



Agendanr.: 5  
Voorstelnr.: RB2011129  
Onderwerp: Huisvestingsverordening Heerhugowaard

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 27 september 2011

#### Beknopt voorstel

In de Regio Alkmaar zijn in het verleden tussen de gemeenten en de in de regio werkzame woningcorporaties die samenwerken in de Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK) afspraken gemaakt over woonruimteverdeling, splitsing van woonruimten en woningonttrekking. Deze afspraken zijn vastgelegd in een Model Huisvestingsverordening Noord-Kennemerland 2007. Op beleidsinhoudelijke en juridisch/technische gronden is een actualisering gewenst van deze regionale Model Huisvestingsverordening en de daarop gebaseerde Huisvestingsverordeningen in de 8 gemeenten die deel uitmaken van de regio Alkmaar. Deze actualisering is besproken in de colleges in april en mei 2011. In de gemeenten Alkmaar, Bergen, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk, Graft-De Rijk en Schermer zijn de voorstellen vrij gegeven voor inspraak. In totaal zijn zes inspraakreacties binnengekomen, waarvan twee buiten de inspraakperiode. Alle reacties staan opgenomen in bijgaande Nota van beantwoording. De reacties hebben geleid tot één aanpassing van de verordening, de inkomenseis voor woningtoewijzing. De verordening wordt nu ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

#### Toelichting

##### **Politiek-bestuurlijke aspecten : de belangrijkste wijzigingen toegelicht**

Er zijn verschillende redenen om het woonruimteverdelingsysteem en de Huisvestingsverordening Heerhugowaard 2007 te actualiseren; te weten juridische aanpassingen, operationele knelpunten en politiek bestuurlijke issues. De belangrijkste voorgestelde wijzigingen in de Huisvestingsverordening Heerhugowaard 2007 worden hierna genoemd en toegelicht.

*Toewijzingsregels studenten:* HBO- en WO- studenten die een opleiding volgen aan een in de regio erkende onderwijsinstelling kunnen voor bepaalde zelfstandige complexen met campuscontracten gaan huren zonder huisvestingsvergunning. Hiermee worden de kansen voor deze groep woningzoekenden vergroot.

*Toewijzing aan geïndiceerde kandidaten:* Woningen met zorgteam worden met voorrang toegewezen aan geïndiceerde met zorgindicatie 'Verpleging' of 'Persoonlijke Verzorging' en anders met voorrang aan geïndiceerde met zorgindicatie 'Huishoudelijke Verzorging' en anders met voorrang aan kandidaten van 75 jaar en ouder.

Woningen met Beschut wonen worden met voorrang toegewezen aan geïndiceerde met zorgindicatie 'Huishoudelijke verzorging' of 'Verpleging' en anders met voorrang aan kandidaten van 75 jaar en ouder en anders aan overige kandidaten.

Hiermee wordt geregeld dat de woningen toegewezen worden aan kandidaten met een zorgindicatie of aan kandidaten die op termijn de meeste kans lopen een zorgvraag te hebben.

*Opnemen zoekprofiel in alle urgentieverklaringen:* in bijlage 3 van de verordening is aangeven dat alle urgentieverklaringen op medische of sociale gronden een zoekprofiel bevatten. Hiermee wordt voorkomen dat een urgentie gebruikt wordt om een wooncarrièrestap te maken.



*Paragraaf over onttrekken optioneel maken:* gemeenten in de regio zijn vrij om de paragraaf over woningonttrekking op te nemen in de verordening. In de gemeente Heerhugowaard wordt deze paragraaf wel opgenomen.

Een onttrekkingsvergunning is een middel om de woningvoorraad op peil te houden en te voorkomen dat schaarse woningen aan de voorraad worden onttrokken.

*Paragraaf over kadastraal splitsen schrappen:* vergunning voor kadastraal splitsen blijkt nog maar weinig relevant te zijn en wordt daarom afgeschaft. De splitsingsvergunning richt zich op het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad. De kwaliteit van de woningvoorraad is in alle gemeenten van de regio dermate goed dat dit instrument niet meer nodig is.

*Opnemen mogelijkheid tot opleggen van bestuurlijke boete:* aan huurders en verhuurders kan bij overtreding van regels een bestuurlijke boete worden opgelegd. Gemeenten hebben de mogelijkheid gekregen om voor het in gebruik nemen en geven van woonruimte zonder verplichte huisvestingsvergunning of het onttrekken van woonruimte zonder onttrekkingsvergunning een bestuurlijke boete op te leggen. De bestuurlijke boete biedt de mogelijkheid voor een extra prikkel op goed gedrag. Handhaving zal plaatsvinden conform het geldende handhavingsbeleid van de gemeente.

*Woningruil regelen in verordening:* woningruil kan indien voldaan wordt aan de passendheidscriteria. De positieve ervaringen met de pilot woningruil in de afgelopen jaren worden nu ook vastgelegd in de Huisvestingsverordening. Bij woningruil gelden dezelfde passendheidscriteria als voor andere woningzoekenden.

