

Eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 (versie 1 mei 2019)

De raad van de gemeente Haarlem;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 januari 2021;

gelet op de artikelen 2, 4, 5, 7 t/m 11, 15 en 17 t/m 20 van de Huisvestingswet 2014;

rekening houdend met de gemeentelijke Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment en de Verordening Doelgroepen woningbouw Haarlem 2020;

BESLUIT:

vast te stellen de 'Eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017, versie 1 mei 2019'.

Artikel I

De huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 (versie 1 mei 2019) wordt gewijzigd als volgt:

A

Aan artikel 1 wordt toegevoegd:

DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;

Eengezinswoning: hieronder wordt verstaan een eindwoning, hoekwoning of tussenwoning;

Huurtoeslaggrens: de maximale huur, waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, conform de huurprijs in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag.

Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;

Liberalisatiegrens: Huurtoeslaggrens

Middenhuurgrens: de maximale huurprijs bedraagt ten hoogste € 1007,- per maand (prijspeil 1-1-2019).

Middeldure huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs vanaf de grens zoals genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag, tot ten hoogste € 1007,- per maand (prijspeil 1-1-2019);

B

Artikel 2, eerste lid, komt te luiden:

1. De volgende woonruimten mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven wanneer daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:
 - a. sociale huurwoningen in eigendom van de woningcorporaties;
 - b. sociale huurwoningen in eigendom van overige verhuurders;
 - c. sociale huurwoningen die opgenomen zijn in het bestemmingsplan;
 - d. middeldure huurwoningen die opgenomen zijn het bestemmingsplan.

C

Artikel 3 komt te luiden:

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte in aanmerking:
 - a. meerderjarige woningzoekenden;
 - b. woningzoekenden met een inkomen tot de DAEB-norm voor woonruimte genoemd onder artikel 2, eerste lid onder a en c;
 - c. woningzoekenden met een inkomen lager dan € 44.360 (prijspeil 2016) voor woonruimte genoemd onder artikel 2, eerste lid onder b. en c.;
 - d. woningzoekenden met een inkomen tot aan 1,5 maal de DAEB-norm voor woonruimte genoemd onder artikel 2, eerste lid onder d.
2. De inkomensgrenzen, bedoeld in het eerste lid onder b en c, worden jaarlijks per 1 januari aangepast op dezelfde wijze als de aanpassing door de minister van de huurprijsgrens van de doelgroep.
3. De inkomensgrens, bedoeld in het eerste lid onder d, wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI alle huishoudens jaar- op- jaarmethode.

D

Artikel 6 komt te luiden:

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2, lid 1 onder a en c aangewezen woonruimten wordt openbaar bekendgemaakt door publicatie op het in de regio gangbare platform dat door toegelaten instellingen voor de verdeling van sociale huurwoningen wordt gebruikt.
2. In afwijking van het eerste lid wordt, na aftrek van de woningen die via een direct aanbod aan urgenten uit artikel 9 zijn toebedeeld, ten minste 75% van het aanbod als bedoelt in artikel 2, lid 1 onder a, bekendgemaakt door publicatie op het digitale platform zoals genoemd in lid 1.
3. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
 - b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en

- c. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.
- 4. Tot maximaal 25% van de in artikel 2, lid 1 onder a aangewezen woonruimte, kan via een maatwerkregeling worden toegewezen aan woningzoekenden.

E

Na artikel 7 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 7a: Voorrang bij toewijzing van middeldure huurwoningen

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimten zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 onder d wordt voor maximaal 50% voorrang gegeven aan woningzoekenden die een woonruimte als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder a achterlaten.

F

Artikel 9, derde lid, komt te luiden:

- 3. Tot de woningzoekenden bedoeld in het tweede lid behoort de 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:
 - a. die verblijft in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband problemen van relationele aard of geweld zijn woonruimte heeft verlaten;
 - b. die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, verleent of ontvangt en voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - i. de zorg wordt voor meer dan 8 uur per week geleverd en duurt langer dan 3 maanden;
 - ii. de mantelzorgrelatie kan worden aangetoond met een verklaring van bijvoorbeeld een huisarts, wijkverpleegkundige of een andere sociaal-medische adviseur;
 - iii. er zijn voor de mantelzorgontvanger en mantelzorger geen voorliggende voorzieningen waarmee de noodzaak tot verhuizen vervalst;
 - iv. het woonprobleem kan niet worden opgelost door bijvoorbeeld: woningruil, doorstroming via een corporatie, huren in de vrije sector bij een hoger inkomen;
 - v. de huurder zegt bij toewijzing van de nieuwe huurwoning de huurwoning die wordt achtergelaten op;
 - vi. de mantelzorgontvanger is voor zijn participatie en zelfredzaamheid afhankelijk van de mantelzorger;
 - vii. de mantelzorgontvanger of de mantelzorgverlener is woonachtig binnen Zuid-Kennemerland;
 - viii. de afstand tussen de woning van de mantelzorgontvanger en de mantelzorgverlener is groter dan wat reëel en haalbaar is om adequate mantelzorg te kunnen verlenen.

G

De toelichting wordt als volgt gewijzigd:

Aan de toelichting wordt onderaan de paragraaf 'verdeling van sociale huurwoningen' toegevoegd:

Daarnaast heerst ook schaarste in het middensegment van de woningmarkt. Door een tekort aan betaalbare koopwoningen voor middeninkomens, is een steeds grotere groep woningzoekenden aangewezen op de middeldure huurvoorraad.

