

Memo

nr.

Aan: PORA 09-05-2018
Van: dhr. Stephan den Nijs
Datum: 30 april 2018
Onderwerp: Voorstellen na evaluatie wijzigingen huisvestingsverordening in 2015
Afschrift aan:

Op 1 juli 2015 is de regionale Huisvestingsverordening gewijzigd. Deze wijzigingen zijn in 2017 geëvalueerd. Hieraan is breed deelgenomen door corporaties, huurders, regionale urgentiecommissie en professionals bij de regiogemeenten.

De resultaten van de evaluatie zijn eerder aan u voorgelegd in de PORA-bijeenkomsten van november en december, vergezeld van een aantal conclusies en concept-voorstellen. Tijdens deze bijeenkomsten is richting gegeven aan de voorstellen die nu voorliggen.

Het gaat om de volgende voorstellen:

1. aanpassen beleidsregels huisvestingsindicatie
2. aanpassen beleidsregels urgentie op grond van mantelzorg
3. aanpassen bijlage 1 beleidsregels urgentie
4. eenpersoons huishoudens uitsluiten voor eengezinswoningen en appartementen met 3 of meer slaapkamers + aanpassing verordening voorrangregel grote huishoudens voor grote woningen
5. woonwagendplaatsen weer opnemen in de verordening

Hieronder volgt een toelichting op de voorstellen:

1. Toelichting op voorstel aanpassing beleidsregels Huisvestingsindicatie

wat is een huisvestingsindicatie

De Huisvestingsindicatie is in 2015 geïntroduceerd in de gewijzigde Huisvestingsverordening, en gekomen in de plaats van de zorgindicatie en bedoeld om de voorraad zorgwoningen (woningen met een zorgteam en beschut wonen) optimaal te benutten. Met een Huisvestingsindicatie krijgt men bij deze woningen voorrang op reguliere woningzoekenden.

Een Huisvestingsindicatie is één van de mogelijke uitkomsten van een Wmo-gesprek met een inwoner die door persoonlijke omstandigheden een beroep doet op de Wmo. Als is vastgesteld dat ondersteuning vanuit de Wmo noodzakelijk is dan zijn vier uitkomsten van het gesprek mogelijk:

1. de woning wordt aangepast naar behoefte;
2. iemand moet met spoed een andere woning hebben en er wordt doorverwezen naar het urgentietraject (dat 6 weken kan duren);
3. de Wmo-consulent stelt vast dat het verstandig is op zoek te gaan naar passende huisvesting en geeft een huisvestingsindicatie mee met een zoekprofiel. Binnen dat zoekprofiel kan de inwoner zelf op zoek naar een woning. Hierbij krijgt deze voorrang op reguliere woningzoekenden;
4. er is sprake van een acute behoefte waarbij één specifieke woning geschikt is. Gemeente bemiddelt de inwoner in overleg met de corporatie naar deze specifieke woning.

reacties op werking huisvestingsindicatie

De betrokken medewerkers van gemeenten hebben de behoefte geuit aan nadere regels. Nu is slechts summier een kader gesteld met daarbinnen veel ruimte voor interpretatie, zowel bij aanvragers als professionals. Hierdoor is het contrast met de strenge urgentieregeling groot en dat roept een gevoel van oneerlijkheid op.

In antwoord hierop is door de betrokken professionals enkele nadere regels voorgesteld. Dit vanuit de gedachte: "Wanneer komt iemand in aanmerking?". Aan de hand van praktijkervaringen worden deze hieronder stuk voor stuk gemotiveerd.

achterlaten zelfstandige woonruimte

In de huidige regeling is dit geen voorwaarde. Het komt voor dat aanvragers - al dan niet van buiten de regio - gaan inwonen en vervolgens een huisvestingsindicatie aanvragen die op basis van de huidige regeling niet kan worden geweigerd. Dat is wat in de praktijk gebeurt. Om dit te voorkomen wordt een nieuwe voorwaarde voorgesteld: aanvrager dient een zelfstandige woonruimte achter te laten.

voorzienbaarheid

Het komt ook voor dat aanvragers korte tijd geleden uit eigen beweging zijn verhuisd naar een ongeschikte woning, terwijl redelijkerwijs door de betreffende aanvrager had kunnen worden beoordeeld dat die woning niet geschikt zou zijn. Ook dat vraagt om aanpassing van de regeling.

De huisvestingsindicatie is nu onbeperkt houdbaar en het zoekprofiel heeft een adviserend karakter: "Het is verstandig om...". Dat zou volgens de gemeentelijk medewerkers Wmo toe moeten naar: "Het is noodzakelijk dat...".

