

Bijlage 1

Aanpassingen in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015 op hoofdlijnen, ten opzichte van 2013 als gevolg van de Huisvestingswet 2014

1. Inleiding

Op grond van de Huisvestingswet 2014 moet de regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013 opnieuw worden vastgesteld en op een aantal punten worden gewijzigd. Hierna op hoofdlijnen, puntsgewijs geschetst wat die aanpassingen zijn.

2. Huisvestingsvergunning

De vergunningplicht is opnieuw ingevoerd. Corporatiewoningen waren daarvan vrijgesteld. De nieuwe wet staat dat niet meer toe. De afgifte van de vergunning wordt gemandateerd aan de corporaties.

3. Urgenties

De urgentieregeling is uitgebreid. Als er een urgentieregeling is, dan schrijft de wet voor dat de volgende groepen in elk geval daarvan deel uitmaken:

- woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld. Deze groep krijgt nu ook al voorrang en wordt direct bemiddeld via de zogenaamde contingent regeling voor bijzondere doelgroepen (art.14.2.d). Deze werkwijze blijft bestaan;
- woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen. Urgentie op basis dit artikel 20.4.d kan worden verleend als aangetoond is dat deze verhuizing vereist is om de noodzakelijke mantelzorg op een adequate manier te kunnen verrichten. In de toelichting van de verordening zijn criteria opgenomen waaraan de mantelzorg dan moet voldoen;
- statushouders.

4. Lokaal maatwerk

Het percentage lokaal maatwerk is verlaagd van 30% naar 25%. De wet schrijft namelijk voordat maximaal 25% van het vrijkomend aanbod met voorrang mag worden toegewezen aan woningzoekenden met een lokale binding. Lokaal maatwerk is in de wet anders gedefinieerd, namelijk uitsluitend als voorrang voor personen met een maatschappelijke of economische binding en niet als experimenteer ruimte met als doel volkshuisvestelijke knelpunten op te lossen. Zo wordt het lokaal maatwerk in Holland Rijnland ingevuld. Echter, de VNG stelt dat de wet experimenten niet uitsluit. Ook de provincie sluit het niet uit, mits het experiment een beperkte duur en een beperkte doelgroep is. Met andere woorden de toegepaste criteria voor het experiment zijn:

1. niet onnodig belemmerend voor de huisvestingsmogelijkheden van woningzoekenden zonder binding, mede gelet op de huisvestingsmogelijkheden elders in de regio;
2. voldoende afgestemd op het bovengemeentelijke ruimtelijke beleid of op het huisvestingsbeleid van andere gemeenten.

Daarom wordt het artikel van lokaal maatwerk gehandhaafd totdat uit jurisprudentie aanpassing noodzakelijk blijkt.

5. Passendheidscriteria worden niet meer door het DB bepaald

Als gemeenten passendheidscriteria naar woninggrootte of inkomen als vergunningvereiste willen opnemen, dan moet dat expliciet in de verordening zijn opgenomen. Het betreffende artikel is geschrapt, aangezien het DB dit in praktijk nooit heeft toegepast. Corporaties moeten zelf, voor zover de wet dat vereist, passendheid naar inkomen kunnen toepassen.

6. Reikwijdte beperkt tot corporatiewoningen

De particuliere sector kan vooral een rol spelen bij het huisvesten van woningzoekenden in de inkomensgroep tussen ca. € 34.000 - € 45.000. De koopsector is voor hen onbereikbaar en bovendien mogen corporaties aan hen maar beperkt woningen toewijzen. De particuliere verhuurders willen best aan lagere inkomens toewijzen, mits ze een ondergrens kunnen stellen. De nieuwe huisvestingswet laat juist niet meer toe om dat bij verordening mogelijk te maken.

Bij de vaststelling van de verordening 2013 waren er inhoudelijke en praktische twijfels of de particuliere verhuurders onder de verordening moesten vallen. Door te werken met convenanten konden we, binnen het raamwerk van de verordening, verschillende afspraken met particuliere verhuurders maken. Dat is niet meer mogelijk onder de nieuwe wet.