Gemeente WATERLAND

Nummer: 253-268

Portefeuillehouder: drs. A.A. van Nieuwkerk
Onderwerp: Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening nieuwe woonruimteverdeling

De raad van de gemeente Waterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 juni 2021 ;

overwegende dat het wenselijk is om te komen tot een wijziging van de Huisvestingverordening

Waterland 2020 in verband met het Beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling.

gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet,

BESLUIT:

vast te stellen de navolgende verordening tot wijziging van de Regionale Huisvestingsverordening Waterland 2020.

Artikel I

A. Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:
   1. In onderdeel c wordt "artikel 2.3.3" vervangen door "artikel 2.3.5".
   2. In onderdeel y wordt "artikel 2.4.4" vervangen door "artikel 2.3.4".
   3. In onderdeel bb wordt "artikel 2.4.8" vervangen door "artikel 2.3.8".
   4. Onder verlettering van de onderdelen uu tot en met aaa tot vv tot en met bbb wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:
      uu. Woonpunten: het totaal van punten dat door een woningzoekende wordt opgebouwd, bestaande uit maximaal vier soorten punten: wachtpunten, zoekpunten, situatiepunten en startpunten;

B. Artikel 2.2.4 komt te luiden:
   Artikel 2.2.4 Woningzoekenden en inschrijving
   1. Personen van 18 jaar en ouder kunnen zich als woningzoekende inschrijven één of meerdere aanbodinstrument in de woningmarktregio. De inschrijving in een in de woningmarktregio gebruikte aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de regio gebruikt aanbodinstrument.
   2. De inschrijfduur is gelijk aan de periode dat men als woningzoekende ingeschreven staat.
   3. De inschrijving eindigt nadat een woningzoekende als huurder woonruimte aangewezen in artikel 2.1.1 in gebruik heeft genomen, waarbij alle aan de inschrijving verbonden woonpunten vervallen.
   4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt een inschrijving niet, en blijven de opgebouwde woonpunten behouden:

a. indien een jongere een jongerenwoning in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 274c van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
b. indien een huurder na 1 juli 2016 een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek; en,
5. Na beëindiging van een inschrijving als bedoeld in het tweede lid kan een woningzoekende zich opnieuw inschrijven in een in de regio gebruikt aanbodinstrument.

C. De titel van hoofdstuk 2, paragraaf 4, komt te luiden: **Paragraaf 3 Toewijzing en vergunningverlening corporatiewoningen**

D. Het opschrift van artikel 2.4.1 komt te luiden: **Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 3**

E. Het opschrift van artikel 2.4.2 komt te luiden: **Artikel 2.3.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning**

F. Het opschrift van artikel 2.4.3 komt te luiden: **Artikel 2.3.3 Intrekken vergunning**

G. Artikel 2.4.4 wordt als volgt gewijzigd:
   1. In het opschrift wordt "artikel 2.4.4" gewijzigd in "artikel 2.3.4".
   2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:
      6. Een minderjarig kind behoort voor de toepassing van dit artikel tot het huishouden van woningzoekende als het als ingezetene op het woonadres van woningzoekende staat ingeschreven in de basisregistratie personen of, in geval van co-ouderschap, aantoonbaar tenminste drie hele dagen per week bij woningzoekende woont.

H. Artikel 2.4.5 komt te luiden:

Artikel 2.3.5 Voorrang (mede) vanwege lokale binding

1. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen komen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens in eigendom van corporaties of woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1 in aanmerking voor voorrang voor woningzoekenden met lokale binding voor ten hoogste de in het derde lid gestelde limiet.
2. Onder woningzoekenden met lokale binding wordt voor de toepassing van dit artikel verstaan:
   a. woningzoekenden met maatschappelijke binding: indien de woningzoekende de afgelopen zes jaar onafgebroken ingezetene is van de gemeente waar de woonruimte is gelegen dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van is geweest ;
   b. woningzoekenden met economische binding: indien de woningzoekende werkt bij een bedrijf in de gemeente en een arbeidscontract heeft voor minimaal 1 jaar en voor tenminste 18 uur per week;
   c. lokale starters: indien de woningzoekenden geen zelfstandige huur- of koopwoning leeg achterlaten en de afgelopen zes jaar ingezetene is van de gemeente waar de woonruimte is gelegen dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente is geweest of werkt bij een bedrijf in de gemeente en een arbeidscontract heeft voor minimaal 1 jaar en voor tenminste 18 uur per week;
   d. lokale doorstromers: indien de woningzoekende een zelfstandige huur- of koopwoning leeg achter laat in de gemeente;

