

Bijlage 2 bij Raadstuk 2017/132998: Overzicht wijzigingen Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 ten opzichte van 2015

Artikel		Wijziging	Reden
1	Begripsbepalingen	Toevoeging: "(verklaring van verloskundige vereist)" achter "Vanaf 24 weken zwangerschap telt het ongeboren kind als thuiswonend kind".	De toevoeging is opgenomen op basis van praktijkervaringen.
		Toevoeging: "kwaliteitskortingsgrens: de huurprijs zoals opgenomen in artikel 20 lid 1 van de Wet op de huurtoeslag".	Jongeren onder de 23 jaar kunnen alleen huurtoeslag ontvangen voor woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens. De verordening geeft mogelijkheid om woningen onder dit huurniveau met voorrang aan deze groep toe te wijzen.
		Toevoeging: "vergunninghouder: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a,b,c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000. "	De verordening regelt de voorrangspositie voor vergunninghouders, waar deze eerst wettelijk was bepaald, opname in de begripsbepaling is daarom van belang.
		Wijziging: Bij omschrijving woningcorporatie: "toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 (in plaats van 70) van de Woningwet..."	De woningwet is gewijzigd, en daarmee ook het betreffende artikel waarin de omschrijving van woningcorporatie is opgenomen.
		Toevoeging: "zorgwoning: een gelabelde huurwoning waarin mensen die zorg nodig hebben zelfstandig kunnen wonen".	Toegevoegd aansluitend bij praktijk.
2.1	Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte	Wijziging: "particuliere verhuurder" gewijzigd naar "overige verhuurder"	De huisvergunningplicht geldt voor alle zelfstandige woningen beneden de huurtoeslaggrens. Om misverstanden te voorkomen is daarom "particuliere" vervangen door overige zodat bijvoorbeeld stichtingen ook onder de werking van de huisvestingsverordening vallen.
3.b	Criteria voor verlening huisvestingsvergunning	Wijziging: b. "... met een inkomen lager dan €44.360,- prijspeil 2016 (was: 43786 prijspeil 2015). Deze inkomensgrens kan door Burgemeester en Wethouders overeenkomstig de ministeriele regeling op grond van artikel 10 lid 2 van de Uitvoeringswet	De hoogte van het inkomen sluit aan bij de inkomensafhankelijke huurverhoging. De indexering verwijst naar het gewijzigde wetsartikel waarin de grens van de inkomensafhankelijke huurverhoging is opgenomen.

		huurprijzenwet woonruimte jaarlijks worden herzien. “ Was: “Deze inkomensgrens wordt jaarlijks herzien aan de hand van het inkomensafhankelijk huurbeleid van het Rijk of – indien niet beschikbaar- de loon en prijsindex van het CBS.”	
4	Inschrijving van woningzoekenden	Toevoeging: “4.4.: De inschrijving vervalt bij acceptatie van een woning.”	Toegevoegd naar aanleiding van praktijkervaring (behandeling van een bezwaarschrift);
		Toevoeging: “4.5. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd is aangegaan, vervalt de inschrijftijd van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.”	Via de Doorstroomwet zijn huurcontracten voor bepaalde tijd mogelijk. Om er voor te zorgen dat woningzoekenden na deze huurperiode een volgende woning kunnen vinden is behoud van inschrijftijd van belang.
		Toevoeging: “4.6.: Indien een huurder een huurovereenkomst aangaat voor een éénkamerwoning of met een urgentie een huurovereenkomst aangaat voor een niet-eengezinswoning kan de huurder binnen twee maanden een verzoek indienen om bij hernieuwde inschrijving de inschrijftijd te behouden. “	Door dit artikel kunnen woningzoekenden met een urgentie een woning accepteren die hen op korte termijn vervangende woonruimte biedt, maar waarbij nog wel op basis van behoud van inschrijfduur naar een beter alternatief gezocht kan worden.
7.2	Voorrang voor woonruimte van bepaalde aard en grootte	Wijziging d: “woonruimte die door de woningcorporatie als seniorenwoning is aangewezen wordt voorrang gegeven aan huishoudens met ten minste één lid van 55 jaar of ouder” (was: 65 jaar of ouder)	Gebleken is dat voor vrijkomende woningen in sommige seniorencomplexen geen woningzoekenden van 65 jaar en ouder reageerden op de vrijkomende woningen. Vanuit de opbouw en situatie van het complex wordt door overige bewoners en verhuurders een jongere bewoner als niet passend beschouwd, de leeftijdsgrens is daarom verlaagd naar 55 jaar en ouder. Dit sluit aan bij de situatie zoals deze was voor de inwerkingtreding van de huisvestingsverordening uit 2015.
		Toevoeging e.: “Woonruimte die door de woningcorporatie als seniorenwoning is aangewezen kan voorrang worden gegeven aan huishoudens met tenminste één lid van 65 jaar en ouder.”	Afhankelijk van populariteit en samenstelling van het complex seniorenwoningen kan de leeftijdsgrens op 65 jaar en ouder worden gezet.
		Toevoeging f.: “woonruimte die door de woningcorporatie als jongerenwoning is aangewezen wordt voorrang	Gelet op de lagere slaagkansen voor jongeren en de toevoeging van jongerenwoningen (aan Delftplein) kan voorrang voor jongeren worden gegeven.

