



Bijlagen

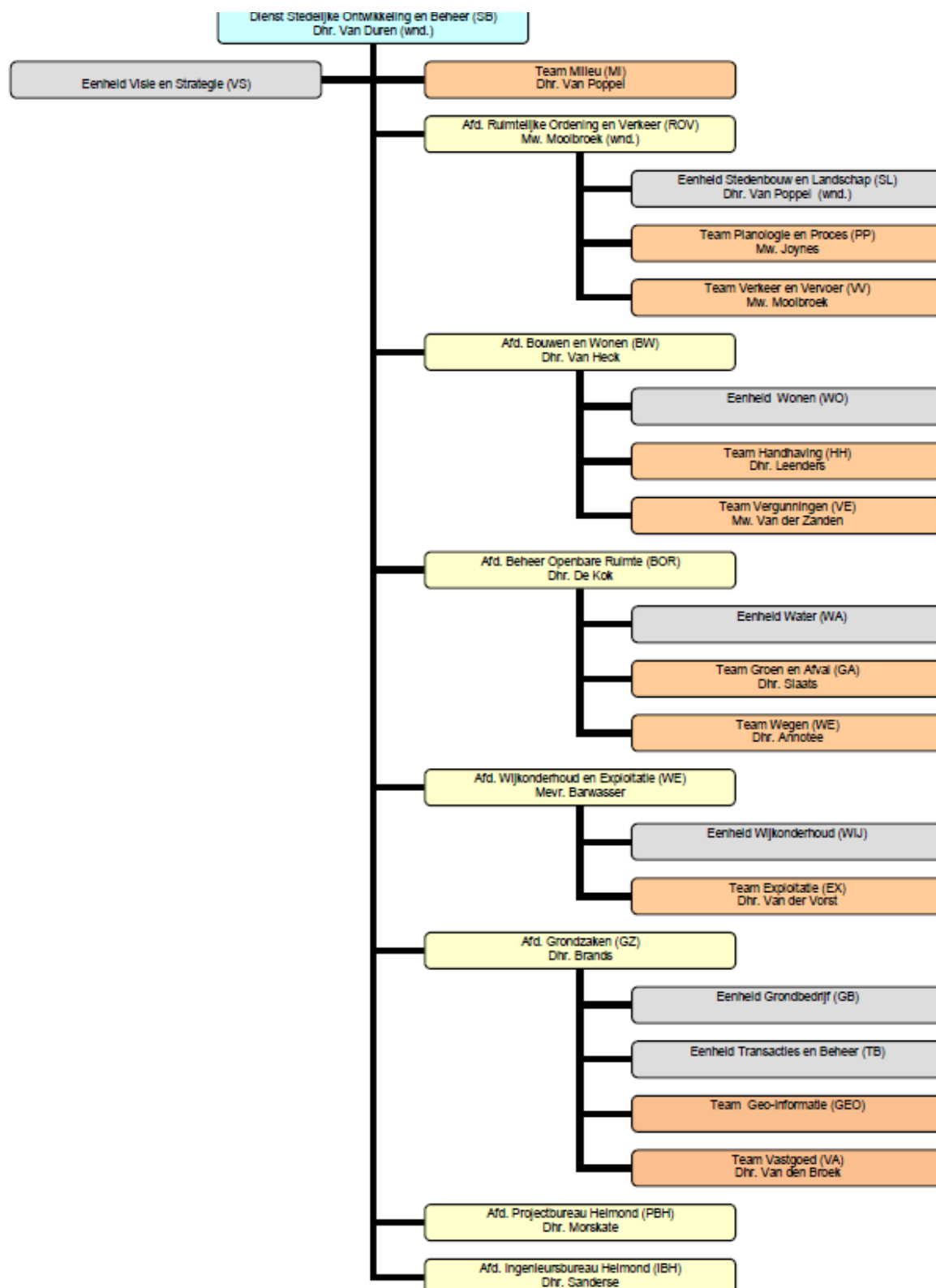
Naam van schrijver:	Nikky van Asten
Naam afstudeerorganisatie:	De gemeente Helmond, eenheid Wonen op de afdeling Bouwen en Wonen van de dienst Stedelijke Ontwikkeling en beheer
Datum en plaats verschijning:	Juni 2015, Helmond

Inhoudsopgave

Bijlage 1	Organogram dienst stedelijke ontwikkeling en beheer	61
Bijlage 2	Toelichting deelvragen	62
Bijlage 3	Print Screen forum VNG	63
Bijlage 4	Mandaat	65
Bijlage 5	Interview Wooniezie	66
Bijlage 6	Beleidsregel kamerverhuur Helmond 2014	72
Bijlage 7	Omzettingsvergunning gemeente Helmond	76
Bijlage 8	Vragen interview Wethouder	80
Bijlage 9	Vragen interview Beleidscoördinator wonen	83
Bijlage 10	Interview woningcorporatie Bergopwaarts	86
Bijlage 11	Interview woningcorporatie Volksbelang	88
Bijlage 12	Interview woningcorporatie WoCom	92
Bijlage 13	Interview woningcorporatie Compaen	95
Bijlage 14	Interview woningcorporatie Woonpartners	98
Bijlage 15	Notitie kernvoorraad gemeente Helmond 2015	101
Bijlage 16	Woningtransacties 2014 in de gemeente Helmond	103
Bijlage 17	Interview gemeente Eindhoven	104
Bijlage 18	Document gemeente Oss over toepassing HVW14	108
Bijlage 19	Oplossing VNG	113
Bijlage 20	Concept urgentieregeling gemeente Helmond	114

Bijlage 1 Organogram dienst stedelijke ontwikkeling en beheer

Hieronder vindt u een organogram van de Dienst Stedelijke ontwikkeling en Beheer binnen de gemeente Helmond. Dit organogram is afkomstig van het internet netwerk binnen de gemeente Helmond.



Bijlage 2 Toelichting deelvragen

Aan de hand van onderstaande (sub)deelvragen is de kennis verkregen, die nodig was om antwoord te geven op de centrale vraag. Per deelvraag wordt kort toegelicht op welke wijze het beantwoorden van de deelvraag bij heeft gedragen aan het antwoord op de centrale vraag. Dit komt tevens terug in de inleiding van ieder hoofdstuk. Sommige deelvragen verschillen van de deelvragen die in eerste instantie zijn opgenomen in het onderzoeksplan. Dit komt doordat later in het onderzoek is gebleken dat de gemeente Helmond de Huisvestingswet 2014 (m.u.v. de urgentieregeling) niet mag toepassen.

4.1.1 Deelvraag 1 (met drie subdeelvragen)

Wat regelt de Huisvestingswet 2014?

