

Toelichting / achtergrond

Politiek-bestuurlijke aspecten

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 passenheidseisen 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 om gegaan. 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.

Afwegingsproces - alternatieven

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 en beleidsregels.

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 nultredenwoningen.
- 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.

In de bijlage staat een uitgebreide toelichting over de aanpassingen.

Uitvoeringsaspecten

In de verordening staat welke regels gelden voor vrijkomende woonruimten die zijn aangewezen in artikel 1 van de verordening (o.a. wijze van aanbieden, volgordebepaling tussen woningzoekenden). Zoals hierboven aangegeven, zijn in de nieuwe verordening enkele aanpassingen doorgevoerd. Los van deze nieuwe criteria, wijzigt er procedureel gezien niets. Mensen die in aanmerking willen komen voor een sociale-huurwoning dienen zich in te schrijven als woningzoekende. Daarna kunnen zij reageren op de geadverteerde woningen. Hoofdlijn blijft dat de woningzoekende met de langste inschrijftijd als eerste in aanmerking komt. Voor de medewerkers van gemeenten en verhuurders verandert er procedureel niets in de uitvoering.

Overige relevante informatie / financiële en juridische risico's

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 de huidige verordening staat ook al dat die vervalt per 1 juli 2019.

De raad dient te besluiten over het vaststellen van de nieuwe verordening.

Het college van B&W dient te besluiten over het vaststellen van de beleidsregels. Het college neemt een besluit genomen tot vaststelling van de beleidsregels en bepaalt daarbij 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.