

Registratienummer:	RVO15.0091	Portefeuillehouder:	J.E.T.M. van Dongen
Van afdeling:	Ruimte en Economie	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• WSDH in cijfers (ID.15.02879)</li></ul>
Behandelend ambtenaar:	W.J. Vermeulen		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8841		
E-mail adres:	w.vermeulen@denhelder.nl		
Onderwerp:	Vaststelling Huisvestingsverordening Den Helder 2015		

**Gevraagd besluit:**

Vaststellen van de Huisvestingsverordening Den Helder 2015

**Publiekssamenvatting**

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingswet per 1 januari 2015 vervallen bestaande huisvestingsverordeningen van gemeenten per 1 juli 2015. Voor Den Helder is een nieuwe verordening opgesteld samen met de woningcorporaties die voldoet aan de nieuwe wet. In de verordening worden uitsluitend regels gegeven voor het aanvragen, beoordelen en toekennen van urgentie aan woningzoekenden.

**Inleiding**

Per 1 januari 2015 is de nieuwe Huisvestingswet 2014 in werking getreden. U bent hier in de raadscommissie SenB van 18 mei 2015 over geïnformeerd. Bestaande huisvestingsverordeningen zijn niet meer geldig per 1 juli 2015. Den Helder heeft een verordening uit 2011. Het college heeft onderzocht of het opstellen van een nieuwe verordening die voldoet aan de nieuwe Huisvestingswet nodig of wenselijk is.

**Beoogd maatschappelijk resultaat**

Met de huisvestingsverordening Den Helder 2015 wordt een kader geboden voor transparante en uniforme uitvoering van urgentieverlening.

**Kader**

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten mogelijkheden om in te grijpen in de verdeling van goedkope woonruimte en in de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Het criterium is schaarste. De wet geeft aan dat een gemeente alleen regels mag stellen in geval er aantoonbare schaarste is aan goedkope woonruimte en deze schaarste bovendien leidt tot verdringing van kwetsbare groepen als gevolg van die schaarste. En dat mag dan alleen in een verordening worden geregeld. Het is niet langer toegestaan om regels voor woonruimteverdeling af te spreken met corporaties in overeenkomsten en convenanten.

**Argumenten**

*Is een nieuwe huisvestingsverordening nodig in Den Helder?*

Wij hebben bekeken wat er in de bestaande huisvestingsverordening uit 2011 is geregeld en of deze voldoet onder de nieuwe wet. In deze verordening wordt niet als eis gesteld dat het alleen met de afgifte van een huisvestingsvergunning is toegestaan om goedkope woonruimte in gebruik te geven of te nemen. De gemeente heeft in de huidige verordening dus niet de intentie gehad om regels te stellen bij de verdeling van goedkope woonruimte. Met de bestaande verordening liet de gemeente de gehele uitvoering van de woonruimteverdeling en de uitvoering van de urgentieverlening over aan de eigenaren van sociale huurwoningen op basis van een overeenkomst. Dit mag onder de nieuwe wet sowieso niet meer in een verordening worden bepaald.

In de bestaande verordening zijn regels opgenomen over woonwagens en woonboten. Ook dit kan niet meer onder de nieuwe wet en is bovendien ook niet langer nodig omdat regelgeving over woonwagens en woonboten goed is te borgen in bestemmingsplannen en in de APV.

De conclusie is dat de bestaande verordening van Den Helder niet voldoet aan de uitgangspunten van de nieuwe wet en ook geen regels bevat die wij in een eventuele nieuwe verordening zouden moeten meenemen.

Vervolgens hebben wij onderzocht of er in Den Helder sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte. Uit analyse van cijfers van de woningcorporaties blijkt dat er in Den Helder geen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen of schaarste aan goedkope woningen met specifieke kenmerken. Woningstichting Den Helder (WSDH) is de grootste verhuurder van (sociale) huurwoningen in Den Helder (circa 10.000 woningen). Daarnaast heeft Stichting Woontij circa 800 sociale huurwoningen in Den Helder. WSDH heeft cijfers opgezocht die een indicatie geven van schaarste in de goedkope woningvoorraad. Wachtlijsten (bij WSDH staan 2.000 woningzoekenden ingeschreven) alleen geven geen goede indruk omdat daar veel niet-actieve woningzoekenden op staan.

Indicatoren die WSDH hanteert voor de druk op de sociale voorraad zijn:

- het gemiddeld aantal reacties op aangeboden woningen: dit daalt de afgelopen drie jaar;
- het percentage 'geen kandidaatstelling voor een woning': dit neemt toe;
- de gemiddelde acceptatiegraad voor een woning: deze blijft redelijk constant. Een woning wordt gemiddeld 2 keer aangeboden voordat deze wordt geaccepteerd.

