

B & W-nota

Portefeuille M. Rietdijk
Auteur M. Matthijsse
Telefoon 5113568
E-mail: m.matthijsse@haarlem.nl
SO/BD Reg.nr. SO/BD/2005/1135
Te kopiëren: A
B & W-vergadering van 10 januari 2005

Onderwerp

Wijzing Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland 1999 van februari 2006

Bestuurlijke context

Op het gebied van de woonruimteverdeling wordt door de gemeente in de regio Zuid-Kennemerland nauw samengewerkt. Alle regiogemeenten hebben een gelijke Huisvestingsverordening vastgesteld. In de huisvestingsverordening worden regels gesteld aan de wijze waarop de verdeling van schaarse woonruimte moet plaatsvinden.

Om de Huisvestingsverordening werkzaam te houden is het nodig om de Huisvestingsverordening up-to-date te houden. In de bijgevoegde nota "Wijzigingen Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland 1999 van februari 2006" is aangegeven welke wijzigingen moeten plaatsvinden en is toegelicht waarom deze wijzigingen nodig zijn. De voorgestelde wijzigingen van de huisvestingsverordening worden in alle regio gemeenten tegelijk voorgelegd aan de raad.

De voorgestelde wijzigingen zijn:

1. Aanpassen van de huurquote. De ondergrens van de huurprijs voor de midden en hogere inkomens moet verlaagd omdat de slagingskans op de huurmarkt te laag is. Voor de leeftijdsgroep onder de 23 jaar is een indexatie van de huurquote nodig, deze is niet meer gewijzigd sinds december 2004.
2. Maatschappelijk onaanvaardbaar moet als criterium toegevoegd worden aan de mogelijkheden om urgentie te verlenen. Op dit moment kan alleen voor levensbedreigende situaties een urgentieverklaring worden verleend
3. Bij gelijke geschiktheid in zoekduur moet het lot bepalen wie de woning krijgt toegewezen.
4. Bij splitsingsvergunningen wordt getoetst of de woonruimte na de splitsing niet te klein wordt. Dit moet aangevuld worden met de bepaling dat het beleid waaraan dit getoetst wordt, het volkshuisvestelijk beleid is van de gemeente Haarlem.

B&W-besluit:

1. Het college besluit de bijgevoegde nota "Wijzigingen Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland 1999 van februari 2006" ter vaststelling aan de raad voor te leggen.
2. Communicatieparagraaf: De aanpassing wordt gepubliceerd en ter inzage gelegd. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie SO hierover een advies heeft uitgebracht.

Wijzigingen Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland 1999 van februari 2006

1 Huurquote

Ons woonruimte-verdeel-systeem kent voor woningzoekenden boven de 23 een onderscheid tussen twee inkomenscategorieën. De grens ligt op € 2.526 euro bruto per maand. De inkomensgroep onder dit bedrag noemen we de A categorie en boven dit bedrag de B categorie.

De lagere inkomens mogen sinds 1 juli 2003 op alle woningen in de woningkrant reageren tot de sociale huurprijsgrens (nu nog € 597,54). De middeninkomens en de hogere inkomens mogen alleen reageren op woningen boven de € 466,48 per maand. De slaagkans op een woning voor inkomensgroepen in de A categorie is 10,4 procent maar voor de B categorie is deze gedaald naar 4 procent. Dit komt o.a. doordat er weinig woningen boven de € 466,48 aangeboden worden en door de “concurrentie” van de A categorie.

Slechts 19 procent van de aangeboden huurwoningen via de Woningwinkel heeft een kale huurprijs boven de € 466,-. Wanneer de ondergrens van de huurprijs waarop de B categorie mag reageren lager wordt dan wordt het aantal woningen waarop gereageerd kan worden groter. Dit zal de slaagkans voor de B inkomens doen stijgen. Om de sociale huurwoningen met de laagste huurprijzen toch veilig te stellen voor de laagste inkomens en tegelijk ook de problemen voor de B categorie te verlichten is er gezocht naar een oplossing voor beide problemen.

