

Uitgangspunten Huisvestingsverordening Bloemendaal 2015

Inleiding

De uitgangspunten voor de nieuwe regionale huisvestingsverordening zijn opgesteld door een werkgroep waarin vertegenwoordigers van de gemeenten en woningcorporaties uit de regio Zuid-Kennemerland en IJmond zitting hebben. Er is afgesproken dat alle gemeenten zoveel mogelijk gelijklopende regels opnemen ten aanzien van de toewijzing van sociale huurwoningen die door woningcorporaties worden verhuurd. De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland zullen voor dit onderdeel in ieder geval dezelfde regels opnemen.

De bepalingen ten aanzien van de verhuur van particuliere woningen en wijzigingen in de voorraad kunnen worden op gemeentelijk niveau vormgegeven. De gemeente Haarlem heeft een voorstel gedaan voor de regels ten aanzien van de verhuur van particuliere woningen wijzigingen in de voorraad in de regio Zuid-Kennemerland. Het college van Bloemendaal stelt voor om op een aantal onderdelen af te wijken van het voorstel van Haarlem.

In deze memo worden de uitgangspunten opgesomd en toegelicht. Ten aanzien van de onderdelen verhuur van particuliere woningen en wijzigingen in de voorraad wordt toegelicht op welke onderdelen de voorgestelde uitgangspunten voor deze onderdelen afwijken van het voorstel van Haarlem.

Uitgangspunten sociale huurwoningen corporaties

De werkgroep huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond stelt voor de nieuwe huisvestingsverordening op basis van de onderstaande uitgangspunten uit te werken:

- De woningmarktregio bestaat uit de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Heemskerk, Heemstede, Velsen en Zandvoort;
- De verordening bevat zo min mogelijk regels;
- Het huisvestingsvergunningstelsel voor corporatiehuurwoningen met een huurprijs beneden de huurprijsgrens (€ 710,68) blijft gehandhaafd;
- De verordening maakt het mogelijk (maar legt het op voorhand niet vast) om een regionale bindingseis te hanteren voor maximaal 50% van het vrijkomende corporatieaanbod.
- Inschrijftijd is het belangrijkste volgordecriterium. Daarnaast is loting mogelijk (vooralsnog uitgevoerd in Velsen).
- Corporaties hebben de ruimte om maximaal 25% van het vrijkomend aanbod (na aftrek van toewijzing aan urgenten) buiten het reguliere toewijzingssysteem om toe te wijzen op basis van omschreven criteria;
- Inwoners met een urgentieverklaring in Zuid-Kennemerland worden binnen Zuid-Kennemerland geholpen en in de IJmond-gemeenten in de eigen gemeente.
- De voorrangregels zijn gericht op passendheid van de woning bij het huishouden en zijn in alle gemeenten gelijklopend. Daarmee hanteren alle corporaties gelijke criteria.

Uitgangspunten particuliere voorraad Bloemendaal

- Het huisvestingsvergunningstelsel voor particuliere huurwoningen met een huurprijs beneden de huurprijsgrens (€ 710,68) komt te vervallen.
- Het huisvestingsvergunningstelsel voor goedkope koopwoningen (koopprijs tot € 136.134,-) komt te vervallen.
- Het stelsel van woonruimte onttrekkingsvergunningen komt te vervallen.
- Voor het juridisch splitsen van huurwoningen wordt een splitsingsvergunningstelsel geïntroduceerd.
- De bepalingen omtrent leegstaande woningen (meldingsplicht en voordrachtsrechten) komen te vervallen.

Toelichting uitgangspunten sociale huurwoningen corporaties

Huisvestingsvergunningenstelsel corporatiehuurwoningen

Met de huisvestingsverordening wordt ervoor gezorgd dat schaarse sociale huurwoningen in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond rechtvaardig en evenwichtig worden verdeeld en worden ongewenste ontwikkelingen in de woningvoorraad worden voorkomen. Via de verordening:

- kunnen grotere huishoudens sneller dan zonder regels een passende woning vinden;
- kunnen mensen met een dringende noodzaak voor een andere woning voorgaan op andere woningzoekenden (urgentieregeling)
- woningzoekenden in Zuid-Kennemerland en IJmond met dezelfde regels te maken hebben, waardoor het zoeken wordt vergemakkelijkt;

Voorrang huishoudens met regionale binding en inschrijftijd:

In de huidige huisvestingsverordening komt een huishouden alleen in aanmerking voor een huisvestingsvergunning als het een maatschappelijke of economische binding met de regio heeft. De nieuwe wet heeft als uitgangspunt dat er sprake is van vrijheid van vestiging. De wet geeft wel de mogelijkheid om maximaal 50% van het vrijkomende woningaanbod met voorrang toe te wijzen aan mensen met een binding aan de regio indien dat noodzakelijk is om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste op de woningmarkt te voorkomen of te bestrijden.

