

Zienswijzennota Huisvestingsverordening 2020

01.09.2019

	Indiener	Korte inhoud zienswijze (zie bijlage voor de gehele zienswijze)	Reactie
1.	Woonvisiegroep Vitaal Kekerdom	Om kleine kernen vitaal te houden moet de gemeente meer sturen via de huisvestingsverordening door maatregelen op te nemen als bindingseisen en voorrang voor mensen uit de kern, meer mogelijkheden voor jongeren om in kernen terug te keren, en de woninggrootte af te stemmen op de huishoudensomvang. De woningtoewijzing mag niet worden overgelaten aan de woningcorporatie.	De wens om kleine kernen vitaal te houden delen wij. Het beleidsmatige uitgangspunt van de huisvestingsverordening is evenwel dat er regionaal een uniform systeem is voor alle woningzoekenden. Een systeem van bindingseisen of voorrang voor bepaalde groepen die ooit in een kern hebben gewoond, past daar niet in. Dat geeft het risico van het weren van bepaalde groepen uit dorpen, en schept een precedent. Dat vinden we ongewenst. Woonruimteverdeling gaat over de verdeling van schaarste. Als er te weinig woningen in Kekerdom staan dan lost deze verordening dat niet op maar regelt slechts dat de vrijkomende woningen transparant worden toegewezen. De vitaliteit van Kekerdom hoeft daaronder niet te lijden. De corporaties voeren de verordening uit. In overleg met de in Kekerdom actieve corporatie wordt in Kekerdom gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een deel van de woningen via loting toe te wijzen, zodat jongeren ondanks een beperkte registratieduur gelijke kansen hebben op deze woningen. Die mogelijkheid blijft met de nieuwe verordening bestaan. De verordening zal niet worden aangepast naar aanleiding van uw zienswijze.
2.	PSHV (Vivare Huurdersverenigingen HVR, HVOB, de Brug huurdersbelangen en HvTS)	1. De voorrangpositie van statushouders door ze een urgentie te geven is ongewenst. Hef deze positie op en organiseer tijdelijke woonruimte voor deze doelgroep. 2. Het naast elkaar bestaan van urgentie en maatwerk is ongewenst. Maatwerk is begrensd op maximaal 20%, maar urgenties zijn niet begrensd. Dit kan tot gevolg hebben dat meer	Ad 1: De urgentie voor statushouders blijft bestaan omdat zo de taakstelling die elke gemeente heeft om deze mensen te huisvesten het beste kan worden uitgevoerd. Ze worden als urgent woningzoekende bemiddeld naar een woonruimte zodat er ook rekening kan worden gehouden met de spreiding en het

