

RAADSVOORSTEL	
Raadsvergadering	: 6 mei 2019
Voorstelnummer	:
Datum raadsvoorstel	: 28 maart 2019
Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Opdam
Commissie	: Openbare Ruimte
Datum commissie	: 17 april 2019
Soort agendering	: ter advisering
Agendapunt	:
Team	: Beleid en Vastgoed
Opsteller(s)	: J. van der Weerd
Datum B&W besluit	: dinsdag 26 maart 2019
Bijlagen:	: 2

Onderwerp	:	Huisvestingsverordening gemeente Heiloo 2019
------------------	----------	---

Voorgesteld besluit

1. de Huisvestingsverordening gemeente Heiloo 2019 vast te stellen

Geheimhouding

- ☐ Ja
☒ Nee

RAADSVOORSTEL

1. INLEIDING

In alle regiogemeenten – de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest – vervalt op 1 juli 2019 automatisch de huidige Huisvestingsverordening. De Huisvestingswet 2014 bepaalt dat de verordening vier jaar geldig is. Het is echter van belang dat er ook na deze datum regels zijn over vrijkomende sociale huurwoningen, vanwege de grote druk op de woningmarkt. Daarom is een nieuwe Huisvestingsverordening opgesteld die op 1 juli 2019 in werking treedt en die ter vaststelling aan uw raad wordt aangeboden.

2. KEUZERUIMTE

De gemeente Heiloo is niet verplicht een Huisvestingsverordening te hebben. De vraag naar sociale huurwoningen is echter aanzienlijk. Er is al geruime tijd sprake van schaarste en daardoor (mogelijk) van verdringing van bepaalde doelgroepen als geen sturingsmiddel wordt ingezet. De redenen voor het vaststellen van een verordening, zoals in 2015 is gebeurd, zijn dan ook nog steeds van toepassing. De vraag en schaarste zijn sindsdien nog toegenomen door de passendheidseisen waaraan corporaties moeten voldoen en de extra vraag naar sociale huurwoningen die bijvoorbeeld voortkomt uit de uitstroom vanuit instellingen voor begeleid wonen naar reguliere huisvesting (extramuralisatie). Het blijft daarom nodig om regels vast te leggen hoe met vrijkomende sociale huurwoningen wordt om gegaan. Daarvoor is een nieuwe Huisvestingsverordening opgesteld.

De Jaarrapportage 2017 van SVNK laat de volgende cijfers zien over het aantal verhuurde woningen en het aantal actief woningzoekenden in de regio Alkmaar:

Jaar	Aantal verhuurde woningen	Aantal actief woningzoekenden
2015	2.003	13.317
2016	2.019	13.883
2017	2.044	15.408

Actief woningzoekende =

woningzoekende die minimaal een keer heeft gereageerd op de aangeboden woningen in de betreffende periode

De grote vraag naar sociale huurwoningen maakt het nodig dat er extra aanbod komt van deze woningen. Afspraken daarover zijn/worden op lokaal niveau gemaakt en bijvoorbeeld vastgelegd in de prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en hun huurdersorganisaties.

3. TOELICHTING OP HET ADVIES

Voor het opstellen van de nieuwe verordening is een stuurgroep samengesteld met wethouders vanuit gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. De stuurgroep heeft opdracht gegeven om een nieuwe verordening te maken die ingaat op 1 juli 2019. Een werkgroep van gemeenten en corporaties heeft de nieuwe verordening opgesteld. De hoofdlijn van de verordening blijft gelijk: in principe komt de woningzoekende met de langste inschrijftijd als eerste in aanmerking voor een vrijkomende woning. Tegelijkertijd is nagegaan welke wijzigingen/actualisaties meegenomen kunnen worden in de nieuwe verordening. De stuurgroep heeft op 03-12-2018 en op 13-02-2019 uitgesproken welke aanpassingen worden opgenomen. Deze afspraken zijn verwerkt in de bijgevoegde nieuwe verordening, de Huisvestingsverordening gemeente Heiloo 2019.

De nieuwe verordening is geen totale herziening. Het is een voortzetting van de huidige. In de nieuwe verordening blijven de hoofdlijnen hetzelfde:

- de woningzoekende met de langste inschrijftijd komt als eerste voor een woning in aanmerking;
- voorrang is mogelijk voor bepaalde soorten woningen en woningzoekenden;
- huisvestingsindicatie is mogelijk voor mensen waarbij de huidige huisvesting problemen oplevert en de woning niet passend te maken is. Met een huisvestingsindicatie krijgt men voorrang bij nultredenwoningen;
- urgentie is mogelijk voor mensen in bepaalde noodsituaties.