Er is sprake van schaarste in de regio, waardoor gerechtvaardigd is dat de beschikbare woningen met voorrang worden toegewezen aan mensen die aan de regio gebonden zijn. Omdat er zowel in Zuid-Kennemerland als in IJmond sprake is van toewijzing op basis van inschrijftijd, is het vermoeden dat de instroom van mensen zonder binding aan de regio de komende jaren niet groot zal zijn. Daarom wordt voorgesteld om in de nieuwe verordening vast te leggen een corporatie maximaal 50 % van de voorraad met voorrang KAN verlenen aan huishoudens die aan de regio gebonden zijn.

Afgesproken is dat de corporaties vooralsnog geen voorrang geven aan woningzoekenden met een binding aan de regio, maar te monitoren hoe groot het aandeel woningen is dat wordt toegewezen aan huishoudens met een regionale binding. Mocht er sprake zijn van een grote instroom (meer dan 50%) van woningzoekenden zonder binding aan de regio, dan hebben de corporaties de mogelijkheid om alsnog voorrang te geven aan mensen met een binding.

Voorrang huishoudens met lokale binding/ vrije ruimte

Het college van Bloemendaal stelt voor om in aanvulling op het bovenstaande voorstel in de verordening vast te leggen dat de corporaties maximaal 25 % van de vrijgekomen woningen met voorrang kunnen toewijzen aan woningzoekenden uit de gemeente Bloemendaal.

Naast regionale schaarste is er namelijk ook sprake van lokale schaarste. Circa 25 % van de Bloemendaalse huishoudens heeft een inkomen beneden modaal, terwijl slechts 17 % van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat. Ter vergelijking: circa 35 % van de inwoners van de regio heeft een inkomen beneden modaal, terwijl 32 % van de regionale woningvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat (zie ook de bijgevoegde factsheet Wonen in Bloemendaal 2015032399).

Inwoners uit Bloemendaal, met name starters, hebben nu al moeite om aan een sociale huurwoning te komen. Als na 1 juli huishoudens zonder binding aan de regio ook in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning in Bloemendaal, maken eigen inwoners nog minder kans op een sociale huurwoning. Door 25 % van de vrijgekomen woningen met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden uit Bloemendaal, maken

eigen inwoners weer iets meer kans op toewijzing van een sociale huurwoning in een van de Bloemendaalse woonkernen.

Toewijzen buiten het reguliere toewijzingssysteem om

De werkgroep huisvestingsverordening stelt voor om maximaal 25 % van het vrijkomende aanbod buiten het reguliere toewijzingssysteem om toe te wijzen op basis van omschreven criteria. Dit ter vervanging van de huidige afspraken over vrije ruimte in het convenant woonruimteverdeling. Deze afspraken worden hieronder toegelicht.

In het convenant woonruimteverdeling hebben de gemeenten en corporaties in Zuid-Kennemerland afgesproken dat corporaties de mogelijkheid hebben om maximaal 30% van de vrijgekomen sociale huurwoningen buiten Woonservice om aan te bieden om de doorstroming te stimuleren. Door woningen buiten het aanbodmodel om aan bepaalde (categorieën) woningzoekenden aan te bieden kunnen corporaties er voor zorgen dat mensen bijvoorbeeld van een eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning doorstromen. In de afgelopen jaren hebben corporaties echter nooit meer van 15% van het vrijkomende aanbod hiervoor ingezet.

Op basis van de nieuwe huisvestingswet is het niet langer mogelijk om toewijzingsregels vast te leggen in een convenant. De werkgroep stelt echter voor om de mogelijkheid te handhaven om woningen buiten het reguliere toewijzingssysteem toe te wijzen, omdat hiermee de doorstroming kan worden bevorderd en corporaties extra mogelijkheden krijgen om hun huurders zo passend mogelijk te huisvesten.