- Subdeelvraag 1: 'Wat is de doelstelling van de Huisvestingswet 2014?'
- Subdeelvraag 2: 'Welke instrumentarium biedt de Huisvestingswet 2014?'
- Subdeelvraag 3: 'Welke voorwaarden verbindt de Huisvestingswet 2014 aan de toepassing van de verschillende instrumenten?'

Toelichting: de gemeente kan pas worden geadviseerd over de toepassing van de instrumenten uit de Huisvestingswet 2014, wanneer duidelijk is wat daarin staat geregeld. Met behulp van deze deelvraag is het juridisch kader van het onderzoek geschetst. Het antwoord op deze deelvraag is terug te vinden in hoofdstuk 2.

4.1.2 Deelvraag 2 (met twee subdeelvragen)

Kan de huidige situatie (instrumenten die op dit moment worden toegepast) de toets aan de Huisvestingswet 2014 doorstaan?

- Subdeelvraag 1: 'Welke instrumenten worden op dit moment toegepast binnen de gemeente Helmond?'
- Subdeelvraag 2: 'Zijn deze instrumenten toegestaan op grond van de Huisvestingswet 2014?'

Toelichting: op dit moment past de gemeente Helmond instrumenten toe om te sturen op de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Dit gebeurt op grond van de vorige huisvestingswet. Door deze in kaart te brengen en te toetsen aan de Huisvestingswet 2014, is een beeld ontstaan van de huidige situatie en van de instrumenten die opnieuw zouden kunnen worden toegepast (mits in de gemeente Helmond is voldaan aan de voorwaarden die de Huisvestingswet 2014 aan toepassing van het instrumentarium verbindt). Het antwoord op deze deelvraag is terug te vinden in hoofdstuk 3.

4.1.3 Deelvraag 3 (geen subdeelvragen)

Wat wil de gemeente Helmond sturen op het gebied van de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad?

Toelichting: achterhaald is wat de gemeente Helmond wil sturen op het gebied van de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Dit geeft een beeld van hetgeen de gemeente wil regelen en de redenen die zij daarvoor heeft. Mede aan de hand van deze informatie is beoordeeld of de instrumenten die de gemeente toe mag passen wenselijk zijn. Instrumenten waarmee de gemeente zaken kan regelen die zij niet wil regelen zijn immers niet wenselijk.

4.1.4 Deelvraag 4

(geen subdeelvragen)

Welke instrumenten uit de Huisvestingswet 2014 mag de gemeente Helmond toepassen?

Toelichting: toepassing van het instrumentarium uit de Huisvestingswet 2014 is afhankelijk van een aantal vereisten. Om die reden is onderzocht of aan deze vereisten is voldaan. Dit geeft een beeld van de instrumenten die toegepast mogen worden in de gemeente Helmond. Het antwoord op deze deelvraag is te vinden in hoofdstuk 5. Omdat zal blijken dat enkel de urgentieregeling toegepast mag worden, is het verdere onderzoek (de volgende deelvragen) daarop toegespitst.

4.1.5 Deelvraag 5

(7 subdeelvragen)

Hoe kijken de woningcorporaties in Helmond aan tegen sturing op de woonruimteverdeling met behulp van een urgentieregeling?

- Subdeelvraag 1: 'Wat is de taak van een woningcorporatie?'
- Subdeelvraag 2: 'Welke woningcorporaties zijn actief binnen de gemeente Helmond?'
- Subdeelvraag 3: 'Wat vindt woningcorporatie 'Volksbelang'?'
- Subdeelvraag 4: 'Wat vindt woningcorporatie 'Compaaen'?'
- Subdeelvraag 5: 'Wat vindt woningcorporatie 'Woonpartners'?'
- Subdeelvraag 6: 'Wat vindt woningcorporatie 'WoCom'?'
- Subdeelvraag 7: 'Wat vindt woningcorporatie 'Bergopwaarts'?'

Toelichting: uit hoofdstuk 4 zal blijken dat de gemeente Helmond enkel een urgentieregeling wenst in te voeren voor de goedkope huurwoningen in eigendom/bezit van de woningcorporaties. Om die reden zijn die laatsten betrokken bij dit onderzoek. Achterhaald is hoe zij aankijken tegen een urgentieregeling. Dit geeft een beeld van de argumenten die men in de praktijk voor of tegen een dergelijke regeling heeft. Deze argumenten zijn meegenomen bij de beoordeling of de urgentieregeling wenselijk is. Het antwoord op deze deelvraag is terug te vinden in hoofdstuk 6.

4.1.6 Deelvraag 6

(drie subdeelvragen)

Is een urgentieregeling wenselijk in de gemeente Helmond?

- Subdeelvraag 1: 'Welke voordelen heeft een urgentieregeling?'
- Subdeelvraag 2: 'Welke nadelen heeft een urgentieregeling?'
- Subdeelvraag 3: 'Is een urgentieregeling voordelig dan wel nadelig?'

Toelichting: om te kunnen beoordelen of een urgentieregeling wenselijk is en om die reden ook aangeraden kan worden aan de gemeente Helmond is achterhaald of een dergelijke regeling aantrekkelijk is voor de gemeente Helmond. Dit is beoordeeld door de voor- en nadelen van een dergelijke regeling tegen elkaar af te wegen. Daarbij is tevens meegenomen wat de gemeente Helmond wenst te regelen op dit gebied en welke argumenten de woningcorporaties in Helmond voor of tegen een dergelijke regeling hebben. Het antwoord op deze deelvraag is terug te vinden in hoofdstuk 7.

4.1.7 Deelvraag 7

(drie subdeelvragen)

Hoe gaan vergelijkbare gemeenten om met het niet mogen toepassen van het instrumentarium uit de Huisvestingswet 2014?

- Subdeelvraag 1: 'Op welke wijze gaat de gemeente Eindhoven daarmee om?'
- Subdeelvraag 2: 'Op welke wijze gaat de gemeente Oss daarmee om?'

Toelichting: de gemeente Helmond is niet de enige gemeente waarbij een gebrek aan schaarste ertoe leidt dat de HVW14 niet toegepast mag worden. Dit is ook het geval in de gemeente Eindhoven en de gemeente Oss. Op dat vlak zijn deze gemeenten vergelijkbaar met de gemeente Helmond. Door het antwoord op deze deelvraag te achterhalen zijn mogelijke alternatieve oplossingen in andere wet- en regelgeving achterhaald voor hetgeen de gemeente Helmond had willen regelen met behulp van de Huisvestingswet 2014. Deze alternatieven zijn meegenomen in de aanbevelingen. Het antwoord op deze deelvraag is terug te vinden in hoofdstuk 8.