e. doorstromers: huishoudens die een voor verhuur bestemde zelfstandige huurwoning die eigendom is van een corporatie achterlaten om te verhuizen naar een beter passende woning, met als uitgangspunt van groot naar beter.
f. jongeren: huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 18 en ten hoogste 27 jaar die de afgelopen zes jaar ingezetene is van de gemeente waar de woonruimte is gelegen dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente is geweest of werkt bij een bedrijf in de gemeente en een arbeidscontract heeft voor minimaal 1 jaar en voor tenminste 18 uur per week;
g. woningzoekenden die werken in de gemeente (zoals politieagenten, onderwijzend personeel, verpleegkundigen en brandweerlieden) die bijdragen aan de versterking van de economische structuur en de duurzame ontwikkeling van deze regio.

3. De verlening van huisvestingsvergunningen met toepassing van voorrang op grond van regionale en lokale binding wordt toegepast binnen de limieten als bepaald in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 en artikel 6s van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.
4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van het tweede lid.

I. Het opschrift van artikel 2.4.6 komt te luiden: **Artikel 2.3.6 Algemene volgordebepaling**

J. Artikel 2.4.6a komt te luiden:
Artikel 2.3.6a Bijzondere volgordebepaling
1. Het bepaalde in dit artikel is van toepassing als op te huur aangeboden woonruimte het in artikel 2.3.4, vierde lid, opgenomen passendheidscriterium van toepassing is.
2. Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:

a. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing;
b. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria en wier huishouden mede bestaat uit drie of meer inwonende kinderen jonger dan 18 jaar;
c. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria en wier huishouden mede bestaat uit tenminste één inwonend kind jonger dan 18 jaar;
d. woningzoekenden wier huishouden mede bestaat uit drie of meer inwonende kinderen jonger dan 18 jaar;
e. woningzoekenden wier huishouden mede bestaat uit tenminste één inwonend kind jonger dan 18 jaar;
f. overige woningzoekenden.

K. Artikel 2.4.7 vervalt. Onder vernummering van artikel 2.4.10 naar artikel 2.3.9 komen de artikelen 2.4.8 en 2.4.9 als volgt te luiden:
Artikel 2.3.7 Bijzondere volgorde in geval van loting
1. In afwijking van artikel 2.3.6a kan de volgorde van woningzoekenden die op het aanbod hebben gereageerd worden bepaald door loting.
2. De loting wordt door de corporatie op elektronische of andere geschikte wijze geregeld. Daarbij heeft elk deelnemende woningzoekende een gelijke kans op elke plek in de totale rangorde.
3. Per kalenderjaar wordt in de gehele regio ten hoogste 15 % van de door corporaties aangeboden woonruimten aangewezen als categorie waarop het rangordecriterium loting van toepassing is en per gemeente op ten hoogste 20 procent.

Artikel 2.3.8 Directe bemiddeling

1. Houders van een urgentieverklaring als bedoeld in paragraaf 6, met uitzondering van houders van een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing als bedoeld in artikel 2.6.8, tweede lid, krijgen een woning via directe bemiddeling.
2. De houders van een urgentieverklaring, verleend ter indeling in één van de in artikel 2.6.6 genoemde gronden, worden geacht te voldoen aan de bindingscriteria.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de procedure bij directe bemiddeling.

L. Er wordt vóór paragraaf 5 een paragraaf 4 ingevoegd, luidende:
Paragraaf 4 Toewijzing op basis van punten

Artikel 2.4.1 Toewijzing woonruimte op basis van punten
1. Vanaf de datum van inschrijving bij een eerste aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.2.4 bouwt een woningzoekende woonpunten op die relevant zijn voor de volgorde van toewijzing van woonruimte.
2. Woonpunten worden opgebouwd in de volgende categorieën:

Type punt en opbouw	*Voorwaarden voor opbouwen inzet punten*
Wachtpunten: opbouw één punt per jaar, bij deel van een jaar naar rato berekend. Er geldt geen maximum aantal punten.	Woningzoekende heeft een geldige inschrijving bij een aanbodinstrument.
Zoekpunten: opbouw één punt per kalender-maand met een maximum van dertig punten. Een woningzoekende kan ingevolge artikel 2.4.8 punten opbouwen en verliezen.	Woningzoekende reageert in een kalender-maand tenminste vier keer op een conform artikel 2.8.1 passende woonruimte.
Situatiepunten: opbouw één punt per verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring 'opbouw situatiepunten'. Situatiepunten kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten.
Situatiepunten voor jongeren: opbouw één punt per verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring, met een maximum van twaalf punten. Situatiepun-ten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring 'opbouw situatiepunten voor jongeren'. Situatiepunten voor jongeren kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten.
Startpunten voor jongeren: 10 startpunten. Startpunten zijn maximaal 2,5 jaar geldig.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring star Startpunten kunnen alleen worden ingezet voor woonruimte in de eigen gemeente.

