verordening / beleidsregels	Afspraak voor nieuwe verordening	Nieuwe tekst
Nultreden-woning: definitie	In de verordening staat al dat mensen met een huisvestingsindicatie voorrang hebben bij nultredenwoningen. Het begrip "nultredenwoning" geeft echter verwarring en biedt niet de juiste oplossing. Nagegaan is of een andere definitie kan worden gebruikt die beter past bij de doelstelling dat mensen met mobiliteits-problemen voorrang hebben bij woningen die voor hen passend zijn.	Verordening artikel 1 nultredenwoonruimte: woning met de primaire functies op de begane grond (en bij appartementen op het niveau van de woningentree en appartement bereikbaar met lift;	Het begrip nultredenwoning blijft in gebruik. In de definitie wordt wel duidelijker vastgelegd wat voor woningen hiermee worden bedoeld. Op de website van SVNK wordt in de advertentie van nultredenwoningen een korte versie van de omschrijving vermeld.	Verordening artikel 1 Nultredenwoning: een zelfstandige woning die zowel intern als extern toegankelijk is. Een woning is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer) bereikbaar zijn zonder gebruik te hoeven maken van een trap (d.w.z. gelegen op één verdiepingslaag of meerdere verdiepinglagen die zonder trap - maar bijvoorbeeld met traplift - bereikbaar zijn). Een woning is extern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken van buiten te bereiken zijn zonder trappen te hoeven lopen.
Beschut wonen: definitie	De huidige definitie voor 'beschut wonen' is onduidelijk. 'Beschut wonen' is een term uit de tijd vóór de scheiding van wonen en zorg. Daardoor roept de term 'beschut' niet de juiste associatie op. Hierbij wordt gedacht aan de aanwezigheid van faciliteiten en voorzieningen die volledig zijn gekoppeld aan een nabijgelegen zorgvoorziening. In de huidige context van veranderingen van wonen en zorg is dit niet meer voldoende van toepassing. Daarom is een nieuwe definitie gemaakt.	Verordening artikel 1 beschut wonen: woning van waaruit bewoners gebruik kunnen maken van de faciliteiten van een nabijgelegen voorziening; Verordening artikel 2 lid 2 onder f (tekst vermeldt voor welke woningen een huisvestingsvergunning nodig is) 2. Het eerste lid is niet van toepassing op: f. woonruimten in een complex van beschut wonen;	De term 'beschut wonen' wordt gewijzigd naar 'seniorenwoning'. Hieronder vallen zelfstandige woningen die rollator toe- en doorgankelijk zijn. Het complex moet voor senioren interessant zijn door de opzet en de ligging nabij voorzieningen zoals winkels en openbaar vervoer. De woonvorm is gericht op senioren. Als standaard leeftijdsgrens wordt gehanteerd 65 jaar. Personen tussen 55 en 65 die passen in het profiel kunnen ook in aanmerking komen. Het gaat er om dat de huurder zich thuis voelt in de betreffende leefstijl en levensfase: met behoefte aan een rustige en geborgen omgeving.	Verordening artikel 1 Seniorenwoning: een zelfstandige 'rollator toe- en doorgankelijke woning' in een complex dat door de opzet en de ligging nabij voorzieningen met name interessant is voor senioren. Verordening artikel 2 lid 2 onder f 2. Het eerste lid is niet van toepassing op: f. woonruimten die zijn aangemerkt als seniorenwoning;
Inkomensgrens: definitie	Voor afgifte van een huisvestingsvergunning moet het inkomen passend zijn. Voor de inkomensgrens wordt nu verwezen naar een regeling die inmiddels is vervallen.	Verordening artikel 3 onder a. het maximale huishoudinkomen volgens de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, art 4, lid 1 onder a, vermeerderd met 10%, een en ander met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de Woningwet.	In de verordening wordt voortaan verwezen naar de actuele bepalingen over het inkomen.	Verordening artikel 3 onder a het maximale huishoudinkomen volgens het "Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting" een en ander met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de Woningwet.
Doorstroming faciliteren	De huidige verordening heeft geen bepaling om de doorstroming te faciliteren. Er is alleen de mogelijkheid om tijdelijk een pilot/experiment uit te voeren. Kennemer Wonen heeft hier het afgelopen jaar ervaring mee opgedaan. Zo'n pilot dient hoogstens een jaar te duren. Voor voortzetting moet de werkwijze een definitieve plek krijgen in de verordening.	n.v.t.	Nu is een bepaling opgenomen die de mogelijkheid biedt de doorstroming te faciliteren door voorrang te geven aan woningzoekenden die verhuizen naar een woning die beter passend voor hen is. De criteria zijn niet nader ingevuld. Het is een algemene bepaling die het mogelijk maakt per gemeente, corporatie of project maatwerk te leveren. De bepaling kan bijvoorbeeld worden gebruikt voor de verhuizing van senioren (van groot naar beter) of grote gezinnen (van klein naar beter).	Verordening artikel 7 Aan dit artikel is een extra lid toegevoegd (lid 5) met de tekst: Om de doorstroming te faciliteren kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die verhuizen naar een woning die beter passend voor hen is.