Bijlage 3 Bevestiging forum VNG



Omzettingsvergunning en leefbaarheid

Weergeven

Bewerken

Nieuwe reactie inzenden Laatste bericht

2 berichten / 0 nieuw

vr, 27/02/2015 - 11:33

#1

Nikky



Omzettingsvergunning en leefbaarheid

In het kader van mijn opleiding Hbo-Rechten op de Juridische Hogeschool Avans-Fontys verricht ik voor de gemeente Helmond (eenheid wonen) onderzoek naar de Huisvestingswet 2014. De gemeente Helmond wil van mij weten op welke wijze zij deze wet toe kan passen.

Graag wil ik u vragen om opheldering over het volgende. De gemeente Helmond, maakt onderdeel uit van de regio waarvoor de Regionale Huisvestingsverordening 2014 (verder: wet) is vastgesteld. In die verordening is bepaald dat het binnen de gemeente Helmond verboden is om zonder een omzettingsvergunning zelfstandige woonruimte om te zetten in onzelfstandige woonruimte. Daarbij hanteert men op dit moment de volgende weigeringsgronden (op grond van de Huisvestingswet uit 1993):

Artikel 7.4 Gronden voor weigering van een omzettingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders verlenen de omzettingsvergunning, tenzij het belang van het behoud

of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken aan de

bestemming tot bewoning gediende belang en het belang van het behoud of de samenstelling van

de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan

worden gediend:

2. Het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad omvat ook de leefbaarheid.

3. Burgemeester en wethouders weigeren de omzettingsvergunning, indien redelijkerwijs moet

worden aangenomen dat verlening van de omzettingsvergunning zal leiden tot een ontoelaatbare

inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag

om een omzettingsvergunning betrekking heeft.

Voor de beoordeling daarvan heeft zij de 'Beleidsregel Kamerverhuur Helmond 2014' vastgesteld.

Op grond van de Huisvestingswet 2014 is het echter niet toegestaan om een huisvestings-verordening op te stellen met het doel om de leefbaarheid te bevorderen.

[1] In de kamerstukken (Kamerstukken II 2009/10, 32271, C, p7) heb ik echter gelezen dat een omzettingsvergunning wordt verleend, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad zwaarder weegt dan het belang dat iemand heeft bij omzetting. De gemeente kan daar belang bij hebben, wanneer de omzetting een aanvaardbare inbreuk maakt op een geordend woon- en leefmilieu in de

ontoelaatbare
inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop
de aanvraag
om een omzettingsvergunning betrekking heeft.
Voor de beoordeling daarvan heeft zij de 'Beleidsregel Kamerverhuur Helmond 2014'
vastgesteld.

Op grond van de Huisvestingswet 2014 is het echter niet toegestaan om een
huisvestings-verordening op te stellen met het doel om de leefbaarheid te bevorderen.
[1] In de kamerstukken (Kamerstukken II 2009/10, 32271, C, p7) heb ik echter gelezen
dat een omzettingsvergunning wordt verleend, tenzij het belang van het behoud of de
samenstelling van de woonruimtevoorraad zwaarder weegt dan het belang dat iemand
heeft bij omzetting. De gemeente kan daar belang bij hebben, wanneer de omzetting
een onaanvaardbare inbreuk maakt op een geordend woon- en leefmilieu in de
omgeving van het betreffende pand. In de memorie van toelichting behorende bij de
wet, staat ook expliciet dat men kamerverhuur kan beperken per straat, buurt of wijk,
zodat de lasten daarvan worden gespreid over de stad.

Mag ik daaruit concluderen dat de gemeente de bevoegdheden uit de Huisvestingswet
2014 toe mag passen, wanneer de gemeente voldoet aan artikel 2 van de
Huisvestingswet 2014. Dat betekent dan, dat de gemeente Helmond in de
huisvestingsverordening op mag nemen dat een omzettingsvergunning is vereist voor
het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte. De enige weigeringsgrond
daarbij is dat de vergunning wordt verleend, tenzij het belang van het behoud of de
samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang dat iemand heeft bij
omzetting. De gemeente kan dan om verschillende redenen belang hebben bij het
behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Het kan zijn dat zij daarmee
schaarste wil voorkomen. Daarnaast kan de gemeente daar ook belang bij hebben
wanneer zij een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu wil
voorkomen (leefbaarheid)? Klopt dit?

Hopelijk kan iemand mij en de gemeente Helmond hiermee helpen

Voetnoot 1: Leeswijzer Huisvestingswet 2014, Den Haag: 26 januari 2015, te
raadplegen op www.rijksoverheid.nl (zoek: 'leeswijzer huisvestingswet', onder:
'leeswijzer huisvestingswet 2014'), p. 21.

Thema's:

[leefbaarheid](#)

[Abonneer](#)

[bewerken](#) [beantwoorden](#)

ma, 02/03/2015 - 10:28

#2

[WiersmaF](#)

[E-mail versturen](#)

Gebruik van de Huisvestingswet in relatie tot leefbaarheid

Beste Nikky, Ik kan me wel vinden in je verhaal. De kern van de zaak is dat er enige
vorm van schaarste moet zijn, wil de gemeente de instrumenten uit de Huisvestingswet
kunnen gebruiken. Als dat het geval is, mag de gemeente bij de aanvraag van
vergunningen inzake de woningvoorraad (als de omzettingsvergunning) ook
overwegingen van leefbaarheid hanteren bij de beoordeling van die aanvraag. Dus als
Helmond voldoet aan artikel 2 van de wet (er is schaarste die onevenwichtige en
onrechtvaardige effecten heeft), dan kan Helmond bij de beoordeling van de aanvraag
voor een omzettingsvergunning leefbaarheidsoverwegingen hanteren.

[beantwoorden](#)

Mandaat

Dit mandaatbesluit stamt uit 2008 en is gebaseerd op de vorige huisvestingsverordening. De gemeente Helmond hanteert dit nog steeds als grondslag voor de mandaat op grond van artikel 6.15 van de Regionale Huisvestingsverordening 2014.