		<p>dan 30% van de vrijkomende woningen niet voor de reguliere doelgroep beschikbaar is. Maximeer daarom urgentie en maatwerk samen op 20%.</p>	<p>draagvlak van buurten. Het gaat om mensen die in ons land een nieuw leven gaan opbouwen, tijdelijke huisvesting past daar niet bij. Het afschaffen van de urgentie voor deze groep is weliswaar wettelijk mogelijk, maar gemeenten moeten dan nog steeds de taakstelling in het huisvesten van deze groep halen. Het leidt daarmee niet tot een andere uitkomst in aantallen maar het kost wel meer moeite om ze te huisvesten. Lokaal kunnen corporaties en gemeente binnen de kaders van deze verordening afspraken maken voor extra maatregelen om deze groep te huisvesten.</p> <p>Ad 2: Het samenvoegen en maximaliseren van maatwerk en urgentie op 20% vinden we geen goed idee. We willen het aantal urgenten niet maximaleren omdat iedere urgente snel een woning nodig heeft, of het er nu 10 zijn of 1.000. Het aantal urgenten vertoont overigens door de jaren heen een vrij constant patroon: gemiddeld wordt ongeveer 10% van alle vrijkomende woningen toegewezen aan urgenten. Maatwerk is iets anders: daarover maken we afspraken en dat is wel te maximaleren. Daarnaast is in deze verordening het maatwerk nauwkeuriger omschreven en kunnen we het zo ook beter monitoren.</p> <p>De verordening zal niet worden aangepast naar aanleiding van uw zienswijze.</p>
3.	Huurdersbelangenvereniging de Klink	<p>1. Er zijn geen wijzigingen aangebracht om de slaagkansen van starters te vergroten.</p> <p>2. Bij de sanctie op no show pleit de Klink voor een goede controle van het uitnodigingsproces en een snelle uitnodiging van de volgende op de wachtlijst.</p> <p>3. De Klink maakt zich verder zorgen over de groep statushouders die met voorrang worden gehuisvest, en de gevolgen daarvan voor de kansen van Nijmeegse starters. De Klink pleit voor het evenredig bijbouwen van sociale huurwoningen als deze voorrangregeling blijft bestaan.</p>	<p>Ad 1. Dat klopt. Het vergroten van slaagkansen van starters werkt het best bij een markt met veel doorstroming. De verordening kan en kan dat niet beter faciliteren dan het behoud van registratieduur bij verhuizing op te nemen. Daarmee is een drempel weggenomen om te gaan verhuizen en zo een verhuisketen te starten. Maar het blijft verdelen van schaarste. De verordening kan niet regelen dat er meer woningen worden gebouwd.</p> <p>Ad 2. Goede controle van het aanbiedingsproces is een</p>

			<p>onderwerp dat we in het kader van een evaluatie van de no show (na een jaar, dus begin 2021) zullen oppakken.</p> <p>Ad 3. Statushouders zijn ook starters en vergroten dus per definitie de groep woningzoekende starters. Kansen voor alle starters worden dan lager, dus ook voor Nijmeegse starters. Deze verordening gaat er niet over, maar de woningbouwopgave in het sociale segment is voor ons een belangrijk punt.</p>
4.	Plavei woningcorporatie	<p>Plavei is positief over de nieuwe verordening, maar heeft op onderdelen vragen en wensen voor verduidelijkingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mogen corporaties bij het uitsluiten van woningen voor urgent woningzoekenden ook uitsluiten voor een bepaalde groep urgenten of alleen voor alle urgenten ? 2. Artikel 8: kop van artikel spoort niet met inhoud 3. Artikel 10 a lid b: krijgen woningzoekenden uit de tijdelijke opvang altijd een urgentie, ook als ze meer dan 10 jaar meettijd hebben? 4. Art 22. Hardheidsclausule: wordt dit niet ondervangen door artikel 10b3 en 20.1 ? 5. Verwijzingen naar andere regelgeving graag naar bijlage omwille van de leesbaarheid. 	<p>Ad1: Bedoeld is uitsluiten voor alle categorieën urgenten. Als er volkshuisvestelijke redenen zijn om hierin te differentiëren verzet de verordening zich daar niet tegen. Het wijzigt niets aan de grens van 30%. Evenmin aan de opdracht andere urgenten elders te huisvesten.</p> <p>Ad 2. Correct, de kop is aangepast.</p> <p>Ad 3. Ja, altijd, dat is in de Huisvestingswet vastgelegd.</p> <p>Ad 4: Nee, de hardheidsclausule is gericht op gevallen waarbij toepassing van de regels tot een onredelijke of onbillijke uitkomst leidt. Art. 20 is gericht op gevallen waarin de verordening niet voorziet. Dat is iets anders. Art 10b3 handelt over urgenties, dat is veel specifiek en daarmee te smal voor de werking van de hardheidsclausule.</p> <p>Ad 5: Het aantal verwijzingen is beperkt en waar verwezen wordt levert het een verduidelijking. Dat is te doen gebruikelijk in een verordening.</p>
5.	Groen Links Renkum	<ol style="list-style-type: none"> 1. Groen Links Renkum wenst de effecten van het no show bij een volgende evaluatie te beoordelen op de tijdswinst die het voor andere woningzoekenden heeft opgeleverd. 2. Geconstateerd wordt dat alleen de voorraad tot € 710 onder de regels van de verordening valt. De wet maakt het mogelijk ook middeldure huur tot € 1.000 onder de regels te laten vallen. Groen Links vraagt het college van Renkum om met andere gemeenten te onderzoeken of er schaarste is aan middeldure huurwoningen in de regio, en of eventuele schaarste leidt tot 	<p>Ad 1: De effecten van no show zullen na een jaar worden geëvalueerd, dus begin 2021.</p> <p>Ad 2: in 2019 wordt op regionaal niveau de actuele situatie op de woningmarkt in kaart gebracht. Het segment middeldure huur komt daarin ook aan bod. Op basis van deze resultaten kan bezien worden of één of meerdere gemeenten hun verordening op dit punt willen aanpassen.</p>