Voorrang grote gezinnen	Grote gezinnen hebben voorrang bij grote woningen behalve als men al een grote woning heeft. Nagegaan is of die voorrang kan vervallen, er van uit gaande dat de huisvesting van grote gezinnen zich voldoende zelf reguleert.	Verordening artikel 7 1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte met ten minste 5 kamers, waarvan de kleinste slaapkamer minimaal 6 m2 is, wordt in de volgende volgorde voorrang verleend aan: 1. huishoudens van tenminste 5 personen; 2. huishoudens van tenminste 4 personen; 3. huishoudens van tenminste 3 personen. 2. Voor de omvang van het huishouden zoals bedoeld in lid 1, wordt bij een 1-ouder huishouden gerekend met één persoon meer dan de werkelijke huishoudensomvang. 3. De voorrang zoals bedoeld in lid 1 geldt niet als het huishouden al een woning met tenminste 5 kamers bewoont.	De voorrangsbepaling is vervallen als aparte categorie. Om grote huishoudens te helpen aan woonruimte die beter passend voor hen is, kan voortaan gebruik worden gemaakt van de nieuwe titel van "doorstroming faciliteren".	Verordening artikel 7 In dit artikel zijn lid 1 t/m 3 vervallen. Zoals hierboven al is vermeld, is aan dit artikel een extra lid toegevoegd (lid 5) met de tekst: Om de doorstroming te faciliteren kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die verhuizen naar een woning die beter passend voor hen is.
Woningen aangepast voor gehandicapten	In artikel 7 lid 5 is niet duidelijk dat deze tekst gaat over aangepaste woningen.	Verordening artikel 7 lid 5 Bij woonruimte met door de gemeente gefaciliteerde voorzieningen wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een passende indicatie. Voorrang wordt verleend voor woningen die passen in het zoekprofiel. Verordening artikel 5 lid 1 onder f 1. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt: f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening;	De tekst wordt verduidelijkt.	Verordening artikel 7 lid 2 Bij woonruimte die is aangepast voor mensen met een beperking wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een passende indicatie. Voorrang wordt verleend voor woningen die passen in het zoekprofiel. Verordening artikel 5 lid 1 onder f 1. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt: f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte die is aangepast voor mensen met een beperking als bedoeld in artikel 7 lid 2;

Jongeren-huisvesting	Voor jongeren tot 23 jaar is het lastig om aan een passende woning te komen. Zij zijn aangewezen op woningen tot de "kwaliteitskortinggrens" in de Huurtoeslag (€ 424 in 2019). Daar is niet veel aanbod van. Bovendien hebben zij een relatief korte inschrijftijd, zodat ze lastig kunnen concurreren met andere woningzoekenden. Uit de cijfers van SVNK blijkt dat de slaagkans van jongeren is afgenomen. In de huidige verordening is het niet mogelijk om woningen met voorrang aan te bieden aan jongeren.	n.v.t.	Nu is een bepaling opgenomen waarmee voorrang kan worden gegeven aan jongeren tot 23 jaar voor woningen tot de kwaliteitskortinggrens (€ 424 in 2019). Na jongeren komen overige woningzoekenden aan bod voor deze woningen. De voorrang geldt alleen als de woning met die voorrang wordt geadverteerd. De verhuurder kiest welke woningen men zo aanbiedt. Bij verhuur aan een jongere kan dat via een regulier huurcontract of een (tijdelijk) doelgroepen-contract. Hoeveel woningen zo worden aangeboden is afhankelijk van het aantal woningen dat vrijkomt in deze prijsklasse en of deze geschikt worden geacht voor jongeren. Gemeente en corporaties monitoren de voortgang.	Verordening artikel 7 Aan dit artikel is een extra lid toegevoegd (lid 3) met de tekst: Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning krijgen jongeren tot 23 jaar voorrang bij woningen met een huur tot de kwaliteitskortinggrens uit de Wet op de huurtoeslag als de woning met die voorrang wordt geadverteerd.