		gegeven aan huishoudens van 27 jaar of jonger”	
		Toevoeging g: “woonruimte met een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens kan met voorrang worden toegewezen aan huishoudens van 22 jaar of jonger”;	Jongeren onder de 23 jaar met recht op huurtoeslag zijn aangewezen op woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens. Deze woningen zijn beperkt beschikbaar en kunnen zo met voorrang aan deze groep jongeren worden toegewezen.
		Toevoeging h: “woonruimte met maximaal twee kamers kan met voorrang worden toegewezen aan huishoudens met maximaal twee personen.”	Met dit artikel wordt (over)bewoning van een gezin op te kleine woonruimte voorkomen.
9	Voorrang bij urgentie		
9.2.	Voorrang bij urgentie: inkomensgrens	Toevoeging (cursief): “Onverminderd artikel 12, derde lid van de wet, kan de voorrang slechts worden verleend aan <i>inwoners van Zuid-Kennemerland met een inkomen van ten hoogste € 40.394 (prijspeil 2017), onverminderd de verplichtingen van woningcorporaties op het gebied van passend toewijzen op basis van inkomen op grond van de Woningwet 2015.</i> ”	Artikel is toegevoegd als gevolg van de uitwerking van de wetgeving rond passend toewijzen.
9.3.a.	Voorrang bij urgentie: vergunninghouders	Toevoeging (cursief) “Tot de woningzoekenden bedoeld in het tweede lid behoort de <i>vergunninghouder die gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling gehuisvest moet worden en de woningzoekende uit artikel 12, derde lid van de wet “:</i>	De Huisvestingswet is gewijzigd waardoor vergunninghouders geen wettelijke urgente groep meer vormen.
9.3.b.	Voorrang voor urgentie: mantelzorgverlener en -ontvanger	Toevoeging (cursief): voorwaarden behorend bij de wettelijke urgente groep mantelzorg verleners en ontvangers a. die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1. van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, verleent of ontvangt <i>en voldoet aan de volgende voorwaarden:</i> 1. <i>de zorg wordt voor meer dan 8 uur per week geleverd en duurt langer dan 3</i>	Bij de inwerkingtreding van de Huisvestingswet in 2015 is de groep mantelzorgverleners en –ontvangers als wettelijk urgente groep opgenomen. De afgelopen jaren zijn via jurisprudentie en ervaring in de urgentiecommissie de voorwaarden waaraan moet worden voldaan geëxpliciteerd.