		onrechtvaardige en onevenwichtige effecten. Uitkomsten kunnen dan leiden tot een aanpassing van het vergunningstelsel. Bij voorkeur uiterlijk 2020	
6.	WAC Renkum	<p>1. De WAC heeft bezwaar tegen het onderscheid tussen levensloopgeschikt en rolstoeltoegankelijk. En stelt voor om voor alle woningen de eisen van rolstoeltoegankelijk te hanteren.</p> <p>Voor bijlage 2:</p> <p>2. Onder 4 a deurposten van 850 mm ipv 750 mm (is ook cf. Bouwbesluit)</p> <p>3. Onder 5 i deurbreedte van 800 is te smal.</p>	<p>Ad 1: Wij handhaven dit verschil omdat er anders heel veel woningen uit de definitie vallen die op zich goed geschikt zijn voor mensen met een fysieke beperking, maar niet rolstoeltoegankelijk zijn.</p> <p>Ad 2: De norm van 750 mm is niveau bestaande bouw, 850 is niveau nieuwbouw. De richtlijnen hebben betrekking op bestaande bouw.</p> <p>Ad 3. De norm voor bestaande bouw is minimaal 800 mm. Zie ook onder 2.</p>
7.	Platform Kamerbreed, Mede namens Nijmegen Oost, Platform Wedren/Julianapark, Bewonersoverleg Bottendaal, Altrade	<p>1. Art. 12: werkingsgebied voor woningen die niet mogen worden verkamerd is te grofmazig. De grens dient voor het centrum en 19^e eeuwse schil te worden verhoogd. Gepleit wordt voor differentiatie per wijk.</p> <p>2. Art 14. Vergunning kan alleen worden aangevraagd door eigenaar. Gepleit wordt voor “bedoeld eigenaar”. Dit kan doorverkoop met prijsopdrijvend effect tegengegaan.</p> <p>3. Ook moet een vergunning tijdelijk kunnen worden verstrekt,. Daarvan gaat een preventieve werking uit.</p> <p>4. Artikel 15 weigeringsronden: het leefbaarheidsonderzoek is niet inhoudelijk beschreven, gepleit wordt om dat hier integraal op te nemen.</p> <p>5. Verder wordt een wijziging van de formulering van “kan worden geweigerd” voorgesteld nl. ”wordt geweigerd, tenzij zich bijzondere omstandigheden voordoen.</p> <p>6. Art .16 Voorwaarden en voorschriften. Ook hier wordt gepleit de integrale tekst uit de beleidsregels op te nemen.</p> <p>7. Art. 18. In bijlage 3 ontbreken de gegevens voor de monitoring op het onttrekken en omzetten van woonruimte. Dit moet aangepast worden.</p> <p>8. Art. 19 bestuurlijke boete. Hier ontbreekt de procedure voor het illegaal verkameren van panden . Ook dit moet aangepast worden: welke procedure wordt gevolgd en op welke wijze wordt bewoning daadwerkelijk gestaakt.</p>	<p>Ad 1. Het werkingsgebied omvat alle zelfstandige woningen tot de NHG grens van 290.000 in de hele stad, en in de aangegeven wijken alle zelfstandige woningen. Omdat we daar om leefbaarheidsredenen meer willen sturen. De 19^e eeuwse schil valt daar volledig in. Daarmee differentiëren we per wijk. .</p> <p>Ad 2. De vergunning is gebonden aan het pand in kwestie. Prijsopdrijvend effect bij doorverkoop is geen belang dat we via de huisvestingsverordening kunnen reguleren.</p> <p>Ad 3. Alleen in bijzondere gevallen verstrekken we een tijdelijke vergunning. Maar normaliter blijft de vergunning verbonden aan het pand. Zie ook onder 2.</p> <p>Ad 4. Op basis van onze ervaringen met bezwaar en beroep is gekozen voor een andere opzet: de belangrijkste zaken zijn nu opgenomen in de verordening. Daarnaast wordt de uitwerking van een aantal zaken, waaronder de leefbaarheidstoets opgenomen in nieuwe beleidsregels.</p> <p>Ad 5. Ons inziens biedt de Huisvestingswet hiervoor geen ruimte</p> <p>Ad 6. Voorwaarden en voorschriften worden aan een vergunning verbonden. Het gaat te ver om dit in de verordening te doen.</p>