De uitkomst van een huisvestingsindicatie is immers voorrang op de reguliere woningzoekenden, weliswaar voor een beperkt aanbod. Daarom wordt voorgesteld een geldigheidstermijn op te leggen van een jaar. Daarnaast wordt het zoekprofiel bindend gemaakt, waardoor de huisvestingsindicatie alleen kan worden ingezet voor een woning die voldoet aan het zoekprofiel.

een voorbeeld

In de urgentieregeling is het in beginsel niet mogelijk om urgentie te krijgen op basis van een relatiebreuk. De volgende casus laat zien dat dit het binnen de huidige beleidsregels voor een huisvestingsindicatie mogelijk is om als gevolg van een relatiebreuk wel een huisvestingsindicatie te krijgen.

Casus

Aanvrager heeft door een motorongeval blijvend letsel overgehouden. In 2013 is hij daarom met medische urgentie verhuisd naar een geschikte gelijkvloerse woning.

In 2016 is aanvrager gaan samenwonen in de daarvoor door vriendin aangekochte ongeschikte eengezinswoning. Een half jaar later liep deze relatie stuk en zette ex-vriendin de woning weer te koop. Sindsdien is aanvrager op zoek naar andere woonruimte.

Gezien de lichamelijke beperkingen was aanvrager ervan uit gegaan dat hij opnieuw een beroep kon doen op voorrang op een gelijkvloerse woning. Hij vraagt daarom om een huisvestingsindicatie.

Uit medisch advies blijkt dat aanvrager inderdaad is aangewezen op een gelijkvloerse woning. Er is binnen de regelgeving m.b.t. huisvestingsindicatie geen mogelijkheid om een aanvraag voor een huisvestingsindicatie af te wijzen op basis van een inadequate verhuizing of het niet achterlaten van zelfstandige woonruimte.

Te bereiken resultaat

Resultaatgebieden:

Wonen in een geschikt huis

Beoordeling individuele voorziening in het kader van de Wmo

Toekennen huisvestingsindicatie

De casus laat zien dat, hoewel de relatiebreuk voor de aanvraag van de huisvestingsindicatie niet als reden wordt aangevoerd, het wel de reden is dat de aanvrager op zoek is naar andere woonruimte. De aanvrager heeft er eerder zelf voor gekozen om te verhuizen van een geschikte gelijkvloerse woning naar een ongeschikte eengezinswoning. Vervolgens loopt de relatie stuk en doet de aanvrager op grond van zijn fysieke beperkingen een beroep op de regeling. De regeling die bedoeld is om te kunnen wonen in een geschikt huis dat past bij de fysieke beperkingen van de bewoner, wordt hierdoor gebruikt om het probleem van het niet hebben van woonruimte op te lossen. Dat is niet de bedoeling. Een aanvraag voor medische urgentie zou in dit geval ook worden afgewezen.

2. Toelichting op voorstel aanpassing beleidsregels urgentie op grond van mantelzorg

nieuwe Huisvestingswet

In 2014 is een nieuwe Huisvestingswet in werking getreden. Door deze nieuwe wet kunnen mantelzorgers en verzorgden dicht bij elkaar wonen. Mantelzorgers en/of hun verzorgden kunnen onder voorwaarden hiervoor een urgentie aanvragen. Zo moeten bijvoorbeeld alle andere mogelijkheden gebruikt of onderzocht zijn. Er moet sprake zijn van zodanig intensieve zorg, dat deze niet kan worden ingevuld door eenvoudige algemene voorzieningen zoals maaltijdservice, boodschappendienst, (meer) inzet van professionele zorg, of het gebruik van aanvullend openbaar vervoer.

Er wordt van de aanvrager verwacht dat deze alles in het werk heeft gesteld om zelf een oplossing te zoeken. Denk hierbij aan woningruil, aanpassingen in de woning, of verhuizen van een boven- naar een benedenwoning. Er zijn nog meer voorwaarden. Zo mag het gezinsinkomen niet uitstijgen boven € 41.056,- (prijsspeil per 1 januari 2018) en moet de aanvrager een woning achterlaten. Per mantelzorgsituatie wordt eenmalig één urgentie afgegeven.

gevolgen voor de Huisvestingsverordening

In navolging van de genoemde wetswijziging is in de Huisvestingsverordening opgenomen dat mensen die mantelzorg verlenen of ontvangen in aanmerking komen voor indeling in een urgentiecategorie.