Gemeente Helmond



Jaar: 2009 Nummer: 26 Besluit: B&W 02 december 2008

Gemeentebld

WIJZIGEN BESTAAND MANDAAT

Mandaat D.5.1:	- Aanleggen en bijhouden van register van woningzoekenden - Verstrekken van huisvestingsvergunningen - Uitvoering van de Regionale Nood-Huisvestingsverordening 2008 betreffende de artikelen 6.3 t/m 6.9
Bevoegd orgaan:	B&W
Mandaat / ondermandaat:	- Dagelijks bestuur van de Woningcorporaties. Het betreft hier de corporaties Compaen, Volksbelang, WoCom en Woonpartners.
Juridische grondslag:	Huisvestingswet

Burgemeester en wethouders van Helmond,
De burgemeester,
drs. A.A.M. Jacobs

De secretaris,
mr. A.C.J.M. de Kroon

Bekend gemaakt op:
27 februari 2009
De gemeentesecretaris
mr. A.C.J.M. de Kroon

Interview Wooniezie

Dinsdag 10 maart 2015 (10.00)

Functie

1. Kunt u een korte omschrijving geven van uw functie bij Wooniezie?

Wooniezie houdt zich bezig met woonruimteverdeling. Alles wat met de website te maken heeft komt bij mij en mijn collega terecht. Wij zorgen ervoor dat het systeem in de lucht blijft en zorgen ervoor dat het zich ontwikkelt. Daarnaast voeren we de behoeftes van corporaties uit en hebben we contact met de corporaties. Verder hebben we landelijk overleg over de ontwikkelingen op het gebied van woonruimteverdeling. Daarnaast houden we de administratie bij en houden we ons bezig met de communicatie over Wooniezie.

Er is een verandering doorgevoerd. Wooniezie was eerst Huren in Helmond. We waren aanwezig bij alle overleggen van de gemeente. Wij vonden dat echter meer een aangelegenheid van de corporaties. Zij moeten immers weten hoe zij dingen georganiseerd willen hebben en hebben taakstellingen m.b.t. bijzondere doelgroepen. Bij Wooniezie houden wij ons bezig met het systeem. Wij zitten niet meer bij deze overleggen.

Wooniezie

2. Waarom is Wooniezie in het leven geroepen?

Wooniezie was eerst 'Huren in Helmond'. Voor die tijd hanteerde men een distributiemodel. De corporaties hadden een grote kaartenbak. 'Huren in Helmond' is ontwikkeld om van woonruimteverdeling naar woonruimtebemiddeling te gaan. Er werd een transparanter en klantvriendelijker systeem ontwikkeld. Klanten kunnen zelf actief naar woonruimte zoeken. Zij hoeven niet te wachten tot ze gebeld worden.

3. Hoe werkt Wooniezie?

Het is allemaal digitaal. Woningzoekenden kunnen zich inschrijven op de website. Het woningaanbod van drie corporaties wordt op deze website gepubliceerd. Op de website komt vraag en aanbod tot stand. Het aanbod kan over verschillende modellen worden verdeeld.

- Aanbodmodule: hierbij wordt de woonruimte verdeeld op basis van inschrijfduur. De woningzoekende schrijft zich in en kan reageren op woonruimte. De woningzoekende die het langst ingeschreven staat, wordt als eerste benaderd.

- Lotingmodule: een woningzoekende heeft een aantal dagen om te reageren. Vervolgens gaat er een loting lopen. Deze module is geschikt voor woningzoekenden met spoed en voor urgenten.

- Directe huur: wie het eerst reageert, wordt als eerste benaderd. Deze module is geschikt voor woningzoekenden met spoed en voor urgenten.

- Optiemodule: woningzoekenden schrijven zich in voor een specifiek groep woningen. Deze woningzoekenden hebben een specifieke woonwens. Het wordt vooral gebruikt voor een aantal ouderencomplexen. De woningzoekende wordt gebeld, wanneer diegene het langst een optie heeft op een groep woningen of een gebouw.

- Winkelmodule: in principe zijn alle woningen die gepubliceerd worden gekoppeld aan een bepaald model (aanbodmodule, lotingmodule, directe huur of optiemodule). Eén op de vijf woningen gaan echter naar de winkelmodule. Deze module is specifiek bedoeld voor bijzondere doelgroepen. Dat betreft mensen die begeleiding nodig hebben, coa's en mensen die in verband met herstructurering (slopen) moeten verhuizen. Zij kunnen in dit afgeschermd model naar een woning zoeken, met behulp van een speciale inlogcode. Andere woningzoekenden zien dit niet.

4. Waarom is voor dit systeem gekozen?

Dit systeem biedt variatie. Er zijn verschillende doelgroepen die op verschillende manieren moeten worden behandeld. Wij hanteren geen urgentieregeling. Er is altijd een groep mensen die snel woonruimte nodig heeft. Daarvoor bestaat bijvoorbeeld het lotingmodel en het directe huur model. De directe huur is daarnaast ook geschikt voor woonruimte met een hogere huurprijs. Als je een dergelijke woning in een optiemodel aanbiedt, bestaat de kans

dat deze vaak geweigerd wordt omdat mensen liever op een goedkopere woning wachten.

Regionale Huisvestingsverordening 2014

In de Regionale Huisvestingsverordening 2014 is bepaald dat het verboden is om woonruimte in beheer van een woningcorporatie met een huurprijs lager dan € 710,68, voor bewoning in gebruik te nemen of geven zonder huisvestingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders. Het college heeft de bevoegdheid tot het afgeven van deze vergunning gemandateerd aan de woningcorporaties. Zij mogen de huisvestingsvergunning in naam van de gemeente verlenen.

5. Is de verlening van deze vergunning een onderdeel van Wooniezie?

- Zo ja, op welke wijze vindt dit plaats?

- Zo nee, is dat iets wat door de woningcorporaties afzonderlijk wordt verleend?

Nee, dat is iets van de corporaties zelf. Wij hebben het wel in het systeem geregeld om het in goede banen te leiden. Bij een huurprijs hoger dan 710,68 euro dient men een bepaald inkomen te hebben en bij een huurprijs lager dan 710,68 dient men ook een bepaald inkomen te hebben. Wanneer men een te hoog inkomen heeft kan men wel reageren, maar bestaat de kans dat het aanbod niet doorgaat.

6. Hoe vindt toetsing aan de passendheidscriteria plaats?

Bij de vergunningverlening dienen een tweetal passendheidscriteria in acht te worden genomen:

1. de woonruimte wordt zoveel mogelijk met voorrang toegewezen aan huishoudens met een inkomen dat in redelijke verhouding staat tot de huurprijs van de woonruimte.
2. de omvang van het huishouden dient te passen bij de grootte van de woonruimte.

De vergunningverlening vindt bij de corporaties plaats. Zij hanteren het BBSH-tabel (onder 1). Toen Huren in Helmond overging in Wooniezie is besloten om de tweede passendheidsnorm wat meer los te laten. De verdeling mag niet leiden tot overbewoning of onderbewoning. Wanneer een woning 5 slaapkamers bevat, kun je daar niet iemand alleen laten wonen. In een eengezinswoning met drie slaapkamers kan echter wel een alleenstaande wonen. Als stelletje kan men ook in een studio wonen.