Daarom wordt voorgesteld de ondergrens van de B categorie te verlagen naar € 400,- per maand, zodat alle woningen onder deze huurprijsgrens toch met zekerheid behouden blijven voor de laagste inkomens.

De consequentie van dit beleid zal zijn dat de keuzevrijheid wordt vergroot doordat de B-categorie afgerond op 42 procent van het aanbod aan huurwoningen kan reageren. Het percentage dat dan uiteindelijk zal worden toegewezen aan de B categorie is afhankelijk van de zoekduur. De A categorie kan op alle woningen in de sociale huursector reageren.

Voor de corporatiewoningen zal het convenant woonruimteverdeling met de corporaties worden aangepast om de huurprijsgrens voor de B inkomens te verlagen naar € 400. Voor de particuliere huursector zal de huisvestingsverordening worden aangepast.

Voorgesteld wordt:

- De onderhuurgrens van € 466,-- voor de woningzoekenden met een inkomen boven € 2526,-- bruto per maand wordt verlaagd naar € 400,- per 1 mei 2006.

Voor de leeftijdsgroep onder de 23 geldt dat om in aanmerking te komen voor huursubsidie (per 1 januari 2006 huurtoeslag) andere bedragen worden gebruikt dan voor boven de 23 jaar. Voor de leeftijdsgroep onder de 23 met een laag inkomen wordt in de Huisvestingsverordening bepaald dat de uiterlijk toegestane huurprijs om in aanmerking te komen voor huursubsidie ook de uiterlijke huurprijs is die als passend beschouwd wordt. Dit is in december 2004 vastgesteld op een inkomen van maximaal € 1500,- bruto per maand komt in aanmerking voor een woning van maximaal €325,- kale huur. Deze bedragen moeten nu geïndexeerd worden.

Voorgesteld wordt:

- De leeftijdsgroep onder de 23 met een inkomen onder de € 1600,- bruto per maand in aanmerking te laten komen voor woningen met een kale huurprijs van maximaal € 331,-.

2 Maatschappelijk onaanvaardbaar

Het criterium voor het krijgen van een urgentie is volgens de vigerende Huisvestingsverordening “sociale of medische levensbedreigendheid”. Dit criterium is zo strikt, dat in de praktijk schrijnende gevallen niet voor een urgentie in aanmerking zou kunnen komen. De urgentiecommissie heeft daarom, bij wijze van experiment, het criterium “maatschappelijk onaanvaardbaar” in het leven geroepen. Soms voldoet een situatie niet aan het criterium “levensbedreigend”, maar is een situatie wel dermate ernstig dat iemand in aanmerking zou moeten komen voor een snelle oplossing van het probleem. De urgentiecommissie adviseert dit begrip nu te formaliseren.

Om dit criterium een formele status te geven zal het naast “levensbedreigend” worden opgenomen in de huisvestingsverordening. Ter beperking van de situaties die aanleiding geven voor de verstrekking van een urgentie op grond van “maatschappelijk onaanvaardbaar” moeten voorwaarden worden vastgelegd.

Er is sprake van maatschappelijk onaanvaardbaar indien er sprake is van:

- Aanwezigheid van een minderjarig kind behorend bij het huishouden, en
- Zeer ernstige medische en/of psychosociale klachten bij een van de leden behorend bij het huishouden. Deze klachten worden versterkt door de huidige woonsituatie of maken de huidige woonsituatie onhoudbaar, en
- Er is geen andere oplossing mogelijk dan een verhuizing naar een zelfstandige huurwoning.

Voorgesteld wordt:

- het criterium “maatschappelijk onaanvaardbaar” in de Huisvestingsverordening vast te leggen.

3 Nieuwbouw en rangorde

Bij de toewijzing komt het voor dat er mensen zijn met een zelfde rangorde binnen de voorrangsbepalingen, dat wil zeggen gelijke zoekduur.

