

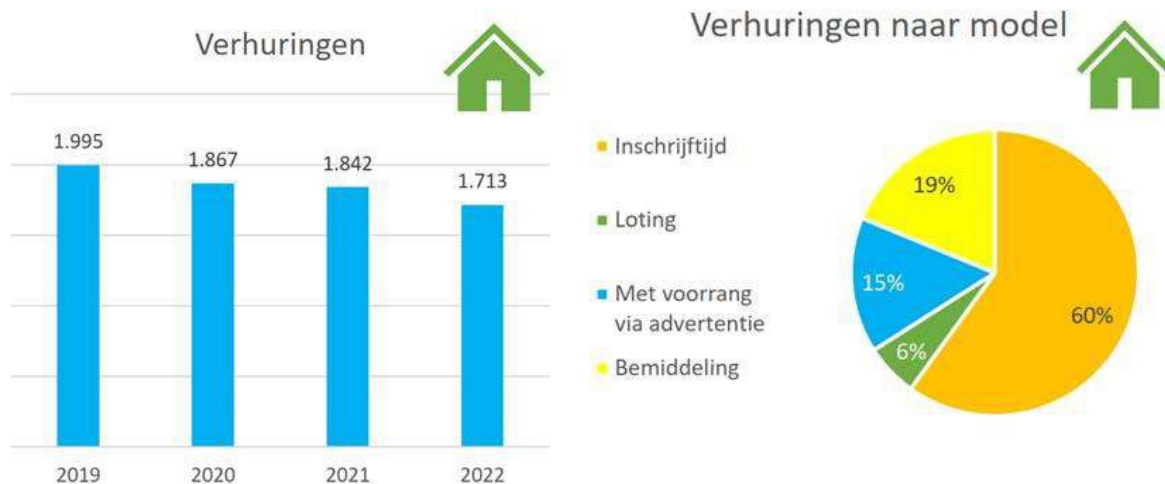
Vragen

1. Komen met al die voorrangsregels en urgentiecategorieën komen “gewone” woningzoekenden niet in de verdrukking? Hoe houden zij uitzicht op een woning? Is het daarom een idee om een minimaal percentage van de toe te wijzen woningen te reserveren voor deze “gewone” woningzoekenden? Graag een reactie.

De nieuwe verordening heeft naar verwachting geen wezenlijk effect op de verdeling. Seniorenwoningen werden al met voorrang toegewezen (vallen vanaf 1 juli a.s. onder de verordening, maar verandert het beleid niet), er komt alleen een jongerenvoorrang 23-28 jaar bij. De vereenvoudigde doorstroomvoorrang heeft mogelijk een (positief) effect op toewijzingen met voorrang, maar voor doorstroomvoorrang geldt dat dit ook weer een woning in het SVNK-aanbod oplevert. Hetzelfde geldt vermoedelijk voor voorrang voor lokaal woningzoekenden bij nieuwbouw. De percentages t.a.v. matchingsmethode (bemiddeling, loting) worden in de verordeningsteksten niet aangepast. De conclusie is dan ook gerechtvaardigd dat de nieuwe verordeningstekst niet leidt tot een wezenlijk andere verwachting t.a.v. het aandeel te huisvesten ‘bijzondere groepen’ en dus ‘reguliere’ woningzoekenden niet in de verdrukking komen. Uiteraard geldt ook op basis van de nieuwe verordeningen dat het zo kan zijn dat er zich een grote extra opgave t.a.v. groepen die recht hebben op urgentie of voorrang, kan voordoen. Dat is echter een kwestie van ‘vraag’, niet van (een gevolg van) regulering via de huisvestingsverordening.

Voor 2022 geldt (zie ook onderstaande figuren en tabellen) dat in de regio:

- 81% van het aanbod is geadverteerd (waarvan een klein deel via loting);
- Ongeveer 1/3 van het aanbod terechtkomt bij woningzoekenden die op grond van een vorm van voorrang of urgentie in aanmerking komen voor een woning.