Nieuwe verordening

7. Stel ik ga de gemeente adviseren dat zij een nieuwe Huisvestingsverordening moeten opstellen. Daarmee kan de gemeente de woonruimteverdeling sturen. Vindt u dit wenselijk en zo ja, wat dient daarin volgens u te worden opgenomen?

De gemeente is niet verplicht om een verordening op te stellen. Het gaat om de vraag welke aspecten de gemeente wil sturen. Ik vind dat de gemeente niet hoeft te sturen op de woonruimteverdeling. Corporaties kunnen de woonruimte in goed overleg met de gemeente verdelen. Dat hoeft niet in de verordening vastgelegd te worden.

Ik denk ook dat er geen schaarste aan goedkope woonruimte is. Wanneer blijkt dat er geen schaarste is, hoeft geen verordening te worden opgesteld. Een urgentieregeling kan men immers ook regelen zonder verordening.

8. Waarom bent u van mening dat er geen sprake is van schaarste in de gemeente Helmond?

In Helmond hoeft je geen vijf jaar ingeschreven te staan voordat men een woning toegewezen krijgt. Afgezien van de situatie dat men specifieke voorkeuren heeft. Ik denk dat er in bepaalde gebieden een overschot komt.

Wanneer is volgens u sprake van 'lang wachten' op een woning?

Dat is afhankelijk van de situatie. Gemiddeld staat een klant 2 jaar ingeschreven voordat men aan de beurt is. Voor een kleine groep mensen is dat te lang en daar moet men

aandacht voor hebben. De gemeente wil dat regelen door middel van een urgentieregeling. De corporaties zeggen dat dit niet nodig is, omdat dit ook op andere manieren kan worden geregeld. Op dit moment hebben we geen urgentieregeling. Wij hanteren een spoed en direct huurmodel. Daarnaast vindt er een bilateraal overleg plaats met de gemeente en de corporatie op het moment dat iemand acuut woonruimte nodig heeft. Er vindt dan een acuut overleg plaats.

Een urgentieregeling brengt met zich mee dat er beoordelingen dienen plaats te vinden en formulieren dienen te worden ingevuld. Dan dient tevens uitgekristalliseerd te worden of iemand urgent is. De vraag is of men dat op die manier wil regelen of dat men dat praktischer kan regelen. Men kan er ook voor kiezen met elkaar te overleggen wanneer zo'n enkele situatie zich voordoet. Daar hoeft niet per se een urgentieregeling voor te worden gehanteerd.

Bijlage 6 Beleidsregel kamerverhuur Helmond 2014

BELEIDSREGEL KAMERVERHUUR HELMOND 2014

Het college van burgemeester en wethouders van Helmond,

Gelet op de Regionale Huisvestingsverordening zoals vastgesteld op 25 juni 2014 door het Regionaal Samenwerkingsverband Regio Eindhoven.

Besluit

- 1. Vast te stellen “Beleidsregel kamerverhuur Helmond 2014”.
- 2. Intrekken “Nadere regels kamerverhuur Helmond 2009”.

1. Inleiding

Op 26 juni 2014 is door de Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven de Regionale Huisvestingsverordening 2014 vastgesteld. In deze verordening is voor de gemeente Helmond een vergunningenstelsel voor kamerverhuur, oftewel de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte, opgenomen.

In Helmond is er behoefte aan onzelfstandige woonruimten. Burgemeester en wethouders van Helmond willen dit in beginsel toestaan, zolang de leefbaarheid in de omgeving of het belang van de volkshuisvesting zich daartegen niet verzet.

Kamerverhuur zorgt voor een wijziging van de samenstelling van de bestaande woonruimtevoorraden kan een negatieve invloed hebben op de leefbaarheid en de sociale cohesie in de betreffende omgeving. Kamerverhuur gaat gepaard met een hogere mutatiesnelheid dan het geval is bij bewoning van een zelfstandige woonruimte. De sociale banden en betrokkenheid met de omgeving en elkaar zijn doorgaans minder sterk. Soms is er overlast in de vorm van geluidhinder, over bewoning, parkeerhinder en de staat van het onderhoudsniveau van het kamerverhuurpand of de tuin.

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omzettingsvergunning wordt een integrale afweging gemaakt tussen de belangen van de bewoners in de directe omgeving en het belang dat gediend is met de aanvraag.

Deze beleidsregel vormt een nadere uitwerking van het vergunningenstelsel voor omzetting(kamerverhuur) dat is opgenomen in de “Regionale huisvestingsverordening 2014” hoofdstuk 7.

2. Juridisch kader

2.1 Huisvestingswet

De omzettingsvergunning is gebaseerd op artikel 30 van de Huisvestingswet. In deze wet is bepaald dat het verboden is een woonruimte die behoort tot een in de huisvestingsverordening daartoe met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen wijk, zonder vergunning van burgemeester en wethouders van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

Onder zelfstandige woonruimte wordt verstaan een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Onder een onzelfstandige woonruimte wordt verstaan een woonruimte welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

In artikel 31 van de Huisvestingswet is bepaald dat een omzettingsvergunning wordt verleend tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad groter is dan het belang dat is gediend met de onttrekking aan de bestemming tot bewoning en het belang van het behoud of desamenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend.

2.2 Regionale Huisvestingsverordening 2014

In de “Regionale Huisvestingsverordening 2014” zijn de gronden tot weigering van de omzettingsvergunning opgenomen. Een omzettingsvergunning wordt verleend op grond van de belangenafweging als bedoeld in artikel 31 van de Huisvestingswet. Het belang van de aanvrager is om na de omzetting de onzelfstandige woonruimte(n) te verhuren. Het volkshuisvestelijke belang bestaat uit het nastreven en het behouden van een evenwichtige samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Bij de belangenafweging in het kader van de beslissing op een aanvraag om verlening van een omzettingsvergunning moet volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ook de leefbaarheid in de omgeving van de desbetreffende woonruimte worden betrokken. De Huisvestingswet beoogt mede de leefbaarheid te beschermen door regulering van desamenstelling van de woonruimtevoorraad, om zo negatieve effecten op de omgeving door het op een bepaalde wijze bewonen van een woning te beperken. Het college beoordeelt daarom bij een aanvraag voor een omzettingsvergunning of door verlening van de vergunning een ontoelaatbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu ontstaat. Indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de vergunning leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu, wordt de aanvraag geweigerd.

3 Beleid

Spreiding kamerverhuurpanden

Een concentratie aan kamerverhuurpanden heeft effect op de leefbaarheid. Uit ervaring is gebleken dat een concentratie leidt tot onwenselijke situaties, waaronder leefbaarheidsproblemen en gebrek aan rechtszekerheid bij burgers omtrent hun leefomgeving.