Voorgesteld wordt:

- om in de verordening op te nemen dat het lot beslist bij gelijke rangorde.

4 Splitsingvergunning

In de Huisvestingsverordening zijn de weigeringsgronden voor de splitsingsregels opgenomen. In de beleidsregels is uitgewerkt wat met de weigeringsgronden is bedoeld. Eén van de weigeringsgronden is dat de woonruimten na splitsing in appartementsrechten niet te klein worden. De huidige tekst van de verordening dient te worden aangepast, zodat er een duidelijke basis is voor de beleidsregel, die betrekking heeft op de toekomstwaarde van de te splitsen appartementen.

Voorgesteld wordt:

een bepaling toe te voegen aan de huidige tekst van de verordening waarin duidelijk wordt dat bij het bepalen van de wenselijkheid van de splitsing het gaat om woningen die vanuit volkshuisvestelijk standpunt na splitsing te klein zouden worden.

Gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 10 januari 2006, registratienummer SO/BD/2005/1135

Besluit de **Huisvestingsverordening** Zuid-Kennemerland 1999 als volgt te wijzigen ingaande 1 maart 2006:

I wijziging artikel 14 “toewijzing nieuwbouw-/renovatiewoningen

Artikel 14 wordt als volgt gewijzigd:

14 lid 3:

Bij gelijkwaardigheid van kandidaten binnen elke van de in lid 2 genoemde groepen zal de woning worden toegewezen aan de kandidaat met de langste zoekduur. Indien er dan nog steeds gelijkwaardigheid bestaat, dan beslist het lot.

II wijziging artikel 16 “sociale en medische urgentieverklaring”

Artikel 16 lid 1 wordt als volgt gewijzigd:

De in artikel 15 eerste lid bedoelde urgentie kan worden verleend indien er sprake is van medische of psychosociale klacht in relatie met de huidige woning, waaruit een dringende noodzaak tot (her)huisvesting op korte termijn voortvloeit. Deze noodzaak is alleen aanwezig als er sprake is van een levensbedreigende *of maatschappelijk onaanvaardbare* situatie.

III wijziging artikel 27 “gronden voor weigering van splitsingsvergunning”

Aan artikel 27 lid 2 wordt toegevoegd:

e: de splitsing zou leiden tot woningen met een oppervlakte, die vanuit volkshuisvestelijk standpunt als te klein worden aangemerkt.

IV wijziging bijlage 1, behorende bij de Huisvestingsverordening.

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

Lid 1 Het bedrag in artikel 11, lid 1 van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland 1999 wordt gesteld op € 400,- per maand.

Lid 2 komt als volgt te luiden:

Op grond van artikel 10 lid 2 van de Huisvestingsverordening wordt voor woonruimte van eigenaren, waarmee geen convenant is afgesloten de huurgrens waar beneden de verhouding inkomen/huur wordt getoetst, gesteld op het bedrag dat is genoemd als maximale huurgrens voor de huurtoeslag. Vergunning wordt slechts verleend aan een huishouden indien de verhouding inkomen/huur conform de volgende tabel passend is.

Leeftijd	Bruto inkomen/maand	Acceptabele Huurtoeslag huurprijs/maand
Tot 23 jaar	Max. € 1600,--	Max. € 331,--
Boven 23 jaar	Onder 2526,-	Max. € 597,-
	Boven 2526,-	vanaf € 400,-

V wijziging bijlage II “begripsomschrijving”

Aan de bijlage toevoegen:

P1 maatschappelijk onaanvaardbaar: de situatie waarin een ingezetene zich bevindt waarbij,

- het jongste kind minderjarig is en
- er zeer ernstige medische of psychische problemen zijn bij een van de gezinsleden, die door de huidige woonsituatie worden versterkt dan wel de huidige situatie onhoudbaar maken en
- verhuizen de enige oplossing is.

VI Dat deze wijzigingen in werking treden op 1 maart 2006

Griffier

Burgemeester