Artikel 2.4.2 Opbouw en afname van zoekpunten
1. Zoekpunten worden opgebouwd met één punt per kalendermaand indien een woningzoekende in de betreffende kalendermaand ten minste vier keer op een conform artikel 2.4.4 passende woonruimte heeft gereageerd, tot een maximum van dertig zoekpunten.
2. Op opgebouwde zoekpunten komen zoekpunten in mindering als volgt:
a. Voor iedere maand waarin een woningzoekende niet reageert op passende woonruimte volgt één punt aftrek;
b. Bij weigering van of niet reageren op een uitnodiging voor bezichtiging van een woonruimte waarop een woningzoekende heeft gereageerd volgt één punt aftrek;
c. Bij afmelding van een afgesproken bezichtiging vóór het tijdstip van de bezichtiging, volgt één punt aftrek;
d. Bij weigering van of niet reageren op een aangeboden woning door een woningzoekende volgt één punt aftrek;

e. Bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende trekken burgemeester en wethouders alle zoekpunten in;
f. Bij de tweede weigering van een aangeboden woning door een woningzoekende trekken burgemeester en wethouders alle zoekpunten in.
3. In afwijking van het tweede lid wordt een zoekpuntensaldo niet lager dan nihil.
4. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing dit artikel.

Artikel 2.4.3. Nadere regels en hardheid
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin regels en besluiten met betrekking tot woonpunten naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken.

Artikel 2.4.4 Aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten
1. Een verklaring opbouw situatiepunten wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
3. De aanvraag wordt schriftelijk ingediend bij het college met behulp van een door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier.

Artikel 2.4.5 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten
1. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor een verklaring opbouw situatiepunten indien hij verkeert in een van de volgende situaties:
a. hij woont met zijn huishouden sinds ten minste een jaar voorafgaand aan de datum van aanvraag, in bij een persoon die rechthebbende is op de woning en die geen deel uitmaakt van het huishouden van woningzoekende, of
b. hij verkeert in een situatie van echtscheiding of relatiebreuk en kan niet in de voormalig gezamenlijke woning blijven wonen en kan niet over zelfstandige woonruimte beschikken.
2. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid onder a. dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio, en
b. de woningzoekende vormt een huishouden met ten minste één minderjarig kind, en,
c. de woningzoekende staat sinds ten minste twee jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de basisregistratie personen op het adres van de persoon bij wie hij inwoont.
3. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio blijkend uit een inschrijving op een adres in de regio in de basisregistratie personen;
b. de woningzoekende heeft in de drie jaren voorafgaand aan de datum van de aanvraag, ten minste twee jaar aaneensluitend ingeschreven gestaan in de basisregistratie personen op het adres van de gezamenlijke woning, en
c. de woningzoekende heeft (mede)gezag over en de zorg voor ten minste 1 dag per week voor ten minste één minderjarig kind.

Artikel 2.4.6 Opbouw en intrekking van situatiepunten
1. Situatiepunten worden opgebouwd met één punt per verstreken maand vanaf de eerste dag van de kalendermaand volgend op de datum toekenning verklaring opbouw situatiepunten, met een maximum van twaalf situatiepunten.
2. Burgemeester en wethouders trekken opgebouwde situatiepunten in de volgende gevallen in:
a. bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende, of,
b. bij de tweede weigering van een aangeboden woning.

Artikel 2.4.7 Geldigheidsduur en verlenging situatiepunten
1. De verklaring opbouw situatiepunten heeft een geldigheidsduur van drie jaar vanaf de datum waarop deze is afgegeven.
2. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten tot verlenging van de verklaring situatiepunten opbouw voor een tweede termijn van drie jaar indien de aanvrager nog steeds aan de criteria voldoet op grond waarvan de verklaring opbouw situatiepunten is verleend.
3. Een aanvraag tot verlenging kan worden ingediend voordat de geldigheidstermijn van de verklaring is verstreken maar niet eerder dan twee jaar en zes maanden nadat de verklaring is verleend.

