

ONDERWERP : Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond:  
Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2017

Aan de raad,

### **Voorgeschiedenis / aanleiding**

Op 1 juli 2015 is de Huisvestingsverordening Zuid/Kennemerland/IJmond: Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2015 in werking getreden.

Sinds de inwerkingtreding is er een aantal veranderingen in wet- en regelgeving dat aanleiding geeft om de verordening te wijzigen. Het gaat om het vervallen van de wettelijke voorrang van statushouders en om wijzigingen in wetgeving rond tijdelijke verhuur van woonruimte.

De evaluatie van de verordening geeft aanleiding op een aantal punten de verordening te wijzigen. Ook zijn er enkele tekstuele correcties doorgevoerd.

### **Voorgesteld besluit**

de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2017 vast te stellen.

### **Toelichting**

*De wijziging zorgt ervoor dat woningzoekenden met een tijdelijk huurcontract hun inschrijftijd behouden.*

Door de vaststelling van de "Wet Doorstroming Huurmarkt" zijn er nieuwe vormen van huurcontracten ontstaan. Corporaties kunnen aan bepaalde groepen tijdelijke huurcontracten verstrekken. Dit stimuleert de doorstroming en zal het aanbod voor diverse groepen vergroten. Een van de vormen is het tijdelijke huurcontract voor jongeren. Om ervoor te zorgen dat jongeren na de periode van 5 jaar waarin het huurcontract geldt kunnen doorstromen naar regulier aanbod is het van belang dat zij hun reeds opgebouwde inschrijftijd bij Woonservice kunnen behouden. Zonder dat dit in de verordening expliciet is opgenomen zou dit komen te vervallen.

*De wijziging zorgt ervoor dat statushouders hun voorrangpositie behouden*

De Huisvestingswet is gewijzigd waardoor de voorrangpositie voor statushouders niet meer wettelijk is verankerd. Gemeenten blijven echter hun taakstelling voor de huisvesting van statushouders behouden. Een voorrangpositie ten opzichte van regulier woningzoekenden is noodzakelijk en wenselijk om invulling te geven aan deze taakstelling. Het beleid van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude is erop gericht dat niet meer dan 4 a 5 woningen per jaar (ongeveer 25%) van het vrijkomend aanbod van sociale huurwoningen met voorrang aan statushouders wordt toegewezen. Daarnaast hebben statushouders een andere positie dan andere woningzoekenden met een urgente status; zij krijgen een eenmalig aanbod vanuit de corporatie en kunnen niet zelf op zoek naar geschikte woonruimte.

*De wijziging zorgt voor een betere afbakening van een het begrip mantelzorg*

Bij de opstelling van de huisvestingsverordening in 2015 is door de wet vastgesteld dat mantelzorggevers en mantelzorgontvangers met voorrang (urgentie) een huurwoning kunnen toegewezen krijgen. De afbakening van het begrip mantelzorg was in 2015 nog niet scherp en is dat nu – na de nodige jurisprudentie – wel. De wijzigingen zijn opgenomen.

*De wijziging sluit aan op de praktijk van herhuisvesting van stadsvernieuwingskandidaten.*

In de vigerende verordening is een half jaar (26 weken) opgenomen waarin woningzoekenden die in verband met sloop of ingrijpende renovatie hun woning moeten verlaten en met voorrang (stadsvernieuwingsurgentie) op een andere woning kunnen reageren. Deze periode is – gelet op de periode die nodig is voor herhuisvesting en met de druk die er is op de woningmarkt – te kort om een woning te vinden. Aansluitend bij de praktijk en bij de werkwijze in andere gemeenten is deze periode gewijzigd naar 78 weken met een mogelijkheid van verlening met 26 weken.