		<i>maanden;</i> 2. <i>de mantelzorgrelatie kan worden aangetoond met een verklaring van bijvoorbeeld een huisarts, wijkverpleegkundige of een andere sociaal-medische adviseur;</i> 3. <i>er zijn voor de mantelzorgontvanger en mantelzorger geen voorliggende voorzieningen waarmee de noodzaak tot verhuizen vervalst;</i> 4. <i>het woonprobleem kan niet worden opgelost door bijvoorbeeld: woningruil, doorstroming via een corporatie, huren in de vrije sector bij een hoger inkomen;</i> 5. <i>de huurder zegt bij toewijzing van de nieuwe huurwoning de huurwoning die wordt achtergelaten op;</i> 6. <i>de mantelzorgontvanger is voor zijn participatie en zelfredzaamheid afhankelijk van de mantelzorger;</i>	
9.4.	Criteria periode inwonerschap	Wijziging (geschrapt (doorgehaald) en toegevoegd (cursief)): 1. Tot de woningzoekenden bedoeld in het tweede lid behoort tevens de woningzoekende die minimaal een jaar inwoner is van een van de gemeenten in Zuid-Kennemerland en a. <i>die in zijn lichamelijke en/of sociaal-psychische gezondheid zeer ernstig wordt bedreigd als gevolg van de huidige woonsituatie en die minimaal twee jaar inwoner is van een van de gemeenten in Zuid-Kennemerland;</i> b. <i>die zijn woonruimte direct definitief moet verlaten door natuurgeweld of een niet door eigen opzet ontstane calamiteit en minimaal één jaar inwoner is van een van de</i>	Het aantal urgentieverzoeken op grond van medische en/of sociaal-psychische redenen is gestegen. Met de verhoging van één naar twee jaar inwoner zijn in de regio Zuid-Kennemerland wordt voorkomen dat woningzoekenden die oorspronkelijk buiten de regio komen via een urgentieaanvraag een beroep doen op schaarse woonruimte. De periode van inwonerschap in de regio ZKL om een beroep te doen op grond van calamiteit en stadsvernieuwingsurgentie is gelijk gebleven, namelijk één jaar. De regels uit de verordening 2015 konden er toe leiden dat mensen in de opvang bewust een jaar wachtten om een beroep op deze voorrangsregel te doen. Met de voorgestelde wijziging wordt gestimuleerd dat deze groep zich eerder richt op woonruimte in de eigen woonregio.

		<i>gemeenten in Zuid-Kennemerland en;</i> c. die zijn woonruimte heeft of zal moeten verlaten in verband met de renovatie of sloop van zijn huidige woning in het kader van een stadsvernieuwings- of herstructureringsproject <i>en minimaal één jaar inwoner is van een van de gemeenten in Zuid-Kennemerland, of</i> d. die in een instelling op sociaal, maatschappelijk of medisch terrein woonachtig is waarmee burgemeester en wethouders van één van de regiogemeenten afspraken met de instellingen hebben gemaakt over de uitstroom van ex-cliënten naar reguliere woningen <i>en die voorafgaand aan zijn verblijf in één of meerdere instelling(en) tenminste twee van de aaneengesloten drie jaren inwoner is geweest in een van de gemeenten in Zuid-Kennemerland.</i>	
9.6.	Periode urgentie en zoekprofiel	Toevoeging (bij de uitzondering): “c. de woningzoekende die vanwege een stadsvernieuwings- of herstructureringsproject de woning zal moeten verlaten, zoals genoemd in het vierde lid, onder c.”	Voor stadsvernieuwingskandidaten gelden afzonderlijke regels die in 9.7 en 9.8. zijn opgenomen.
9.7.	Stadsvernieuwingsurgentie	Toevoeging: “Bezitters van een urgentieverklaring die zijn woning moet verlaten in verband met de renovatie of sloop van zijn huidige woning op grond van een stadsvernieuwings- of herstructureringsproject kan vanaf 78 weken (vanaf de datum van afgifte) met voorrang met een toegewezen zoekprofiel boven andere woningzoekenden in aanmerking komen voor een vergunning. Het zoekprofiel is gebaseerd op een vergelijkbare situatie als de huidige woonsituatie. De termijn kan met 26 weken worden verlengd als nog	In de Huisvestingsverordening 2015 is de duur van de urgentie onterecht gelijk gesteld aan de urgentie van overige woningzoekenden en op een half jaar gesteld. Dit 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 anderhalf jaar. Vanwege de nieuwe regels van passend toewijzen is het daarnaast niet meer mogelijk om met een hoog inkomen via een stadsvernieuwingsurgentie opnieuw een sociale huurwoning te betrekken.