In de nota van toelichting bij de nieuwe verordening zal worden omschreven voor welke doeleinden deze woningen kunnen worden ingezet. Uiteraard moeten de corporaties zorgdragen voor een goede verantwoording. De gemeenten in IJmond zullen deze bepaling naar verwachting ook opnemen in hun verordening.

Urgenties

In de huisvestingswet is bepaald dat verblijfsgerechtigden, mantelzorgers, mantelzorgontvangers en woningzoekenden die hun huis vanwege geweld hebben moeten verlaten altijd voorrang hebben op reguliere woningzoekenden. De gemeente is hiervoor verantwoordelijk. De gemeente mag hier zelf nog andere groepen aan toevoegen.

In de huidige verordening is bepaald dat huishoudens met een medische of psychosociale urgentie, huishoudens die in verband met een stadsvernieuwingsoperatie een nieuwe woning nodig hebben en personen die uit een opvanglocatie doorstromen naar een eigen woning ook voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. In de nieuwe verordening worden deze voorrangsregels gehandhaafd en krijgen de categorieën die in de nieuwe wet worden genoemd ook voorrang bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Hieronder wordt toegelicht welke categorieën huishoudens voor deze urgenties in aanmerking komen en om hoeveel urgenties het op jaarbasis gaat.

Een medische of psychosociale urgentie kan alleen worden verleend als er sprake is van een medische of psychosociale klacht in relatie tot de huidige woning, die wordt aangemerkt als een levensbedreigende of maatschappelijk onaanvaardbare situatie. Een huishouden kan voor medische urgentie in aanmerking komen als bijvoorbeeld de bruikbaarheid of toegankelijkheid van de woning door ziekte of door lichamelijke beperkingen ernstig wordt belemmerd (ergonomische belemmeringen) of als de huidige woonsituatie ernstige schade veroorzaakt aan de gezondheid. Iemand kan voor een psychosociale urgentie in aanmerking komen als er bijvoorbeeld sprake is van geweld en/of ernstige intimidatie. In 2013 werden er 19 woningen met voorrang aan psychosociale urgenten toegewezen en 11 woningen met voorrang aan medische urgenten toegewezen.

Een stadsvernieuwingsurgentie wordt afgegeven als een woning wordt gesloopt of gerenoveerd in het kader van de stadsvernieuwing. Huishoudens met een stadsvernieuwingsurgentie mogen met voorrang reageren op een vergelijkbaar woningtype (appartement krijgt voorrang voor appartement, eengezinswoning krijgt voorrang voor een eengezinswoning). Stadsvernieuwingsurgenten die van een appartement willen doorstromen naar een eengezinswoning moeten daarvoor dus hun reguliere inschrijftijd gebruiken. In 2013 werden er 40 woningen met voorrang aan stadsvernieuwingsurgenten toegewezen.

Cliënten die vanuit een instelling naar een zelfstandige woning doorstromen, hebben ook voorrang op andere woningzoekenden. Hiermee wordt doorstroming vanuit instellingen bevorderd en wordt voorkomen dat instellingen dichtslibben omdat er geen woonruimte beschikbaar is voor cliënten die uitstromen. Tevens is afgesproken dat het huurcontract het eerste jaar op naam van de instelling wordt gezet. Indien de cliënt niet zelfstandig blijkt te kunnen wonen, kan het huurcontract weer worden opgezegd zonder dat hiervoor een ontbindingsprocedure bij de rechter hoeft te worden opgestart. Op deze manier kan eventuele onaanvaardbare overlast voor de burens relatief gemakkelijk worden beëindigd.

Met de instellingen is afgesproken dat Woonservice kan op jaarbasis maximaal 66 uitstromende personen met voorrang een woning mag toewijzen. In 2013 werden er 36 woningen toegewezen aan personen die vanuit een instelling naar een zelfstandige woning doorstromen.

In Zuid-Kennemerland worden urgentieverklaringen namens de vijf gemeenten verstrekt door Woonservice. In IJmond worden urgentieverklaringen door de individuele gemeenten zelf verstrekt.

