



Agendanr.: 14
 Voorstelnr.: RB2019036
 Onderwerp: Vaststellen nieuwe Huisvestingsverordening
 Programma:

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 2 april 2019

Voorstel / besluit:

De raad wordt voorgesteld bijgevoegde "Huisvestingsverordening 2019" vast te stellen. Dit is de opvolger van de huidige verordening die vervalt op 1 juli 2019.

Inleiding

In alle regiogemeenten vervalt op 1 juli 2019 automatisch de huidige Huisvestingsverordening. Het is echter van belang dat er ook na die datum regels zijn over vrijkomende sociale huurwoningen, vanwege de grote druk op de woningmarkt. Daarom is een nieuwe Huisvestingsverordening gemaakt met de bijbehorende beleidsregels. Deze dienen in werking te treden op 1 juli 2019. In hoofdlijn zijn deze gelijk aan de huidige versies. Wel zijn enkele aanpassingen/actualisaties doorgevoerd.

Het PORA heeft op 6 maart 2019 ingestemd om de nieuwe verordening en beleidsregels ter besluitvorming aan te bieden aan de regiogemeenten.

De nieuwe verordening is geen totale herziening. Het is een voortzetting van de huidige. Hervaststelling is nodig door de bepaling in de wet dat de bestaande verordening automatisch vervalt na 4 jaar. In de nieuwe verordening blijven de hoofdlijnen hetzelfde:

- De woningzoekende met de langste inschrijftijd komt als eerste voor een woning in aanmerking.
- Voorrang is mogelijk voor bepaalde soorten woningen en woningzoekenden.
- Huisvestingsindicatie is mogelijk voor mensen waarbij de huidige huisvesting problemen oplevert en de woning niet passend te maken is. Met een huisvestingsindicatie krijgt men voorrang bij nulredenwoningen.
- Urgentie is mogelijk voor mensen in bepaalde noodsituaties.

Dit zijn in het kort de aanpassingen:

- Urgentie bij medische of sociale indicatie: Vervallen is de voorwaarde dat de aanvrager een zelfstandige woning moet achterlaten.
- De volgordebepaling tussen de verschillende soorten urgenten is aangepast.
- Nieuw opgenomen is de mogelijkheid om de goedkoopste woningen met voorrang aan te bieden aan jongeren tot 23 jaar.
- Nieuw opgenomen is de mogelijkheid om maatregel te nemen in het kader van "doorstroming faciliteren".
- Voorrang voor grote gezinnen bij grote woningen: De aparte voorrangscategorie is vervallen. De verhuizing naar een beter passende woning kan voortaan gebeuren onder de titel van "doorstroming faciliteren".
- Vervanging leden Regionale Urgentie Commissie: Het is niet meer nodig dat voor elk lid een vervanger wordt aangewezen. Eén vervanger aanwijzen is voldoende.
- Loting wordt toegepast als pilot van een jaar op grond van het bestaande experimenteerartikel. Dit is om de mogelijkheden te vergroten voor woningzoekenden. De colleges van B&W zijn bevoegd hierover te besluiten.

In de bijlage staat een uitgebreide toelichting over de aanpassingen.

Beoogd effect

Met de nieuwe verordening en beleidsregels worden vastgelegd de regels voor vrijkomende woonruimten die zijn aangewezen in artikel 2 van de verordening (regels o.a. over de wijze van aanbieden van woningen, volgordebepaling tussen woningzoekenden). Door de grote druk op de woningmarkt is het nodig deze bepalingen te hanteren.

Argumenten

1 Schaarste maakt regels (en extra woningen) nodig

Gemeenten zijn niet verplicht een Huisvestingsverordening vast te stellen. De vraag naar sociale huurwoningen is echter aanzienlijk. Er is sprake van schaarste. Daarom blijft het nodig om regels vast te leggen hoe met vrijkomende sociale huurwoningen wordt omgegaan. Daarvoor zijn een nieuwe verordening en bijbehorende beleidsregels gemaakt.

De grote vraag naar sociale-huurwoningen maakt het nodig dat er extra aanbod komt van deze woningen. Afspraken daarover zijn/worden vastgelegd in de prestatie-afspraken tussen gemeente, corporaties en hun huurdersorganisaties.

Gemeenten zijn niet verplicht een Huisvestingsverordening vast te stellen. De vraag naar sociale-huurwoningen is echter aanzienlijk. Er is al geruime tijd sprake van schaarste en daardoor (mogelijk) van verdringing van bepaalde doelgroepen als geen sturingsmiddel wordt ingezet. De redenen voor het vaststellen van een verordening, zoals in 2015 is gebeurd, zijn dan ook nog steeds van toepassing. De vraag en schaarste zijn sindsdien nog toegenomen door de passenheideisen waaraan corporaties moeten voldoen en de extra vraag naar sociale huurwoningen die bijvoorbeeld voortkomt uit de uitstroom vanuit instellingen voor begeleid wonen naar reguliere huisvesting (extramuralisatie). Het blijft daarom nodig om regels vast te leggen hoe met vrijkomende sociale-huurwoningen wordt omgegaan. Daarvoor zijn een nieuwe verordening en beleidsregels gemaakt.