*Regeling inschrijving:* het betreft het aanleggen van een register van woningzoekenden en informatieverstrekking. De administratie omtrent de inschrijving van woningzoekenden wordt verzorgd door de corporaties die samenwerken in SVNK-verband. De Huisvestingswet biedt de mogelijkheid om een register van woningzoekenden bij te houden en een en ander vast te leggen in de Huisvestingsverordening.

Voor een nadere toelichting op de wijzigingsvoorstellen wordt verwezen naar de bijgevoegde bijlage 2.

### **Juridische aspecten: de voorgestelde wijzigingen zijn juridisch vertaald naar de Huisvestingsverordening Heerhugowaard**

De tekst van de Huisvestingsverordening Heerhugowaard is bijgevoegd in bijlage 1.

Voor een overzicht van de verschillen van de Huisvestingsverordening Heerhugowaard t.o.v. de Huisvestingsverordening Heerhugowaard 2007 wordt verwezen naar de bijgevoegde bijlage 3.

De tekst van de huidige Huisvestingsverordening Heerhugowaard 2007 is opgenomen in bijlage 4.

De Hoofdstukken 3 en 4 en paragraaf 3.4 van bijlage 3 van deze model huisvestingsverordening Regio Alkmaar zijn optioneel. Dat wil zeggen dat gemeenten van die delen van het model kunnen afwijken of er geen gebruik van kunnen maken. In de gemeente Heerhugowaard zijn de hoofdstukken 3 en 4 opgenomen.

De beleidsregels bij splitsing vervallen. De beleidsregels bij woningonttrekking blijven gelden.

### **Wkpb**

Uitsluitend voor de splitsingsvergunning was de Huisvestingsverordening Heerhugowaard 2007 een zogenaamd brondocument. Met het vervallen van de splitsingsvergunning kan de melding bij de Landelijke voorziening worden ingetrokken.

### **Financiële aspecten**

n.v.t.



**Personele aspecten**

Geen.

**Inspraak & participatie derden: de voorstellen zijn besproken in het PORA Wonen en vrijgegeven voor de inspraak**

In het PORA Wonen van 10 februari 2011 zijn de voorstellen besproken en is met de voorstellen ingestemd. Vertegenwoordigers van de Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK) en het Regionaal Platform Woonconsumenten (RPW) nemen deel aan het PORA Wonen.

Ten behoeve van het ontwikkelen van de voorstellen zijn gesprekken gevoerd met sleutelpartijen op het gebied van wonen en zorg, waaronder het PORA Zorg. De wens om mantelzorgers voorrang te geven op andere woningzoekenden is niet gehonoreerd. Zij blijven met deze actualisering aangewezen op dezelfde route als alle andere reguliere woningzoekenden. Zolang er geen sprake is van een indicatie is er ook geen reden om ze voorrang te geven voor woningen uit de categorieën 'Woningen met zorgteam' of 'Beschut wonen'. Een mantelzorger of degene die gebruik wil maken van een mantelzorger heeft wel de mogelijkheid een aanvraag voor urgentie in te dienen op medische dan wel sociale gronden.

Na behandeling in de colleges zijn de voorstellen vanaf eind april tot begin juli vrijgegeven voor de inspraak in de gemeenten Alkmaar, Bergen, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk, Graft-De Rijp en Schermer. Op basis van de inspraakreacties is het voorstel aangepast ten aanzien van de inkomenseis voor woningtoewijzing.

N.a.v. de inspraakreactie van de SVNK (reactie 4 in de Regionale Nota van Beantwoording op inspraakreacties) is de in Regio Alkmaar eind 2010 vastgestelde bovengrens van € 38.500 ongewijzigd gebleven. Dit is het bedrag 'Bruto jaarinkomen voor huishoudens' voor huurwoningen in bijlage 1 van de Huisvestingsverordening voor de toewijzing van maximaal 10% van de huurwoningen van de woningcorporaties met een huurprijs van maximaal € 652,52. De inspraakreacties zijn regionaal gebundeld in de Regionale nota van beantwoording en ingebracht in het PORA Wonen op 15 september 2011. Het PORA Wonen heeft ingestemd met de voorgestelde aanpassing.

De gemeenten zijn van mening dat de overige bedenkingen voldoende zijn afgedekt in het eindvoorstel. Dit wordt gemotiveerd in de bijgaande regionale Nota van beantwoording die als bijlage 5 is bijgevoegd.

**Communicatie:**

Het besluit tot vaststelling van de Huisvestingsverordening Heerhugowaard wordt bekendgemaakt in de rubriek Officiële mededelingen.

In het Stadsnieuws zal een bericht verschijnen over de nieuwe Huisvestingsverordening. De gemeenten in Regio Alkmaar en de in de regio werkzame woningcorporaties maken gezamenlijk een persbericht hierover.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 1 november 2011

Akkoordstuk



Nr.: RB2011129

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 september 2011

**b e s l u i t**

- de bijgevoegde Huisvestingsverordening Heerhugowaard vast te stellen;
- het besluit tot vaststelling van de Huisvestingsverordening Heerhugowaard bekend te maken in de rubriek Officiële Mededelingen;

Heerhugowaard, 22 november 2011

De Raad voornoemd,

de wnd. griffier,

de voorzitter,