Passendheidscriteria

In het convenant woonruimteverdeling is bepaald bij de toewijzing van woningen het aantal kamers in verhouding moet staan tot de omvang van het huishouden. Een eenpersoonshuishouden komt bijvoorbeeld alleen in aanmerking voor een woning met maximaal 3 kamers en een vierpersoonshuishouden komt alleen in aanmerking voor een woning met 3 tot 4 kamers.

Het uitgangspunt is dat voorrangregels zijn gericht op passendheid van de woning bij het huishouden en in alle gemeenten gelijkloidend zijn. Lokaal kan daar echter van worden afgeweken. De woningmarkten van Zuid-Kennemerland en IJmond zijn verschillend (type woningen, vloeroppervlak, huurprijzen en wachttijd). Die verschillen zijn een meerwaarde voor woningzoekenden, omdat ze de keuzemogelijkheden vergroten. Die meerwaarde kan echter alleen tot uitdrukking komen als corporaties de mogelijkheid hebben om per deelregio of gemeente maatwerk te verlenen bij de toewijzing. Daarom wordt in de nieuwe verordening voorgesteld dat een corporatie een woning met een bepaald aantal kamer met voorrang KAN verhuren aan een huishouden met een bepaald aantal woningen. Op deze manier kan er lokaal maatwerk worden toegepast bij de toewijzing.

Toelichting uitgangspunten particuliere voorraad Bloemendaal

Vervallen huisvestingsvergunningstelsel particuliere huurwoningen

In de huidige huisvestingsverordening is de verhuur van particuliere huurwoningen met een huur beneden de huurprijsgrens aan dezelfde toewijzingsregels gebonden als sociale huurwoningen van corporaties. Haarlem stelt voor om het huisvestingsvergunningstelsel voor particuliere huurwoningen tot € 710,68 in de nieuwe verordening te handhaven. Circa 6 % van de Haarlemse woningvoorraad behoort tot deze categorie en met een vergunningstelsel wil Haarlem de beschikbaarheid van dit type woningen bevorderen voor huishoudens met een laag of middeninkomen.

Het college van Bloemendaal stelt echter voor om het huisvestingsvergunningstelsel particuliere huurwoningen te laten vervallen. In Bloemendaal bestaat minder dan 1 % van de woningvoorraad uit particuliere huurwoningen met een huur tot €710,68. De mogelijkheden om bij particuliere huurwoningen te handhaven op het vergunningstelsel zijn beperkt. Indien een huurder niet in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning, kan hij/zij niet uit de woning worden gezet, omdat de huurbescherming boven de huisvestingsverordening gaat. De wet geeft het college wel de mogelijkheid om de verhuurder sanctioneren voor het verhuren van een woning aan een huishouden dat niet in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning, maar daar is in de regio nog geen ervaring mee opgedaan.

Een deel van de goedkope particuliere voorraad is eigendom van particulieren. Een particulier heeft er een groot belang bij om zelf te kunnen bepalen aan wie hij zijn woning verhuurt, omdat hij, in tegenstelling tot een corporatie of institutionele belegger, het risico van een problematische huurder niet kan dragen. Particuliere verhuurders worden door een vergunningstelsel beperkt in hun mogelijkheden om zelf een geschikte en betrouwbare huurder te vinden voor hun woning.

Vervallen huisvestingsvergunningstelsel goedkope koopwoningen

Onder de nieuwe huisvestingswet is het niet langer mogelijk om bindingseisen te stellen aan goedkope koopwoningen. Daarom komt het huisvestingsvergunningstelsel voor koopwoningen met een koopprijs tot € 136.134,- in de nieuwe verordening te vervallen.

Vervallen woonruimte onttrekkingsvergunning

Onder woningonttrekking wordt verstaan, het samenvoegen van woonruimte, het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte (kamergewijze verhuur), of de omzetting van woonruimte door verlies van de functieverandering. In de huidige verordening is bepaald dat hiervoor een woonruimte onttrekkingsvergunning nodig is en dat het college de mogelijkheid heeft om ter compensatie van het verlies aan woonruimte een financiële vergoeding te vragen.

De Huisvestingswet 2014 bepaalt dat samenvoegen van woonruimten ten behoeve van eigen gebruik voor bewoning of voor kantoor of praktijkruimte niet meer vergunningsplichtig is. Een vergunningstelsel voor andere gevallen van samenvoegen kan ook hier alleen als er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor schaarse woonruimte. Ook vergunningverlening onder voorwaarde van compensatie (compensatie van woonruimte of financiële compensatie) is niet meer mogelijk.