Dit zijn in het kort de wijzingen:

- urgentie bij medische of sociale indicatie: vervallen is de voorwaarde dat de aanvrager een zelfstandige woning moet achterlaten;
- de volgordebepaling tussen de verschillende soorten urgenten is aangepast;
- nieuw opgenomen is de mogelijkheid om de goedkoopste woningen met voorrang aan te bieden aan jongeren tot 23 jaar;
- nieuw opgenomen is de mogelijkheid om maatregel te nemen in het kader van "doorstroming faciliteren";
- voorrang voor grote gezinnen bij grote woningen: de aparte voorrangscategorie is vervallen. De verhuizing naar een beter passende woning kan voortaan gebeuren onder de titel van "doorstroming faciliteren".

In het wijzigingenoverzicht (bijlage 2) treft u een uitgebreide toelichting op de wijzigingen aan.

4. OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE

Het college geeft de raad in overweging mee om een nieuwe Huisvestingsverordening vast te stellen, zodat er vanaf 1 juli 2019 regels zijn over vrijkomende sociale huurwoningen.

5. REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Voor de woningzoekende is het van belang dat het woningmarktgebied duidelijke spelregels kent en er geen (grote) verschillen per gemeente zijn. Een uniforme verordening is het streven.

6. RISICO'S

Om ervoor te zorgen dat de nieuwe Huisvestingsverordening op 1 juli 2019 in werking treedt, dient de verordening na vaststelling door de raad tijdig vóór 1 juli 2019 bekendgemaakt te worden in het elektronisch gemeenteblad van Heiloo op www.officiëlebekendmakingen.nl. Vervolgens wordt de verordening beschikbaar gesteld op www.overheid.nl.

Op grond van de nieuwe Huisvestingsverordening is het college bevoegd om beleidsregels vast te stellen, een adviesinstantie aan te wijzen en hiervoor een reglement vast te stellen. Het college is ook bevoegd in te stemmen met het houden van pilots. Al deze bevoegdheden had/heeft het college ook op grond van de huidige Huisvestingsverordening. Nieuw is dat het college heeft besloten een pilot uit te voeren. De pilot 'spoedzoeker', met daarbij een vorm van het aanbieden van woningen via loting, wordt per 1 juli 2019 ingevoerd voor de periode van een jaar. Tevens heeft het college op 26 maart 2019 besloten de Beleidsregels urgenties Heiloo 2019 vast te stellen, de Regionale Urgentie Commissie als adviescommissie aan te wijzen en het Reglement Regionale Urgentie Commissie 2019 vast te stellen. Al deze besluiten dienen ook op 1 juli 2019 in werking te treden en dienen tijdig daarvoor bekend gemaakt te worden. Bekendmaking vindt pas plaats als uw raad de nieuwe Huisvestingsverordening heeft vastgesteld. In de besluitvorming is als opschortende

voorwaarde opgenomen dat als uw raad de nieuwe Huisvestingsverordening niet vaststelt, de besluiten komen te vervallen.

7. FINANCIËN

Er zijn geen financiële middelen gemoeid met het vaststellen van de Huisvestingsverordening gemeente Heiloo 2019.

8. COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

Bij het opstellen van de nieuwe verordening is samengewerkt met de regiogemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. Het PORA heeft op 6-3-2018 ingestemd om deze stukken ter besluitvorming aan te bieden aan de regiogemeenten.

Als uw raad de Huisvestingsverordening Heiloo 2019 heeft vastgesteld, wordt samen met communicatie een persbericht opgesteld.

9. UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Op 17 april 2019 komt het raadsvoorstel in de commissie Openbare Ruimte en op 6 mei 2019 in de raadsvergadering.

10. BIJLAGEN

1. Huisvestingsverordening gemeente Heiloo 2019;
2. Wijzigingenoverzicht.

11. ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

1. Huisvestingsverordening gemeente Heiloo 2015

12. COMMISSIE BESPREKING / ADVIES

Bespreking commissie

Advies commissie

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

De heer drs. G.H.S. Heemskerk MBA
secretaris

De heer T.J. Romeyn
burgemeester