In de door het college vastgestelde bijbehorende beleidsregels is opgenomen dat er is sprake van (een behoefte tot) het ontvangen of verlenen van mantelzorg indien dit is vastgesteld in het Wmo-gesprek ('keukentafelgesprek') dat de gemeente voert met personen die een beroep doen op de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning).

werking in de praktijk

Daarmee is er nauwelijks sprake van een kader en is er veel ruimte voor interpretatie. Vanuit de praktijk is er behoefte aan een meer specifieke en meetbare richtlijn/werkwijze om een urgentieaanvraag op basis van mantelzorg te beoordelen.

oplossing

Door het hanteren van aanvullende voorwaarden en deze vervolgens op te nemen in een aanvullend aanvraagformulier specifiek voor aanvragen op basis van mantelzorg, wordt de beoordeling van een aanvraag efficiënter en beter gemaakt. De voorwaarden die in het voorstel zijn opgenomen spreken voor zich en behoeven geen verdere toelichting.

3. Toelichting op voorstel aanpassing bijlage 1 beleidsregels urgenties

Sinds 1 januari 2017 maakt de gemeente Alkmaar geen gebruik meer van de Regionale Urgentiecommissie. In de praktijk heeft dit tot een aantal aanpassingen geleid. Zo is de

vergaderfrequentie teruggebracht (minder aanvragen) en worden de leden niet meer door de gemeente Alkmaar, maar door Heiloo benoemd. Voorgesteld wordt om BIJLAGE 1 van de Beleidsregels urgenties op twee punten aan te passen aan de praktijk:

Onder 1. Werkwijze van de Regionale Urgentiecommissie de vergaderfrequentie wijzigen van “1 keer per 2 weken” naar “1 keer per 3 weken”.

Onder 2. Samenstelling van de Regionale Urgentiecommissie de benoeming van de leden van de commissie te wijzigen van “Alkmaar” naar “Heiloo”.

4. Toelichting op voorstel om in de verordening (weer) op te nemen dat eenpersoons huishoudens worden uitgesloten voor grote woningen + aanpassing voorrangsregel grote huishoudens voor grote woningen

Deze toelichting gaat in op twee voorgestelde aanpassingen van artikel 7 van de huisvestingsverordening. De eerste betreft het voorstel om eenpersoons huishoudens in de verordening (weer) uit te sluiten voor grote woningen. De tweede betreft een aanpassing van de voorrangsregel grote woningen voor grote huishoudens.

uitsluiting eenpersoons huishoudens voor grote woningen

Tot 1 juli 2015 bevatte de regionale huisvestingsverordening een regel waarbij eenpersoons huishoudens niet in aanmerking kwamen voor eengezinswoningen van 4 kamers of meer en voor appartementen van 5 kamers of meer. Deze regel is onbedoeld uit de verordening gehaald. Uit de evaluatie is gebleken dat de corporaties nog steeds handelen alsof de regel nog bestaat. De corporaties willen de regel dan ook graag terug, omdat de slaagkans van de grotere gezinnen anders significant zal verslechteren. Ter illustratie onderstaande tabel:

Rapport 9: slaagkansen naar huishoudgrootte

Periode: van 1-1-2016 t/m 31-12-2016

	<u>actieven</u>	<u>verhuringen</u>	<u>slaagkans</u>
Gehele regio Noord Kennemerland			
1 persoon	8.158	1.219	14,94 %
2 personen	4.010	424	10,57 %
3 personen	1.733	199	11,48 %
4 personen	803	109	13,57 %
5 personen	254	47	18,50 %
6 personen	79	16	20,25 %
7 en meer personen	22	5	22,73 %

Let wel: dit zijn resultaten waarbij de corporaties nog steeds eenpersoons huishoudens uitsluiten voor grote woningen. Gezien het overgrote aandeel eenpersoons huishoudens in de totale vraag (bijna 10x zoveel als alle gezinnen vanaf 4 personen bij elkaar) is het voorspelbaar dat de grotere gezinnen dramatisch in slaagkansen gaan dalen als ook de eenpersoons huishoudens in de grotere woningen mogen wonen. Dergelijke cijfers op gemeentelijk niveau zijn helaas niet te geven als gevolg van een systeemwissel bij de SVNK.