Het college hanteert een spreidingsbeleid voor kamerverhuurpanden met als doel een evenwichtige verdeling van de woonruimtevoorraad en het voorkomen van een concentratie van kamerverhuurpanden. Door een spreiding voor kamerverhuurpanden te waarborgen worden de lasten die gepaard gaan met kamerverhuur verdeeld over de hele stad.

Het spreidingsbeleid houdt in dat een ontoelaatbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag om een omzettingsvergunning betrekking heeft in elk geval aanwezig wordt geacht indien:

- a. meer dan 10% van de tot bewoning bestemde gebouwen in de betreffende straat met dezelfde postcode worden gebruikt voor kamerverhuur; of
- b. indien binnen een straal van 100 meter, getrokken vanaf de hoofdingang van het pand waarvoor de vergunning is aangevraagd, al een gebouw geheel of gedeeltelijk wordt gebruikt voor kamerverhuur.

De vergunning wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan dit spreidingsbeleid. Door dit spreidingsbeleid wordt enerzijds ruimte geboden voor het exploiteren van kamerverhuur in Helmond, maar wordt anderzijds de invloedssfeer van kamerverhuurpanden op de omgeving zoveel mogelijk afgevlakt.

Parkeren

Een ontoelaatbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu is ook aanwezig indien de aanvrager van een omzettingsvergunning niet voldoet aan de norm voor het aantal parkeerplaatsen dat op grond van de “Beleidsregel parkeernormen Helmond 2007” vereist is voor de functie kamergewijze verhuur. De vergunning wordt, indien niet wordt voldaan aan de parkeernorm, geweigerd. Woningomzetting kan gevolgen hebben voor de parkeerbalans in de omgeving. Er mag geen onevenredige grote

negatieve invloed op de parkeerbalans in de omgeving ontstaan. Daarom zal bij iedere aanvraag worden bekeken of er voldoende parkeerruimte aanwezig is. Indien er niet voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, wordt bij de toetsing van de aanvraag beoordeeld of het vereiste aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kan worden. Dit kan door de aanvrager worden aangetoond door het aanleveren van een (bouwkundige) tekening op schaal 1:100 waarop de parkeervakken staan aangegeven met een aanduiding van lengte, breedte en indien van toepassing de hoogte, welke voldoen aan de daarvoor vastgestelde maten. Indien het gaat om een gehuurd terrein, dient de aanvrager eveneens een huurovereenkomst voor de duur van minimaal een jaar aan te leveren.

Is het realiseren van het vereiste aantal parkeerplaatsen niet mogelijk op eigen terrein dan eventueel bestaat nog de optie van afkopen van openbare parkeerplaatsen. Hierbij overlegt de aanvrager een akkoordverklaring voor het dragen van de kosten voor de aanleg van openbare parkeervakken.

Of het afkopen van parkeerplaatsen in de openbare ruimte al dan niet mogelijk is, hangt onder meer af van de (on)mogelijkheden op locatie en de regeling van het college omtrent het afkopen van openbare parkeervakken. Immers, met het afkopen wordt het parkeerprobleem niet direct opgelost maar neemt het college de plicht tot het aanleggen van de extra parkeerplaatsen over. Inzet van de afkoopregeling heeft alleen zin als aanleg van de extra parkeerplaatsen door het college in de openbare ruimte binnen een redelijke termijn en op een redelijke afstand van het kamerverhuurpand mogelijk is.

Tegengaan overbewoning

Overbewoning leidt doorgaans tot leefbaarheidsproblemen in een straat of wijk. De uitstraling van een pand, de parkeerdruk in de omgeving en de geluidsintensiteit vanuit een pand zijn onder meer afhankelijk van het aantal personen dat in een pand woont. Bij de vergunningsaanvraag wordt beoordeeld of het aantal personen waarvoor een omzettingsvergunning wordt aangevraagd geoorloofd is, gelet op de opgenomen maatvoering van de ruimten in het beoogde pand en de oppervlakte waarover een kamerverhuurder minimaal moet kunnen beschikken volgens het geldende

Bouwbesluit. Hiermee ziet het college er op toe dat de woon- en leefomgeving niet onevenredig onderdruk komt te staan als gevolg overbewoning.

Overige omstandigheden

Verder kunnen zich nog andere omstandigheden voordoen op grond waarvan redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de omzettingsvergunning zal leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraagbetrekking heeft. Bijvoorbeeld in het geval van zodanig structurele en zware overlast, dat kan worden gesproken van een ernstige verstoring van het woon- en leefmilieu. Het zou hier kunnen gaan om een illegaal kamerverhuurpand waarbij reeds een structureel klachtenpatroon aanwezig is. Of hiervan sprake is wordt van geval tot geval bekeken. Dit zal kunnen leiden tot een weigering van de gevraagde omzettingsvergunning. De vergunning kan ook verleend worden, waarbij voorwaarden en/of voorschriften aan de omzettingsvergunning worden verbonden ter voorkoming van een ernstige verstoring van het woon- en leefmilieu. Het college controleert vervolgens op naleving van die voorwaarden en voorschriften en behoudt zich de bevoegdheid voor om de vergunning alsnog in te trekken als blijkt dat het in stand laten van de vergunning zal leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid dan wel tot een verstoring van het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft.

4. Eisen/toestemmingen op grond van andere wet- en regelgeving

Naast de eisen voor kamerverhuur die voortvloeien uit de Huisvestingswet en de “Regionale huisvestingsverordening 2014” kunnen ook op grond van andere wetten of regels eisen gelden of toestemmingen vereist zijn, zoals een toestemming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) indien er verbouwingen plaatsvinden die voor het bouwenvergunningplichtig zijn of indien het bestemmingsplan deze vorm van bewoning niet rechtstreeks toelaat op de beoogde locatie.

Het Bouwbesluit 2012 bevat technische voorschriften vanuit het oogpunt van gezondheid, (brand)veiligheid, bruikbaarheid en stelt in bepaalde gevallen specifiek voor kamergewijze

verhuuraanvullende voorschriften als het gaat om brandveiligheid. Een melding brandveilig gebruik is vereist als zich in de woning vijf of meer wooneenheden bevinden.

De eigenaar/verhuurder is verantwoordelijk voor het naleven van die voorschriften. Vanzelfsprekend hebben ook de kamerhuurders een eigen verantwoordelijkheid bij het brandveilig gebruiken van de woning. Het komt bij kamerverhuur regelmatig voor dat een vluchtroute wordt geblokkeerd door fietsen, bierkratten, oud papier, meubels of vuilniszakken. Soms wordt elektrische bedrading ondeugdelijk gewijzigd of aangebracht, met kans op kortsluiting. De eigenaar/ verhuurder en de huurders zijn er gezamenlijk verantwoordelijk voor dat een kamerverhuurpand ook veilig wordt gebruikt. Het college ziet er op toe dat de wettelijke voorschriften worden nageleefd.