*De wijzigingen voorkomen misbruik van de voorrangpositie vanuit doorstroom maatschappelijke opvang*

Het basisprincipe is dat mensen in de maatschappelijke opvang in de eigen regio waar zij woonachtig zijn geweest naar vervolghuisvesting zoeken. De huidige verordening biedt de mogelijkheid om na één jaar in de maatschappelijke opvang in Haarlem te hebben verbleven een beroep te doen op een voorrangpositie. Met de voorgestelde wijziging wordt deze mogelijkheid beperkt.

De huidige verordening biedt daarnaast de mogelijkheid aan deze groep voorrangskandidaten om één keer een aangeboden woning te weigeren. Deze mogelijkheid is met de wijziging beperkt.

*De wijzigingen sluiten aan op de wens om voor verschillende complexen meer maatwerk te leveren.*

In de vigerende huisvestingsverordening is de leeftijdsgrens voor voorrang voor seniorenwoningen gelegd bij 65 jaar en ouder. Er blijkt niet voor alle gelabelde complexen voldoende vraag van 65 jarigen en ouder. Het kan dan zijn dat mensen met een ander leefpatroon (bijv. huishoudens met kinderen) de woningen betrekken. Verhuurders en zittende bewoners vinden dit in een aantal gevallen ongewenst. Door de leeftijdsgrens op 55 jaar te stellen en corporaties de mogelijkheid te geven (via de zogenaamde 'kan'-bepaling) om de minimale leeftijd op 65 jaar en ouder te zetten wordt de mogelijkheid geboden om vrijkomende seniorenwoningen toe te wijzen aan woningzoekenden die meer bij de leefstijl van het complex passen. Overigens zal in beeld gebracht moeten worden of er geen andere strategie (bijvoorbeeld keuze voor een andere doelgroep) moet worden gevoerd voor seniorenwoningen waar kennelijk weinig vraag onder senioren voor is. Een soortgelijke wijziging wordt voorgesteld voor woningen die klein zijn, maar waar gezinnen op reageren die qua huishoudensgrootte niet passen bij de woning. Ook voor deze woningen wordt een "kan" bepaling opgenomen, waarbij de mogelijkheid ontstaat om voorrang te geven voor kleine huishoudens bij kleinere woningen.

*De invulling van de "vrije ruimte" wordt conform verordening ingevuld.*

In de verordening is opgenomen dat het aanbod in het bezit van de woningcorporaties - na aftrek van de woningen die direct aan urgenten uit artikel 9 zijn toebedeeld - voor ten minste 75% openbaar bekend gemaakt door publicatie op een digitaal platform. De overige woningen kunnen via maatwerk door corporaties aan woningzoekenden worden toegewezen. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om maatwerk te bieden en kunnen corporaties doorstroom realiseren van bijvoorbeeld een eengezinswoning naar een seniorenwoning. In de toelichting van de verordening is omschreven voor welke categorieën woningen en woningzoekenden deze vrije ruimte benut kan worden. De corporaties leveren een jaarlijkse rapportage aan van de wijze waarop de vrije ruimte is ingezet.

*De wijziging van de verordening is afgestemd met belanghebbende partijen*

De Huisvestingswet stelt dat een verordening moet zijn afgestemd met de regio, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging. De voorgestelde wijzigingen in de verordening zijn in nauw overleg met gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond en de daarin werkzame corporaties afgestemd.

#### **Financiële aspecten**

De verordening past binnen de bestaande begroting, en de wijziging heeft geen andere financiële consequenties.

#### **Juridische aspecten**

Woningwet 2015

#### **Communicatieve aspecten**

De gewijzigde verordening wordt gepubliceerd en bekend gemaakt via de officiële kanalen.

#### **Vervolgstappen**

Na publicatie de gewijzigde verordening toepassing in het huisvestingsbeleid en de toewijzing van woningen.

#### **Voorstel**

de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2017 vast te stellen.

Halfweg, 18 april 2017  
Burgemeester en wethouders van  
Haarlemmerliede en Spaarnwoude,  
P.J. Heiligers, burgemeester  
G.A. Koot, secretaris