De Jaarrapportage 2017 van SVNK laat de volgende cijfers zien over het aantal verhuurde woningen en het aantal actief woningzoekenden in de regio Alkmaar.

Jaar	Aantal verhuurde woningen	Aantal actief woningzoekenden
2015	2.003	13.317
2016	2.019	13.883
2017	2.044	15.408

*Actief woningzoekende =
woningzoekende die reageert op de aangeboden woningen*

De grote vraag naar sociale-huurwoningen maakt het nodig dat er extra aanbod komt van deze woningen. Afspraken daarover zijn/worden op lokaal niveau gemaakt en bijvoorbeeld vastgelegd in de prestatie-afspraken tussen gemeente, corporaties en hun huurdersorganisaties.

2 Maatschappelijk draagvlak en participatie

Voor het opstellen van de nieuwe verordening is een stuurgroep samengesteld met vertegenwoordigers van gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. De stuurgroep heeft opdracht gegeven om een nieuwe verordening te maken die moet ingaan op 1 juli 2019. Een werkgroep van gemeenten en corporaties heeft de nieuwe documenten opgesteld. De hoofdlijn van de verordening blijft gelijk: in principe komt de woningzoekende met de langste inschrijftijd als eerste in aanmerking voor een vrijkomende woning. Tegelijkertijd is nagegaan welke wijzigingen/actualisaties meegenomen kunnen worden in de nieuwe verordening. De stuurgroep heeft op 03-12-2018 en op 13-02-2019 uitgesproken welke aanpassingen worden opgenomen. Deze afspraken zijn verwerkt in de nu bijgevoegde nieuwe verordening.

3 Huidige verordening vervalt per 1 juli 2019

Alle regiogemeenten hebben in 2015 een nieuwe Huisvestingsverordening vastgesteld. Die is van kracht geworden per 1 juli 2015. De Huisvestingswet bepaalt dat deze vier jaar geldig is. Per

1 juli 2019 vervalt de huidige verordening automatisch. Maar in die Huisvestingsverordening staat ook al dat die vervalt per 1 juli 2019.

De raad dient te besluiten over het vaststellen van de nieuwe verordening. Daarvoor is dit voorstel.

Het college van B&W dient te besluiten over het vaststellen van de beleidsregels. Het college heeft inmiddels een besluit genomen tot vaststelling van de beleidsregels en daarbij bepaald dat die alleen in werking treden als de raad inderdaad de nieuwe verordening vaststelt. Voor verordening en beleidsregels zal dezelfde datum van inwerkingtreding gelden. Het college is ook bevoegd te besluiten over het houden van pilots. Loting wordt nu ingevoerd als pilot voor de periode van een jaar op grond van het al bestaande experimenteerartikel.

In alle regiogemeenten moeten de nieuwe verordening en beleidsregels zijn vastgesteld en gepubliceerd vóór 1 juli 2019. Alleen dan kunnen de nieuwe verordening en beleidsregels in werking treden direct aansluitend aan de huidige.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Communicatie

De besluiten van B&W en raad worden op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

De informatie op de websites van gemeente en corporaties wordt aangepast.

De nieuwe bepalingen worden verwerkt in de website van SVNK.

Uitvoering

Zie onder communicatie.

Monitoring/Evaluatie

Jaarlijks rapporteert de SVNK over de resultaten van de woonruimteverdeling. Deze kunnen aanleiding zijn om de Huisvestingsverordening aan te passen.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
BIJ19-240	Overzicht wijzigingen
BIJ19-245	Huisvestingsverordening Heerhugowaard 2015
AVV19-004	Huisvestingsverordening Heerhugowaard 2019

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Stad en Ruimte d.d. 7 mei 2019

RB2019036 Vaststellen nieuwe Huisvestingsverordening :

Bespreekstuk



Heerhugowaard Stad van kansen

Nr.: RB2019036

Voor	Allen
Tegen	---

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 april 2019;

gelet op het advies van de commissie Stad en Ruimte d.d. 7 mei 2019;

gelet op:

Huisvestingswet 2014, artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder 5, 7, 9 tot en met 14 en 20;
Gemeentewet, artikel 147;

b e s l u i t

Vast te stellen de Huisvestingsverordening Heerhugowaard 2019

Heerhugowaard, 28 mei 2019

De Raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,