Bemiddelingsredenen per gemeente

Bemiddelingsreden	Alkmaar	Bergen	Castricum	Dijk & Waard	Heiloo	Uitgeest	Totaal
Aangepaste woning (WMO/Miva)	4					1	5
Bemiddeling corporatie	15	7	2	24		1	49
Transferpunt	32	6	3	13	3	3	60
Terugkeerder renovatie/herstructurering					1		1
Vergunninghouders	42	17		44	13	8	124
Totaal	93	30	5	81	17	13	239

Voorrangsreden	Aantal	Waarvan bemiddeld
Doorstroomvoorrang vGnK	49	4*
Doorstroomvoorrang vKnG	45	
Huisvestingsindicatie	67	4
Mantelzorg	2	
Medische urgentie	20	
Opvang 'Blijf van mijn lijf'	11	
Sociale en medische urgentie	16	
Sociale urgentie	42	
Stadsvernieuwing	19	
Totaal	271	8

2. Wat is de motivatie om een categorie jongeren tot 23 jaar te introduceren? Is dat opportuun?

Het opstellen van de nieuwe huisvestingsverordening is benaderd als een actualisatie: dat betekent dat de huidige verordening als uitgangspunt is genomen en vervolgens is gezien op welke onderdelen aanpassing gewenst is. Veel onderdelen van de huidige teksten blijven overeind. Zo ook de voorrangscategorie waarbij jongeren tot 23 jaar voorrang krijgen op een woning met een huur tot de kwaliteitskortinggrens (€452, 20 prijspeil 2023). Jongeren met een laag inkomen kunnen alleen huurtoeslag ontvangen als zij in een woning wonen met een huurprijs lager dan € 452,20. Om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen, is een gemiddelde inschrijftijd nodig van

6 jaar. Een jongere die zich inschrijft op de leeftijd van 18 jaar komt gemiddeld dus in aanmerking voor een woning op de leeftijd van 24 jaar. Jongeren tot 23 jaar hebben hiermee dus een lage slaagkans. Met deze voorrangsregels is de slaagkans van deze doelgroep toegenomen. De nieuwe verordening hanteert ook weer deze voorrangsregel.

3. Datzelfde geldt voor het percentage van 5% toe te wijzen woningen via loting. Waarom is deze categorie (weer) toegevoegd?

Zoals hierboven is aangegeven is het uitgangspunt van de verordening geen nieuwe maar een voorzetting van de huidige. Het opnemen van lootwoningen biedt woningzoekenden die op korte termijn (andere) huisvesting nodig hebben en niet in aanmerking komen voor urgentie wel een kans op de woningmarkt. Veelal kunnen zij zich vanwege persoonlijke omstandigheden geen lange periode veroorloven waarin zij inschrijftijd opbouwen. Positief is dus dat er een kans wordt gecreëerd voor woningzoekenden met een korte inschrijfduur. Voor de reguliere woningzoekenden met een lange inschrijfduur is de kans op een lootwoning net zo groot als voor iedere kandidaat, terwijl de woningen die op de reguliere manier worden verhuurd voor deze kandidaten eerder bereikbaar zijn.

4. De 25% regionale doorstroomvoorrang van art. 14.3 valt volgens ons onder de categorie 50% Regionale voorrang van art. 15.1 . Is deze uitleg juist, of komt volgens het college deze 25% categorie regionale doorstroomvoorrang bovenop de 50% Regionale voorrang van art. 15.1 .

Het klopt dat de voorrang die hier wordt toegepast met zich meebrengt dat er sprake moet zijn van regionale binding (want een woning in de regio is een vereiste voor het verkrijgen van voorrang). Het is dus juist om deze toe te rekenen binnen de 50%. In de praktijk is die max 50% voorrang voor regionaal gebonden woningzoekenden niet zo spannend: omdat er sprake is van een regionaal WRV-systeem komt dat percentage niet in gevaar (het is bijvoorbeeld niet zo dat Groningers zich massaal inschrijven in Regio Alkmaar).

5. Bij de definities wordt gesproken over niet-professionele verhuurder bij minder dan 20 woningen en van particuliere verhuurder van meer dan 20 woningen. Waarom wordt dit niet gewoon professionele verhuurder genoemd ipv particuliere verhuurder?

De verordening noemt in eerste instantie twee soorten verhuurders namelijk corporaties en particuliere verhuurders. Binnen de particulieren wordt dan weer onderscheid gemaakt naar de niet-professionele. Dat zijn diegenen met minder dan 20 woningen. Daarvoor geldt de verordening niet.

Maar de particulieren met meer dan 20 woningen worden als professioneel gezien. Voor hun woningen geldt de verordening wel. Het zou om bovengenoemde redenen verwarrend zijn om deze naamgeving te wijzigen.