5. Algemene bepalingen en inwerkingtreding

- 1. Deze beleidsregel wordt minimaal eens per twee jaar geëvalueerd en zo nodig op onderdelen herzien.
- 2. Deze beleidsregel treedt in werking op de eerste dag na datum van bekendmaking.

Besloten in de vergadering van 26 augustus 2014.

Burgemeester en wethouders van Helmond,

De burgemeester

mevr. P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel

De secretaris,

mr. drs. A.P.M. ter Voert

Gemeente Helmond



medewerkster vergunningen Openbare Ruimte/Bouwregelgeving

VERGUNNING KAMERBEWONING

Burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond;

Verzoek

gezien het verzoek ingekomen d.d. 1 december 2014 met bijlagen van:

naam: @MDU_NAAM@

adres: @MDU_ADRES@

postcode+woonplaats: @MDU_PLAATS@

voor het in gebruik hebben van het pand [REDACTED] op het perceel, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie < > nr. < > als onzelfstandige woonruimte (kamerbewoning) voor het verschaffen van woonruimte(n) aan maximaal < > personen.

Overwegingen

Overwegende, dat:

- wordt aangenomen dat door het verlenen van de omzettingsvergunning de openbare orde, veiligheid of gezondheid niet wordt geschaad;
- wordt aangenomen dat verlening van de omzettingsvergunning niet zal leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, omdat er binnen een straal van 100 meter, geen gebouw geheel of gedeeltelijk aanwezig is dat wordt gebruikt voor kamerverhuur en tevens niet meer dan 10% van de tot bewoning bestemde gebouwen in de betreffende straat wordt gebruikt voor kamerverhuur.

Er wordt voldaan aan de parkeernorm zoals gesteld in KEUZE 2 de Beleidsregel parkeernormen Helmond 2007 het geldende bestemmingsplan "Naam BP: KEUZE 3 vul hier in KEUZE A (eigen terrein) of KEUZE B (parkeerovereenkomst) of KEUZE C (geen extra p-plaats)

KEUZE A (Eigen terrein) mede gelet op het feit dat de aanvrager aangetoond heeft dat hij het op grond van de parkeernorm verplicht aantal parkeerplaatsen op eigen terrein kan realiseren. daarbij is in aanmerking genomen dat het niet realiseren van voldoende parkeerruimte op eigen terrein om te voldoen aan de parkeernorm tot gevolg heeft dat de aangevraagde omzettingsvergunning niet vergund zal worden;

KEUZE B (Parkeerovereenkomst) mede gelet op het feit dat aanvrager zich via een zogenaamde parkeerovereenkomst moet verbinden tot het doen van een financiële bijdrage, die zal worden aangewend om in de (extra) parkeerbehoefte te voorzien. Daarbij is in aanmerking genomen dat het niet sluiten van deze parkeerovereenkomst tot gevolg heeft dat de aangevraagde omzettingsvergunning niet vergund zal worden;

KEUZE C (geen extra parkeerplaats nodig) mede gelet op het feit dat voor het aangevraagde gebruik geen extra parkeerplaats(en) vereist zijn. Hiertbij is tevens in aanmerking genomen dat thans KEUZE 1 geen overlastsituatie in deze straat/nabije omgeving geen zodanige aangetoonde structurele en zware overlast bekend is welke zou kunnen leiden tot het weigeren van de omgevingsvergunning.

Weg op den Heuvel 35A tel. 14 0492/fax 0492-587190
Correspondentieadres: Postbus 950/5700 AZ Helmond t/ www.helmond.nl
Email: Gemeente@helmond.nl/Bankrekening: NL05 RABO 0112 5675 92



Keuze A (omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik)

er sprake is van strijd met het geldende bestemmingsplan "BP", omdat het huisvesten van meerdere afzonderlijke huishoudens niet is toegestaan volgens de bestemming Wonen; er echter op <<datum verlening vrijstelling>> op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning is verleend om rechtmatig van dit bestemmingsplan af te wijken;

of Keuze B (als er sprake is van een ontheffingsprocedure w.o. artikel 19 lid 3)

er sprake is van strijd met het geldende bestemmingsplan "<<nieuw bestemmingsplan>>", waarin de grond de bestemming "<<nieuwe bestemming>>" heeft en het wonen betreft die bestemd zijn voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

er echter op << Datum>> middels een ontheffingsprocedure ex artikel 3:23, samen met artikel 4:1, 1 Bro. voor wijziging gebruik bouwwerken (voormalig artikel 19 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening) ontheffing van het voorheen geldende bestemmingsplan <<oude BP>> is verleend om rechtmatig van dit bestemmingsplan af te wijken;

het gebruik van gronden en bouwwerken, dat bestaat op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt en dat afwijkt van het plan op grond van artikel 25.1 van het bestemmingsplan "<<nieuwe BP>>", mag worden voortgezet, mits het veranderde gebruik naar de aard niet in meerdere mate afwijkt van het plan;

BESLUITEN:

Besluit

de gevraagde vergunning op grond van de Regionale Huisvestingsverordening 2014 te verlenen, mits het gebruik plaatsvindt overeenkomstig de bij deze vergunning behorende gewaarmerkte bescheiden en met inachtneming van de volgende voorschriften:

De vergunninghouder dient:

- de bij de omzettingsvergunning behorende gewaarmerkte tekening op te hangen of te bevestigen op een plaats, die voor toezichthouders steeds toegankelijk is en zo, dat deze altijd duidelijk zichtbaar en leesbaar zijn;
- daar waar de tekening is opgehangen of bevestigd, zijn of haar contactgegevens duidelijk leesbaar achter te laten en dit bij iedere wijziging onmiddellijk dienovereenkomstig aan te passen;
- nabij of op de toegangsdeur van iedere afzonderlijke kamer een kamernummer en een duidelijk leesbaar opschrift met daarop de naam van de persoon of personen die in deze kamer verblijven, aan te brengen;
- er voor te zorgen, dat het gebouw in voldoende mate is voorzien van de mogelijkheid om zich op hygiënische en veilige wijze van afval te ontdoen;
- er op toe te zien, dat de in het gebouw aanwezige vluchtwegen van elke belemmering worden vrijgehouden;
- er voor te zorgen dat de omzettingsvergunning, alsmede de op de overeenkomst van huur en verhuur van de woonruimte betrekking hebbende stukken, te allen tijde getoond kunnen worden aan de ambtenaren die belast zijn met het toezicht op de naleving van de Regionale Huisvestingsverordening
- binnen een week schriftelijk aan burgemeester en wethouders bekend te maken, als het in gebruik geven of hebben van onzelfstandige woonruimte is beëindigd;
- binnen 24 uur schriftelijk aan burgemeester en wethouders te melden dat het gebouw of een gedeelte daarvan onbruikbaar is geworden, als gevolg van brand of een andere calamiteit;
- er voor te zorgen, dat bij de gemeente binnen 48 uur schriftelijk of via e-mail (bouwenwonen@helmond.nl) aangifte wordt gedaan van wijzigingen van de personen die in het pand worden gehuisvest, indien de inschrijving van deze personen in de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) om wettelijke redenen niet mogelijk is;
- er voor te zorgen dat de wijzigingen van personen die in het pand worden gehuisvest, worden



