

# RAADSVORSTEL



D14.003864

DATUM 30 juni 2014  
AGENDAPUNT 11  
ONDERWERP Vaststellen geactualiseerde Huisvestingsverordening  
ZAAKNUMMER ZK14000735

**INLEIDING** In 2011 is de Huisvestingsverordening gemeente Koggenland 2011 vastgesteld. Het model voor deze verordening was in regionaal overleg tot stand gekomen en gold, na vaststelling door de West-Friese gemeenteraden ook voor de hele regio. Ofschoon de huidige verordening nog maar ruim drie jaar oud is, verandert de praktijk zo snel dat het vaststellen van een nieuwe Huisvestingsverordening gewenst is.

Deze verandering heeft vooral te maken met de urgentieregeling. Deze regeling is aangescherpt en geobjectiveerd. Voorts zijn enkele begripsomschrijvingen aangepast en is de volgorde van enkele artikelen in een beter verband geplaatst. Ook deze verordening is in regionaal overleg tot stand gekomen (werkgroep - VVRE) en geldt ook weer voor de hele regio. Iedere gemeente moet de verordening wel zelf voor haar eigen gemeente vaststellen. De verordening is voorts kritisch bekeken op actualiteit, verwijzingen en gebruikte terminologie. Ook is een aantal zaken aangepast aan de hand van ervaringen in de praktijk (zoals woningtoewijzing en het vervallen urgentie in de eerste vier zoekmaanden) of het nader concretiseren van bestaande uitgangspunten (bijv. de vermogensgrens van € 30.000,-).

**VOORSTEL** U wordt gevraagd om de Huisvestingsverordening gemeente Koggenland 2014 vast te stellen. De kernpunten zijn:

1. Aanpassing van de urgentieregeling.
2. Lokaal maatwerk: toewijzing van 20% van de huurwoningen buiten het reguliere systeem om.
3. De woningonttrekkingsregeling niet in de verordening op te nemen.

**ONDERBOUWING**

## **1. Aanleiding**

De Huisvestingsverordening 2011 is door ontwikkelingen in de praktijk ingehaald. De huidige regeling is vooral bij het wel- of niet toekennen van urgentie niet altijd goed toepasbaar gebleken. Dit komt door de snelle verandering in de markt. Gedwongen huizenverkoop als gevolg van de crisis is daar een voorbeeld van. Om die reden zijn de criteria voor urgentie geobjectiveerd in de voorgestelde nieuwe Huisvestingsverordening.

## **2. Belang**

Het belang van een nieuwe Huisvestingsverordening is dat deze helder is en niet leidt tot interpretatie.



### 3. Centrale vraag

De centrale vraag van dit voorstel is of u bereid bent om een nieuwe Huisvestingsverordening vast te stellen.

### 4. Beoogd maatschappelijk resultaat

De woningmarkt heeft een regionaal karakter. De voorgestelde Huisvestingsverordening kent dan ook één regionaal systeem. Hierdoor kan een woningzoekende zich op één plek inschrijven voor woningen in de gehele regio. Dit betekent ook dat corporaties de inschrijvingsduur van elkaar overnemen en dat gewerkt wordt met één softwaresysteem.

Het beoogde maatschappelijk resultaat is dat voor iedere woningzoekende dezelfde regels gelden en dat deze op juiste wijze worden toegepast. Een ander beoogd maatschappelijk resultaat is dat de praktijk heeft uitgewezen dat er meer behoefte is aan lokaal maatwerk voor de woningcorporaties. Zij mogen dan ook voortaan maximaal 20% van het totaal vrijkomende aanbod buiten het reguliere systeem toewijzen. In met corporaties af te sluiten prestatieovereenkomsten kan de gemeente nadere invulling geven aan lokaal maatwerk. De hier genoemde 20% staat los van de bevoegdheid die corporaties hebben om 10% van het aantal toewijzingen in afwijking van de Europese inkomensnorm toe te wijzen.

### 5. Kaders

De kaders die hier gelden zijn de Huisvestingswet en de regionale afspraken die in VVRE verband zijn gemaakt.

### 6. Argumenten

De reden voor dit voorstel om te komen tot een nieuwe Huisvestingsverordening is het voorkomen van een onjuiste interpretatie van de huidige regels en andersom, het op juiste wijze vastleggen van geïnterpreteerde regels in de praktijk. Voorts blijkt er bij de corporaties meer behoefte te zijn aan lokaal maatwerk en aan vermindering van werkdruk als gevolg van het eindeloos moeten aanbieden van slecht verhuurbare woningen. In de bijlage treft u een overzicht aan van de voorgestelde wijzigingen.

Over de onderwerpen 'woningonttrekking' en 'toewijzing goedkope nieuwbouwkoopwoning', kan iedere gemeente zelfstandig een standpunt innemen. Voorgesteld wordt om in de door de gemeente Koggenland vast te stellen verordening geen bepalingen op te nemen ten aanzien van deze onderwerpen. Hier hebben we bij de vaststelling van de huidige verordening al voor gekozen en er is geen aanleiding om dit alsnog in de verordening op te nemen.

De huidige regeling houdt in dat voor het onttrekken van woonruimte een vergunning moet worden aangevraagd. Deze wordt uitsluitend verleend indien er geen ruimtelijke belemmeringen zijn en er compensatie wordt verleend door het beschikbaar stellen van vervangende woonruimte of een financiële compensatie. De regeling is op grond van de Huisvestingswet echter beperkt tot woningen beneden de zogenaamde kooprijsgrens (ca. € 180.000,-) of de sociale huurgrens. In het verleden is gebleken dat het aantal aanvragen beneden deze grens uiterst beperkt is. Daarbij komt dat ongewenste functiewijzigingen zo nodig op basis van bestemmingsplannen voorkomen kunnen

worden. In het kader van het schrappen van onnodige regels stellen wij daarom voor om geen woningonttrekkingsregeling meer op te nemen in de Huisvestingsverordening.

Het schrappen van de regels ten aanzien van de toewijzing van goedkope koopwoningen heeft te maken met het feit dat de vraag naar de betrokken categorieën woningen sterk is afgenomen.

**7. Maatschappelijk draagvlak**

Het maatschappelijk draagvlak van de nieuwe verordening zal groter zijn dan de huidige omdat de regels over woningtoewijzing en het wel of niet verlenen van urgentie sterk verduidelijkt zijn. Naar verwachting zal dit ook tot minder bezwaren (klachten) leiden. Voor de corporaties betekent het een mogelijkheid om bepaalde categorieën woningzoekenden beter te kunnen bedienen.

**8. Financiële consequenties**

In principe zijn er geen financiële consequenties. Naar verwachting zal de nieuwe regeling leiden tot minder urgentieaanvragen en als gevolg daarvan ook minder bezwaren (klachten). Dit betekent een kostenbesparing.

Overigens geldt sinds het begin van dit jaar dat er voor een het indienen van een urgentieverzoek leges betaald moet worden (€ 50,-).

**9. Communicatie**

De nieuwe verordening zal op de gebruikelijke wijze worden afgekondigd. Voorts is het gewenst om publicatie te verzorgen over de nieuwe regels voor urgentie.

**10. Realisatie**

De Huisvestingsverordening moet door alle gemeenteraden uit West-Friesland worden vastgesteld. Pas op dat moment kan het regionale karakter van de verordening tot uiting komen. Gelet op de regionale voorbereiding van de nieuwe regeling mag verwacht worden dat dit het geval zal zijn.

Datum college: 27 mei 2014

Burgemeester en wethouders van Koggenland.