Urgentie: voorwaarde zelfstandige woning achterlaten	Voor urgentie op medische en/of sociale gronden geldt o.a. als voorwaarde dat de aanvrager een zelfstandige woning heeft of die heeft gehad in de laatste 12 maanden. Alleen in Castricum is deze regel niet opgenomen. Dit betekent dat aanvragen moeten worden afgewezen voor mensen die op inhoudelijke gronden een urgentie zouden krijgen, maar niet aan deze voorwaarde voldoen. Nagegaan is of de voorwaarde kan worden geschrapt.	Verordening artikel 11 lid 1 sub a (niet opgenomen in Castricum) 1. Voor indeling in een urgentie categorie, als bedoeld in artikel 8, tweede lid onder a (medische en/of sociale urgentie) komt in aanmerking de woningzoekende die: a. Beschikt of heeft beschikt in de 12 maanden voorafgaand aan de datum van aanvraag over zelfstandige woonruimte; Beleidsregels urgenties artikel 3 sub 1 Bevat verdere toelichting (tekst hier niet opgenomen)	De voorwaarde over het achterlaten van een zelfstandige woning is geschrapt. De overige voorwaarden wijzigen niet. Door het vervallen bestaat de mogelijkheid dat er meer <i>aanvragen</i> om urgentie komen van mensen die geen zelfstandige woning (meer) hebben. Bijvoorbeeld van inwonende kinderen, mensen die zwerven of in tijdelijke opvang wonen. Dit betekent niet automatisch dat er ook meer <i>toekenningen</i> van urgenties komen. Toekenning moet alleen gebeuren als er sprake is van een noodsituatie die voldoet aan de criteria in de verordening.	Verordening artikel 11a lid 1 Sub a is vervallen. De overige onderdelen zijn hernummerd tot a. t/m d. Beleidsregels urgenties Niet meer van toepassing: deze bepaling staat voortaan alleen nog in de verordening.
Urgentie: voor welk soort woning?	In het urgentiebesluit moet staan voor welke soort woning de urgentie geldt. Gemeenten gaan hier verschillend mee om. Soms is de urgentie altijd voor een appartement, soms altijd voor een eengezinswoning, of men bepaalt het type woning afhankelijk van het probleem van de aanvrager van urgentie.	Verordening artikel 10 lid 1 onder d. De urgentieverklaring vermeldt het zoekprofiel voor de soort woonruimte waarvoor de urgentie gebruikt kan worden. Beleidsregels urgenties, artikel 5 Bij een besluit tot indeling in een voorrangscategorie verklaren burgemeester en wethouders dat: • zij erkennen dat de woningzoekende urgent is • de woningzoekende voorrang krijgt bij de toewijzing van een bepaald soort woonruimte.	Nog steeds moet in het urgentiebesluit worden vermeld het soort woning waarvoor de urgentie geldt. Hier wordt geen standaard voor vastgelegd. Maar de soort woonruimte moet worden afgestemd op de behoefte van de urgente. De woonruimte moet dus een oplossing bieden voor het probleem van de aanvrager waarvoor de urgentie wordt verleend. In artikel 1 is een definitie opgenomen van het begrip zoekprofiel.	Verordening artikel 1 Zoekprofiel: de omschrijving van het type woonruimte waarvoor een urgentieverklaring of huisvestingsindicatie geldig is. Verordening artikel 11 lid 1 onder d De urgentieverklaring vermeldt het zoekprofiel voor de soort woonruimte waarvoor de urgentie gebruikt kan worden.
Volgorde tussen urgenten.	Stadsvernieuwings-urgenten gaan nu vóór op overige urgenten. Onderzocht is of deze volgorde kan worden omgedraaid. Als er een stadsvernieuwingsproject speelt en hiervoor aanzienlijke aantallen stadsvernieuwingsurgenties worden afgegeven, is het voor de "gewone" urgenten lastig om aan een woning te komen. Maar de sv-urgentie geldt 2x zo lang. Die wordt gegeven een jaar voor de verwachte sloop of renovatiedatum. De "gewone" urgenties gelden voor een half jaar. Maar feitelijk is de zoektijd korter. Bedoeling is dat men in de eerste 3 maanden al een woning heeft. Daarna krijgt men een woning aangeboden die men niet mag weigeren. Daarom is nagegaan of de volgorde tussen deze twee groepen urgenten kan worden omgedraaid.	Beleidsregels urgenties artikel 6 plus bijlage 1 De volledige tekst is hier niet vermeld, maar de volgordebepaling tussen urgenten komt hier op neer: 1. Mensen die in tijdelijke opvang wonen wegens problemen in relatie of geweld. 2. Stadsvernieuwingsurgenten en "urgenten wegens reguliere sloop of renovatie". 3. Overige urgenten.	Afspraak is om de volgorde van groep 2 en 3 inderdaad om te draaien. Aandachtspunt daarbij is wel dat groep 2 (de sv-urgenten) een harde deadline heeft: zij moeten tijdig de woning uit om te zorgen dat de sloop/renovatie kan doorgaan. Bij de nieuwe werkwijze is daarom extra opgenomen dat de sv-urgente alsnog bemiddeld wordt naar een andere woning, als iemand kort voor de sloop/renovatie zelf nog geen woning heeft gevonden. <i>NB: Onder de overige urgenten vallen sociaal, medisch, mantelzorg, tijdelijke opvang niet zijnde voor relatie of geweld. In enkele gemeenten ook de vergunninghouders. De huisvesting van de vergunninghouders gaat echter via een apart circuit. Daarvoor hoeft in dit voorstel niets te worden geregeld.</i>	Verordening artikel 13 Deze bepaling is niet meer opgenomen in de beleidsregels maar staat alleen nog in de verordening. De volledige tekst is hier niet vermeld, maar de volgordebepaling tussen urgenten komt hier op neer: 1. Mensen die in tijdelijke opvang wonen wegens problemen in relatie of geweld. 2. Overige urgenten met uitzondering van stadsvernieuwingsurgenten en "urgenten wegens reguliere sloop of renovatie". 3. Stadsvernieuwingsurgenten en "urgenten wegens reguliere sloop of renovatie" die terug willen keren in de nieuwbouw in de eigen wijk. 4. Stadsvernieuwingsurgenten en "urgenten wegens reguliere sloop of renovatie" die niet terugkeren.