De ervaring van de afgelopen jaren leert dat de meeste aanvragen voor samenvoegen de afgelopen jaren voor en door de eigenaar van de woning worden ingediend. Ongeveer 3 tot 4 keer per jaar werd een aanvraag gedaan. Gezien de beperkingen van de nieuwe wet en het zeer kleine aantal aanvragen, is regulering voor dit segment niet noodzakelijk.

Kamergewijze verhuur en functieveranderingen worden reeds via het bestemmingsplan gereguleerd. Voor dit type onttrekkingen is het dus evenmin noodzakelijk om het stelsel van woonruimte onttrekkingsvergunningen te handhaven.

Zowel Haarlem als Bloemendaal stellen daarom voor om het stelsel van Woonruimte onttrekkingsvergunning te laten vervallen.

Introductie splitsingsvergunningen

De Huisvestingswet geeft de gemeente de mogelijkheid te bepalen dat voor het splitsen van een gebouw in appartementsrechten een vergunning nodig is. Deze verplichting mag alleen gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de woningmarkt.

Op dit moment kent de Bloemendaalse huisvestingsverordening geen splitsingsvergunningenstelsel. Het bouwkundig splitsen van woningen (van één naar meerdere woningen) wordt via het bestemmingsplan gereguleerd. Het is dus niet nodig om dit in de huisvestingsverordening te reguleren.

Het juridisch splitsen van woningen (omzetten van huur- naar koopwoningen) kan echter alleen via de huisvestingsverordening worden gereguleerd. Met een splitsingsvergunningenstelsel is het mogelijk om te een limiet te stellen aan het aantal woningen dat jaarlijks van huur- naar koop wordt omgezet. Tevens is het mogelijk om bouwkundige eisen te stellen aan de te splitsen woningen. Via een splitsingsvergunningenstelsel kan worden voorkomen dat corporaties ongelimiteerd sociale huurwoningen verkopen. In de praktijk gebeurt het bovendien regelmatig dat verhuurders woningen in een slechte onderhoudsstaat afstoten om daarmee de kosten voor groot onderhoud uit te sparen. Met een splitsingsvergunningenstelsel kan worden voorkomen dat er aan de onderkant van de woningmarkt een voorraad goedkope, slecht onderhouden woningen ontstaat die bewoond worden door huishoudens die de kosten voor het onderhoud niet kunnen betalen.

Zowel Haarlem als Bloemendaal stellen daarom voor om een stelsel van splitsingsvergunningen te introduceren.

Vervallen bepalingen omtrent leegstaande woningen

In de huidige verordening is bepaald dat als een woning langer dan drie maanden leegstaat, de eigenaar verplicht is om dit te melden aan het college. Het college neemt deze woning dan op in het leegstandsregister en heeft de mogelijkheid om een of meerdere woningzoekenden voor deze woning voor te dragen. Indien de eigenaar de voordacht van het college zonder gegronde redenen weigert, dan kan het college overgaan tot vordering van de woning.

In Bloemendaal wordt geen leegstandsregister bijhouden. Het college heeft sinds het in werking treden van de huidige verordening ook nog nooit gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een woningzoekende voor te dragen voor een woning en heeft evenmin ooit een woning gevorderd.

Leegstand komt in Bloemendaal niet op grote schaal voor. De mogelijkheden om leegstaande woonruimte op basis van de leegstandswet tijdelijk te verhuren zonder dat een huurder huurrechten opbouwt zijn de afgelopen jaren uitgebreid. Er worden de laatste jaren dan ook veel te koop staande woningen tijdelijk verhuurd op basis van de leegstandswet.

Een woningeigenaar heeft er bovendien een groot belang bij om zelf te kunnen bepalen aan wie hij zijn woning verhuurt. Het voordragen van een of meerdere woningzoekenden brengt het risico met zich mee dat een particuliere woningeigenaar met een probleemhuurder te maken krijgt, terwijl hij het risico van problematisch huurgedrag niet zelf kan dragen.

Bovenstaande overwegingen leiden tot het voorstel om in de nieuwe huisvestingsverordening geen bepalingen omtrent leegstaande woningen op te nemen. Het is niet bekend of Haarlem deze bepalingen wel gaat opnemen.