Volgens het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019' (WiMRA 2019) is de middensegment huurvoorraad in de regio Zuid-Kennemerland schaars (12% vrije sector huur, incl. dure huur) en is niet toereikend om de groep woningzoekenden met een middeninkomen (18%) in passende en betaalbare huisvesting te voorzien.

De toelichting bij artikel 3 komt te luiden:

Volgens de wet komen voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking woningzoekenden:

- die de Nederlandse nationaliteit bezitten;
- vreemdeling zijn en rechtmatig in Nederland verblijven.

De verordening bepaalt aanvullend dat de woningzoekende:

- meerderjarig moet zijn (>18 jaar);
- bij particuliere verhuur een lager inkomen moet hebben dan € 44.360,- (prijspeil 2017);
- bij middensegment huur een lager inkomen moet hebben dan 1,5 maal de DAEB-norm

Meerderjarigheid wordt voorgeschreven omdat minderjarigen in het algemeen nog deel uit maken van een gezin of in studentenhuisvesting of op kamers wonen.

De tweede voorwaarde is gesteld omdat particuliere verhuurders niet gebonden zijn aan de inkomensgrens, die voortvloeit uit de Europese regelgeving (€ 36.165,- in 2017). Om ruimte te bieden voor middeninkomens is deze grens voor de particuliere verhuurders ruimer gesteld dan de EU-grens en gekoppeld aan het inkomen, waarboven corporaties de huren extra mogen verhogen wegens goedkoop scheefwonen. Deze inkomensgrens kan door burgemeester en wethouders jaarlijks worden aangepast.

De derde voorwaarde is toegevoegd om middeninkomens in aanmerking te laten komen voor een middensegment huurwoning. Een inkomen tot 1,5 maal de DAEB norm (€ 39.055, prijspeil 2020) wordt beschouwd als middeninkomen.

De huurtoeslaggrens is gelijk aan de zogenaamde liberalisatiegrens en ligt per 1 januari 2015 op € 710,68. Voor woningen met een huur boven de liberalisatiegrens is de verhuurder niet gebonden aan puntenstelsel, maximale huur en maximale huurverhoging.

Voor corporatiewoningen is in dit artikel geen afwijkende inkomensgrens opgenomen, omdat regels hierover al uit Europese regelgeving en de Woningwet 2015 volgen.

Aan de toelichting wordt bij artikel 6 bovenaan toegevoegd:

In dit artikel is opgenomen dat sociale huurwoningen zoals genoemd in artikel 2, lid 1, onder a. (in bezit van corporaties) en c. (opgenomen in het bestemmingsplan, vaak in bezit van particuliere verhuurders) via Woonservice aangeboden moeten worden. Voor deze categorie is het eenvoudiger om toewijzing via Woonservice te eisen, omdat die al voldoen aan een aantal belangrijke basisvoorwaarden (zoals de exploitatietermijn en hoogte van de huur) op basis

waarvan de verhuurder zich gelijkwaardig gedraagt als een toegelaten instelling (woningcorporatie).

De overige particuliere verhuurders (art.2, lid 1, sub b) is een diffuse groep die bestaat uit verhuurders van bestaande sociale huurwoningen, maar (in de toekomst) ook uit huurwoningen van verhuurders die nieuwe sociale huurwoningen na afloop van de afgesproken exploitatietermijn of op basis van andere afspraken in anterieure overeenkomst sociale huurwoningen verhuren. Deze partijen mogen via Woonservice aanbieden, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Op deze manier wordt gewaarborgd dat voor alle aanbieders en sociale huurwoningen op Woonservice dezelfde voorwaarden gelden.

Met 'het in de regio gangbare platform' wordt Woonservice of het platform voor studentenwoningen (ROOM) bedoelt.

Aan de toelichting wordt bij artikel 9 en 10 onderaan toegevoegd:

Onder een redelijke en billijke afstand tussen de woning van de mantelzorgontvanger en mantelzorgverlener wordt verstaan:

- Reisafstand tot 5 km: bij 1 keer per dag hulpverlening.
- Reisafstand tot 1 km: indien nachtelijke hulp nodig is.
- Bij een voortdurende zorgvraag kan zorgvrager feitelijk niet alleen wonen. Een urgentie biedt dan geen oplossing.

Mantelzorger moet niet verder uit de buurt wonen dan / Klant heeft nodig	0 meter / (intern op erf)	0 – 300 meter	300 m – 1 km (loopafstand)	1 – 5 km (fietsafstand)	5 km
Zorg op afspraak	x	x	x	x	x
Zorg op afroep en op afspraak, zorgvrager alarmeert zelf	x	x	x	Max. 1 keer per etmaal, niet 's nachts	Incidenteel niet dagelijks
Zorg op afroep en op afspraak, zorgvrager alarmeert niet zelf	x	x	x	Max. 1 keer per etmaal, niet 's nachts	Incidenteel niet dagelijks
Voortdurende nabijheid, leveringsvoorwaarde	x	Op het erf			
24-uurs toezicht, direct ingrijpen: leveringsvoorwaarde	x	x			

Bron: Mezzo, Woonbeleid en mantelzorg, 2009

Artikel II

Deze verordening treedt in werking op de dag na die van bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de vergadering van

De griffier,

De voorzitter,