		geen passende woonruimte is vrijgekomen. Een urgentie wordt slechts afgegeven nadat door het college van Burgemeester en Wethouders een peildatum is vastgesteld. “	
9.8.	Stadsvernieuwingsurgentie	Toevoeging: “Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek complexen aanwijzen waarvan de bewoners in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied waarin de complexen zijn gelegen, redelijkerwijs binnen twee jaar niet meer in hun huidige woonruimte kunnen blijven wonen. Burgemeester en wethouders stellen daarbij een peildatum vast met ingang waarvan de bewoners van de aangewezen complexen een stadsvernieuwingsurgentie kunnen aanvragen.”	Voor het toekennen van de stadsvernieuwingsurgentie wordt door het college vastgesteld vanaf welk moment de herhuisvesting kan starten. Met dit artikel wordt dit geformaliseerd.
9.9.	Co-ouderschap	Wijziging (cursief): “ In geval van co-ouderschap <i>van de aanvrager</i> worden <i>de kinderen niet in</i> de beoordeling van de urgentieaanvraag <i>meegenomen, wanneer één van de ouders over een woning beschikt.</i> “	Het oude artikel gaf slechts aan dat kinderen tot één huishouden kunnen worden meegerekend. Het voorgestelde artikel verduidelijkt de regel.
9.12	Geldigheid urgentie doorstroom uit instelling	Wijziging: In plaats van: “De eerste aanbieding kan worden geweigerd. Bij weigering van de tweede aanbieding vervalt de urgentie.” Is opgenomen: “De urgentie is geldig tot het moment dat er een passend aanbod is gedaan.”	De oude regel leidde ertoe dat sommige woningzoekenden om onduidelijke redenen een aangeboden woning weigerden. Via de wijziging zal deze groep woningzoekenden sneller een woning accepteren en zal de doorstroming uit de instelling worden bevorderd.
11.4	Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie of toewijzing inschrijftijdverlenging	Toevoeging: “Een urgentie vervalt van rechtswege bij acceptatie van een woning.”	Het artikel is toegevoegd zodat wordt voorkomen dat woningzoekenden na acceptatie van een woning nogmaals gebruik willen/kunnen maken van de toegekende urgentie.
Hoofdstuk 3: Wijzigingen in de woonruimtevoorraad			
16	Aanvraag vergunning	Wijziging: Vervallen: een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw;	Het taxatierapport is voor de beoordeling van de aanvraag kan worden vervangen door beschrijving van de staat van onderhoud van het gebouw en berekening van het aantal waarderingspunten dat de huurprijs bepaalt. Dit bespaart kosten voor de aanvrager.

		Toegevoegd: Een berekening van het aantal punten volgens het Woningwaarderingstelsel.	
18	Weigeringsgronden	Vervallen: Een (splitsings)vergunning kan worden geweigerd als f. De toestand van het gebouw zich uit het oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel gedeeltelijk tegen splitsen verzet;	Het artikel leidde tot onduidelijkheid, en nooit tot een weigering.
Hoofdstuk 4. Slotbepalingen			
22	Intrekken oude verordening	Wijziging (cursief): De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland 2007 /Umond: 2015 wordt ingetrokken	Aanpassing naar actualiteit
23	Inwerkingtreding en citeertitel	Wijziging: Deze verordening treedt <i>met terugwerkende kracht</i> in werking op <i>1 april 2017</i> en vervalt op <i>1 juli 2021</i>	Aanpassing naar actualiteit