Vergunninghouders	Binnen de regio zijn twee werkwijzen in gebruik. In Alkmaar en Uitgeest zijn vergunninghouders geen urgenten. Huisvesting gebeurt als "bijzondere toewijzing". In de andere gemeenten vallen de vergunninghouders onder de urgenten.	Huisvestingsverordening artikel 6 (Alkmaar en Uitgeest) Maximum % bijzondere toewijzingen is verhoogd naar 25%. Huisvestingsverordening artikel 8 (overige gemeenten) Hier staat dat vergunninghouders urgenten zijn.	Castricum wil vergunninghouders alternatieve huisvesting bieden. In de stuurgroep is geconcludeerd dat dit kan onder de titel van "bijzondere toewijzingen" in artikel 6. Er hoeft geen extra optie te worden opgenomen in de verordening.	Verordening artikel 6 en artikel 9 (oud artikel 8) Een aanpassing is niet nodig om de beoogde werkwijze van Castricum mogelijk te maken. NB: De verordening is alleen van toepassing op zelfstandige sociale-huurwoningen.
Spoedzoekers	Het is lastig om een woning te krijgen voor mensen die op korte termijn andere huisvesting nodig hebben maar een beperkte inschrijftijd hebben en niet in aanmerking komen voor urgentie. Zie onder andere de woningvraag bij echtscheiding. Nagegaan is hoe de mogelijkheden voor spoedzoekers kunnen worden verbeterd.	n.v.t.	Voor spoedzoekers en loting samen is één afspraak gemaakt: doelstelling is om 52 woningen per jaar (gemiddeld 1 per week) aan te bieden voor loting. Alle woningzoekenden kunnen hieraan meedoen behalve urgenten en mensen met een huisvestingsindicatie. Zij hebben namelijk al voorrang. Loten gebeurt als pilot voor 1 jaar via het bestaande experimenteer artikel. Aanpassen van de verordening is niet nodig. Gemeenten en corporaties monitoren de ervaringen.	Verordening artikel 15 De verordening hoeft niet te worden aangepast. Deze pilot wordt uitgevoerd via het bestaande pilot/experimenteer artikel. In de model-verordening is dat artikel 15. In Alkmaar wordt dit een hoger artikelnummer doordat Alkmaar een extra hoofdstuk 3 heeft over aanpassingen in de bestaande woningvoorraad.
Loting	De verordening biedt nu niet de mogelijkheid om loting toe te passen. Met loting komen er meer mogelijkheden voor mensen die nu vrijwel geen kans hebben op een woning zoals spoedzoekers. Nagegaan is hoe loting kan worden opgenomen in de verordening.	n.v.t.	Zie hierboven.	Zie hierboven.
Achternvang Regionale Urgentie Commissie (RUC)	In de beleidsregels urgenties staat dat er voor <u>elk lid</u> van de RUC een vervanger moet worden benoemd. In de praktijk werkt dat niet. Want die vervanger hoeft maar 1 of 2x per jaar te komen.	Beleidsregels urgenties, bijlage, samenstelling RUC Voor alle leden dienen plaatsvervangende leden te worden benoemd.	Afspraak is dat het aantal aan te wijzen vervangers wordt verminderd.	Beleidsregels urgenties, bijlage, samenstelling RUC Naast de vaste vier leden wordt één vervangend lid aangewezen. De secretaris kan als vervanger dienen bij onvoldoende quorum.