6. Waarom is art. 7 opgenomen in de HVV en waarom wordt dit toegestaan?
Het wordt overzichtelijker als ook professionele verhuurders alleen aangesloten worden op het SVNK.

Dit artikel is opgenomen omdat particuliere verhuurders niet gedwongen mogen worden om alleen het systeem van SVNK te moeten gebruiken (voorkomen gedwongen winkelnering). Vandaar dat zij ook de mogelijkheid krijgen om hun aanbod via een ander digitaal platform aan te bieden.

7. Als je de conclusie leest op de laatste pagina van de bijlage "2^e woningen Toeristische verhuur in de Regio Alkmaar", dan is de onderbouwing van de 63-dagen regel flinterdun. Zowel op het gebied van schaarste als op het gebied van leefbaarheid en omdat het voor de hele gemeente en alle prijsklassen van woningen geldt.

Waarom is er dan toch voor gekozen om de 63-dagen regel op te nemen in de HVV?

Verwacht u hierdoor geen hoos aan juridische procedures?

Om de regels over toeristische verhuur nu ongewijzigd te kunnen voortzetten maken we gebruik van een meer generieke onderbouwing (met verwijzing naar de notitie van RIGO en het onderzoek gedaan naar de schaarste binnen de gemeentelijke woonruimtevoorraad door STEC). Tegelijkertijd is STEC bezig met het opnieuw uitvoeren van het schaarsteonderzoek. Op basis van de hierboven genoemde argumenten zien wij nu geen reden om te stoppen met de regulering en wat gezien de aard van de problematiek ook geen optie is. Ook uw raad heeft deze regels vastgesteld vandaar dat de keuze is om de huidige situatie voor nu te handhaven en tegelijkertijd de nieuwe onderbouwing te laten uitvoeren.

8. Mijn vraag is nog wel of handhaving van de 63-dagen regel ook kan in gebieden waar het bestemmingsplan recreatief gebruik van woningen verbiedt. En dat zijn er nogal wat.

M.a.w. kan de hvv bestemmingsplanregels overrulen?

Het paraplu-bestemmingsplan Recreatie dat dit zou moeten regelen is immers NIET vastgesteld en er is dus in die bestemmingsplannen die het betreft GEEN streep gezet door het verbod op recreatief gebruik.

Als het bestemmingsplan het recreatief gebruik van woningen verbiedt, dan mag op grond van de huisvestingsverordening de woning nog steeds voor

maximaal 63 nachten worden verhuurd, mits er een melding wordt gedaan. Omgekeerd is het zo dat indien het bestemmingsplan recreatief gebruik van de woning wel toelaat, er dan op grond van de huisvestingsverordening geen meldplicht geldt.

9. Volgens art 32.2 kan een aanwijzing worden gegeven aan een digitaal platform om de aanbidding voor toeristische verhuur van de aanbieder aan wie een verbod tot verhuur is opgelegd te blokkeren. Kan dat juridisch?

Van belang is dat de wetgever in de Huisvestingswet 2014 in paragraaf 1a, in de artikelen 23a en verder instrumenten geeft aan de gemeenteraad voor toeristische verhuur van woonruimte. In artikel 23a eerste lid van de wet staat: *“Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 23b, eerste en tweede lid, kan hij in die huisvestingsverordening tevens verbieden dat degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte een aanbidding voor toeristische verhuur toont gedurende de rest van het jaar, indien diegene door burgemeester en wethouders ervan in kennis is gesteld dat de woonruimte die wordt aangeboden reeds voor het in de huisvestingsverordening bepaald aantal nachten in dat jaar in gebruik is gegeven voor toeristische verhuur.”*

Het korte antwoord is dus dat als er toepassing gegeven is aan het bepaalde in artikel 23b, eerste en tweede lid een dergelijk verbod opgenomen mag worden in de Huisvestingsverordening. Dat gaat over situaties waarin het maximum van het aantal te verhuren dagen is bereikt.

Het blokkeren van (aanbidding van) woningen waarbij het is verboden deze te verhuren voor toerisme past in de bedoeling van de wetgever om de gemeenteraad de mogelijkheid te geven toeristische verhuur aan banden te leggen en dit ook te kunnen effectueren door digitale aanbieders er op te wijzen dat deze verhuur niet is toegestaan. Het past in de wetsoverwegingen van artikel 23a (*“met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad of het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving”*).