Slaagkans naar huishoudgrootte

Slaagkans	2012	2013	2014	2015	2016	Vershil 2015-2016
1 persoon	14,8%	17,1%	17,3%	15,3%	14,9%	-3%
2 personen	10,7%	14,7%	12,3%	12,7%	10,6%	-17%
3 personen	10,1%	11,1%	10,4%	9,4%	11,5%	+22%
4 personen	11,6%	10,7%	11,8%	10,5%	13,6%	+30%
5 personen	19,4%	18,7%	21,0%	28,8%	18,5%	-36%
6 personen	25,0%	24,5%	14,9%	25,4%	20,3%	-20%
Meer dan 6 personen	9,5%	18,2%	50%	50%	22,7%	-55%

Tabel 19: Slaagkansen naar huishoudgrootte 2011 – 2015

In bovenstaande tabel is te zien dat alleenstaanden in ieder geval de afgelopen vijf jaar een hogere slaagkans hadden dan 2-, 3-, en 4-persoons huishoudens. Omdat alleenstaanden met 54% verreweg de grootste groep vormen op de huurmarkt, is de kans op verdringing van de overige huishoudens voor een grote eengezinswoning groot. De verschillen in slaagkansen worden groter als alleenstaanden toegang krijgen tot 4-kamerwoningen.

Op basis van bovenstaand beeld wordt voorgesteld om eenpersoons huishoudens in de verordening weer uit te sluiten voor grotere woningen. Deze huishoudens hebben naar verhouding genoeg keuze, daar waar de grote huishoudens echt zijn aangewezen op de grotere woningen.

Aandachtspunten bij de regeling die gold tot 1 juli 2015:

- De regeling blokkeerde voor alleenstaanden niet alle eengezinswoningen maar alleen eengezinswoningen vanaf 4 kamers (= vanaf 3 slaapkamers).
- De regeling blokkeerde voor alleenstaanden ook appartementen vanaf 5 kamers (= vanaf 4 slaapkamers).
- Een uitzondering werd gemaakt voor stadsvernieuwingsurgente.

Het voorstel is om alledrie deze bepalingen (dus a, b en c) weer in te voeren. Advies is wel om de ondergrens van het aantal kamers dan gelijk te trekken bij eengezinswoningen en appartementen.

aanpassing voorrangsregel grote woningen voor grote huishoudens

Ten aanzien van de voorrangsregel waarbij grote huishoudens voorrang krijgen voor een woning met tenminste 5 kamers (Artikel 7 van de verordening: Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard of grootte) wordt voorgesteld die alleen te laten gelden als het huishouden niet al in een dergelijke woning woont. De voorrang is dan namelijk onnodig en oneerlijk.

Artikel 7 van de huisvestingsverordening wordt dan als volgt uitgebreid met leden 3 en 7:

Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard of grootte

- Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte met ten minste 5 kamers, waarvan de kleinste slaapkamer minimaal 6 m² is, wordt in de volgende volgorde voorrang verleend aan:
 - huishoudens van tenminste 5 personen;
 - huishoudens van tenminste 4 personen;
 - huishoudens van tenminste 3 personen.
- Voor de omvang van het huishouden zoals bedoeld in lid 1, wordt bij een 1-ouder huishouden gerekend met één persoon meer dan de werkelijke huishoudensomvang.
- De voorrang zoals bedoeld in lid 1 geldt niet als het huishouden al een woning met tenminste 5 kamers bewoont.
- Bij nultreden woonruimte wordt voorrang verleend aan huishoudens met een huisvestingsindicatie. Voorrang wordt verleend voor woningen die passen in het zoekprofiel.

5. Bij woonruimte met door de gemeente gefaciliteerde voorzieningen wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een passende indicatie. Voorrang wordt verleend voor woningen die passen in het zoekprofiel.
6. Binnen elk van de groepen genoemd in de voorgaande leden wordt voorrang verleend aan het huishouden met de langste inschrijftijd.
7. Eenpersoons huishoudens komen niet in aanmerking voor woningen met 4 kamers of meer.

5. Toelichting op voorstel om woonwagenstandplaatsen weer op te nemen in de verordening

Per 01-07-2017 is het begrip standplaats weer toegevoegd aan de Huisvestingswet. Het was niet opgenomen bij de invoering van de nieuwe wet in 2014. Hierdoor is het nodig om de uitsluitingsbepaling in artikel 2 lid 2 van de Huisvestingsverordening te wijzigen. Ten eerste omdat de wet is aangepast (standplaats is weer opgenomen). Ten tweede omdat de verordening *woonwagens* uitsluit maar dat moet zijn *woonwagens en woonwagenstandplaatsen*.

De wijziging van lid 1 is technisch en niet inhoudelijk.

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Woonruimten met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, mogen alleen in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
 - b. onzelfstandige woonruimten;
 - c. woonschepen;
 - d. woonwagens en woonwagenstandplaatsen;
 - e. monumenten;
 - f. woonruimten in een complex van beschut wonen;
 - g. studentenwoonruimte;
 - h. woonruimte in een complex voor een woongroep.