In bijgaand overzicht van cijfers van Woningstichting Den Helder wordt meer informatie gegeven en wordt een vergelijk gemaakt met de gemiddelde cijfers in Nederland.

Aan iemand die een sociale huurwoning in Den Helder zoekt kan in de regel op redelijk korte termijn (gemiddeld binnen een half jaar) een passend aanbod worden gedaan, dit geldt voor alle doelgroepen.

Naast regels over woonruimteverdeling kan een gemeente in een verordening ook sturen op de goedkope woonruimtevoorraad. In de verordening kan dan een vergunningstelsel worden opgenomen voor onttrekking, omzetting, samenvoeging en splitsing van woonruimte. Maar ook alleen in geval er sprake is van schaarste in het goedkope deel van de voorraad, of in geval van mogelijke inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu. Van beide gevallen is in Den Helder geen sprake.

Wij concluderen dat het vaststellen van een nieuwe huisvestingsverordening voor een gemeente met een ontspannen woningmarkt als die in Den Helder strikt genomen niet nodig is. Toch stellen wij u voor om een nieuwe huisvestingsverordening vast te stellen. De wet biedt namelijk de mogelijkheid om in de verordening uitsluitend een urgentieregeling op te nemen, ook wanneer er geen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte (artikel 12 van de wet). Ook zonder schaarste zou er immers behoefte kunnen bestaan om bepaalde categorieën woningzoekenden met voorrang te huisvesten.

#### *Waarom een huisvestingsverordening met urgentieregeling?*

Er is een aantal argumenten om regels over urgentieverlening in een verordening vast te stellen:

- gebleken is dat er bij zowel de gemeente als bij de corporaties behoefte bestaat om afspraken te maken over een uniforme en transparante werkwijze bij het beoordelen en verlenen van urgentieaanvragen en daarbij ook aan te geven hoe bezwaar en beroep op beslissingen over urgentie zijn geregeld. Zoals het nu in de verordening is opgenomen worden de bestaande informele werkwijzen bij de urgentieverlening vastgelegd;
- vastleggen van deze regels in een verordening maakt dat deze voor de burger makkelijker te vinden en te raadplegen zijn;
- gemeentelijke regels over urgentie mogen alleen in een verordening worden vastgelegd.
- het biedt de gemeenteraad een wettelijk kader om haar verantwoordelijkheid te nemen en te sturen op het adequaat huisvesten van urgent woningzoekenden. De situatie op de woningmarkt en de ruimte om categorieën urgent woningzoekenden te kunnen huisvesten staat onder invloed van tal van ontwikkelingen. Veranderende omstandigheden, bijvoorbeeld op het gebied van het huisvesten van statushouders, kunnen aanleiding zijn om de urgentieregels aan te passen of aan te scherpen. De nieuwe wet geeft gemeenten de mogelijkheid om dit te doen door huisvestingsverordeningen tussentijds te wijzigen (en stelt bovendien dat verordeningen maximaal 4 jaar geldig mogen zijn).

#### **Maatschappelijk draagvlak**

De nieuwe verordening (met daarin uitsluitend de urgentieregeling) is in samenwerking met de in Den Helder werkzame corporaties tot stand gekomen. De verordening is voorgelegd aan de regiogemeenten en aan huurdersorganisaties. Deze hebben geen opmerkingen ten aanzien van de verordening gemaakt. Verordeningen zijn niet referendabel op grond van de uitzonderingsbepalingen van de Referendumverordeningen Den Helder 2012.

## Financiële consequenties

Niet aan de orde

## Communicatie

Persbericht

## Realisatie

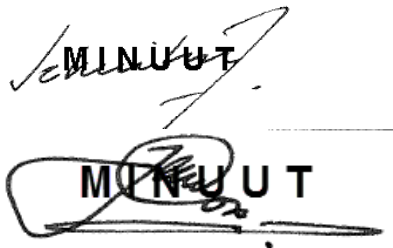
Vaststellen van de Huisvestingsverordening Den Helder 2015. Aanvragen voor en toekenning van urgentie bij de toewijzing van sociale huurwoningen zullen worden afgewikkeld op basis van de procedures die zijn vastgelegd in de huisvestingsverordening.

Den Helder, 13 oktober 2015.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester  
Koen Schuiling

secretaris  
dr. Joost C.M. Cox



MINUUT

MINUUT