Artikel 2.4.8 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten
1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.4.5 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

M. Paragraaf 5 komt te luiden:

Paragraaf 5 Opbouw situatiepunten voor jongeren

Artikel 2.5.1 Van overeenkomstige toepassingverklaring
Op een aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren zijn de artikelen 2.4.4, 2.4.6 en 2.4.7 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.5.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren
Om in aanmerking te komen voor een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:
1. De woningzoekende verkeert in een van de volgende situaties:
a. hij is opgenomen in een pleeggezin of gezinshuis, of
b. hij beschikt over een Wmo beschikking voor ambulante ondersteuning, met een looptijd van ten minste 2 jaar, waarvan er één is verstreken voor de datum van aanvraag, en
2. De woningzoekende is op de datum van aanvraag meerderjarig maar heeft nog niet de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt, en
3. De woningzoekende staat ten minste twee jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de basisregistratie personen op het adres van de ouder, pleegouder of het gezinshuis; en
4. De woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio blijkend uit een inschrijving op een adres in de regio in de basisregistratie personen, en
5. Een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren wordt niet verstrekt naast een verklaring opbouw situatiepunten als bedoeld in artikel 2.4.5.

Artikel 2.5.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten voor jongeren
1. Situatiepunten voor jongeren kunnen worden opgebouwd tot de datum dat de woningzoekende de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de verklaring situatiepunten en de opgebouwde situatiepunten voor jongeren intrekken als de woningzoekende niet langer voldoet aan de criteria als bedoeld in artikel 2.5.2.

Artikel 2.5.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.5.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

N. In hoofdstuk 2, afdeling I, wordt een nieuwe paragraaf 7 (voorheen paragraaf 5) toegevoegd luidende:

Paragraaf 7 Experimenten woonruimteverdeling
Artikel 2.7.1 Algemeen
1. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimte, welke niet in of op grond van deze verordening is geregeld maar wel in een op grond van de Huisvestingswet 2014 vast te stellen verordening geregeld zou kunnen worden.
2.De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.

Artikel 2.7.2 Experimenten met woonruimten van corporaties
1.Corporaties en één of meer regiogemeenten kunnen een experiment organiseren. Zij stellen daartoe de opzet van het experiment vast, welke tenminste het volgende bevat:

a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment, en
b. het toepassingsbereik van het experiment, en
c. de tijdsduur van het experiment, en
d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment, en
e. de wijze en punten waarop het experiment geëvalueerd wordt.

2.Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en betreft per jaar maximaal tien procent van de in dat jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn.

3.Een experiment vangt pas aan nadat de Stuurgroep Wonen de experimentenopzet heeft goedgekeurd. Bij zijn beslissing tot goed- dan wel afkeuring van de experimentenovereenkomst neemt de Stuurgroep Wonen de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht.

Artikel 2.7.3 Experiment met overige aangewezen woonruimten
1.Andere verhuurders dan corporaties kunnen in samenwerking met één of meer regiogemeenten een experiment organiseren. Het bepaalde in artikel 2.7.2, eerste lid, is hierop van overeenkomstige toepassing.

2.Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en vangt pas aan nadat burgemeester en wethouders, na raadpleging van de Stuurgroep Wonen, de experimentenopzet hebben goedgekeurd. Bij hun beslissing omtrent goedkeuring nemen zij de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht.

O. In hoofdstuk 5 wordt na artikel 5.2 een nieuw artikel toegevoegd, luidende:

Artikel 5.2A Overgangsbepalingen beschikkingen
Overgangsbepalingen omzetten inschrijfduur naar wachtpunten

1. De inschrijfduur van een woningzoekende als bedoeld in artikel 2.2.4 tweede lid wordt bij de inwerkingtreding van deze wijzigingsverordening omgezet naar wachtpunten in de verhouding 1:1.
2. Wachtpunten als gevolg van omgezette woonduur gelden uitsluitend als de kandidaat nog woont in de woonruimte waar de woonduur is opgebouwd en deze leeg oplevert bij verhuizing.
3. De wachtpunten die zijn ontstaan door in inschrijfduur omgezette woonduur vervallen op 1 juli 2030.
4. De voor inwerkingtreding van deze verordening vastgestelde beleidsregels blijven onverkort van toepassing indien ze door de inwerkingtreding van deze verordening niet worden gewijzigd.

Artikel 5.4 Inwerkingtreding
Deze verordening treedt op een nader door het college van burgemeester en wethouders te bepalen tijdstip in werking.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Waterland,
gehouden op 1 juli 2021.

De raad voornoemd,

Th.G.L. Greep
griffier

drs. M.C. van der Weele
voorzitter