		<p>9. Bijlage toelichting 13: Gevraagd wordt welke instrumenten er zijn om te voorkomen dat appartementen (zelfstandige woningen) worden verhuurd aan meerdere personen (die geen gemeenschappelijke huishouding voeren) , en waarmee dan illegale verkamering wordt gerealiseerd.</p>	<p>Ad 7. Bijlage 3 gaat over de monitorinformatie die de woningcorporaties over de woonruimteverdeling leveren. Over de monitorinformatie rond het kamerverhuurbeleid wordt u, conform gemaakte afspraken separaat op de hoogte gesteld.</p> <p>Ad 8. De procedure om te komen tot het opleggen van een bestuurlijke boete vormt geen onderwerp dat we wensen te regelen in een verordening wordt opgenomen in de nieuwe beleidsregels.</p> <p>Ad 9. Dat instrument is de huisvestingsverordening en de handhaving daarvan. Bij 3 of meer personen zonder gemeenschappelijke huishouding is er sprake van vergunningplichtige verkamering</p>
8.	Nijmeegse Verhuurderssociëteit	<p>1. Norm voor grootte van de kamer van 24m BVO gemeten volgens NEN 2580 is te hoog en praktisch onwerkbaar. Er wordt een alternatief voorgesteld uit het keurmerk kamerverhuur.</p> <p>2. De lijst van 22 panden van woonverenigingen die door een woningcorporatie worden beheerd lijkt strijdig met gelijkheidsbeginsel. Verhuurders zouden ook dit soort panden moeten kunnen aandragen die op dezelfde wijze worden verhuurd.</p>	<p>Ad 1. Nadere beschouwing van de norm heeft tot de conclusie geleid dat deze norm in de praktijk zijn doel voorbijschiet. Deze norm zal verwijderd worden uit de regels, en we volgen de regels uit het Bouwbesluit voor overbewoning. Dat komt neer op een norm van minimaal 12 m2 per bewoner.</p> <p>Ad 2. De bewuste lijst van 22 panden betreft reeds lang bestaande en als zodanig functionerende woonverenigingen waarvan het vastgoed in handen is van een woningcorporatie. Woningcorporaties zijn solide beheerders waarbij het risico van overlast minimaal is. Vandaar deze uitzondering. Bij particuliere verhuurders is het risico van overlast groter, de goede niet te na gesproken. Het zijn dus verschillende zaken en het gelijkheidsbeginsel is niet van toepassing. De opgenomen lijst van woonverenigingen is in ieder geval uitgezonderd van de reikwijdte van Hoofdstuk 3. Dit laat onverlet dat ook in andere situaties sprake kan zijn van een duurzame gezamenlijk huishouding.</p>