- bijgehouden en ten minste één jaar bewaard blijven;
er voor zorg te dragen dat door huurders veroorzaakte overlast, die door vergunninghouder zelf wordt signaleerd, dan wel door omwonenden, politie, gemeente of andere belanghebbenden aan hem wordt gemeld, zo spoedig mogelijk wordt beëindigd.

Helmond, 03 maart 2015.

Namens burgemeester en wethouders van Helmond,
Hier komt de handtekening van [REDACTED]

mevrouw [REDACTED]
medewerkster vergunningen Openbare Ruimte/Bouwregelgeving

Minuut: dienst Stedelijke ontwikkeling & Beheer.
Registratienummer: 2015-01342

Bezwaarmogelijkheid en inwerkingtreding

De Algemene Wet Bestuursrecht biedt voor belanghebbenden de mogelijkheid om binnen zes weken na de dag van verzending van dit besluit een (gemotiveerd) bezwaarschrift in te dienen bij burgemeester en wethouders (Postbus 950, 5700 AZ Helmond). Men kan een bezwaarschrift ook digitaal indienen. Kijk hiervoor op www.helmond.nl. Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking voor het besluit. Er bestaat daarom de mogelijkheid om, als een bezwaarschrift is ingediend, een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de Voorzieningenrechter (sector bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch). Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Mocht u vragen hebben over het indienen van een bezwaarschrift, kijkt u dan op de site van de gemeente Helmond, www.helmond.nl, of vraag de brochure aan via de Stadswinkel van de gemeente Helmond (telefoonnummer 0492-587777).



BIJLAGE I BEHORENDE BIJ VERGUNNING KAMERBEWONING

Uit Regionale Huisvestingsverordening:

Artikel 7.5 Intrekken van de omzettingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen de omzettingsvergunning intrekken, indien:

- a. niet binnen een jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot omzetting van de woonruimte;
- b. de omzettingsvergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. de voorwaarden of voorschriften als bedoeld in artikel 7.7 niet worden nagekomen;
- d. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat het in stand laten van de vergunning zal leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid dan wel tot een verstoring van het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft.

Artikel 7.6 Het vervallen van de omzettingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 7.1 vervalt van rechtswege indien:

- a. indien het gebouw waarvoor de omzettingsvergunning werd verleend in eigendom is overgedragen;
- b. indien het gebouw, waarvoor de vergunning geldt, uiterlijk twee jaren nadat het door brand of een vergelijkbare calamiteit is verwoest, vernield of beschadigd, niet zodanig is hersteld dat weer wordt voldaan aan de vergunningvereisten voor bewoning van onzelfstandige woonruimte.

Interview wethouder met Volkshuisvesting in zijn portefeuille

Inleiding

- Bedankt dat u tijd vrij wilde maken voor dit interview.
- Heeft u er bezwaar tegen dat ik dit interview opneem?
De opname wordt alleen door mijzelf beluisterd. Het interview zal aan de hand daarvan zakelijk worden weergegeven. Wanneer dat is gebeurd, wordt de opname verwijderd.

Ik ben Nikky van Asten, ik studeer HBO-rechten aan de Juridische Hogeschool Avans-Fontys. Ik ben nu aan het afstuderen. In het kader daarvan verricht ik voor de gemeente Helmond onderzoek naar de nieuwe Huisvestingswet (2014). De gemeente wil van mij weten of zij bevoegd is om het instrumentarium uit die wet toe te passen en zo ja, op welke wijze zij de wet het beste toe kan passen. Ik betrek u bij mijn onderzoek, omdat ik wil weten waarom de gemeente Helmond wil sturen op de woonruimteverdeling of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Ik wil achterhalen wat de politieke prioriteiten zijn op dit gebied. Omdat u volkshuisvesting in uw portefeuille heeft bent u expert op dat gebied. Om die reden wil ik u een aantal vragen stellen. Dit gesprek zal ongeveer een half uur duren.

1. Functie

Kunt u een korte omschrijving geven van de taken die u als wethouder heeft op het gebied van volkshuisvesting?

2. Schaarste

Is volgens het college sprake van schaarste aan goedkope woonruimte in de gemeente Helmond? Daarvan dient immers sprake te zijn om de Huisvestingswet 2014 toe te passen.

3. Huidige situatie

3.1 Wat vindt u van de huidige huisvestingsverordening?

3.2 Wat vindt u van de wijze waarop de corporaties de huisvestingsvergunning verlenen (mandaat uitvoeren)?

4. Woonruimteverdeling

4.1 Wil het college dat in de gemeente Helmond met behulp van de instrumenten uit de Huisvestingswet 2014 wordt gestuurd op de woonruimteverdeling?

4.2 Waarom wil het college dat daarop wordt gestuurd? Welk maatschappelijk belang heeft het college daarbij?

4.3 Op welke wijze dient op de woonruimteverdeling te worden gestuurd?

- In het coalitieakkoord staat dat er een urgentiesysteem tot stand zal worden gebracht. Kunt u dat toelichten? Wanneer is iemand aan te merken als urgent?
- Vindt u een uniform verdeelsysteem in de gemeente Helmond belangrijk?
- Hoe schat u in dat de raad daar tegenover staat?

5. Samenstelling woonruimtevoorraad

5.1 Wil het college dat in de gemeente Helmond, met behulp van de instrumenten uit de Huisvestingswet 2014 wordt gestuurd op de samenstelling van de woonruimtevoorraad?

5.2 Waarom wil het college dat daarop wordt gestuurd? Welk maatschappelijk belang heeft het college daarbij?

5.3 Op welke wijze dient op de samenstelling van de woonruimtevoorraad te worden gestuurd? Hoe schat u in dat de raad daar tegenover staat?

Afronding

Dat waren de vragen die ik u wilde stellen Heeft u nog iets toe te voegen aan uw verhaal?

Interview beleidscoördinator eenheid wonen (gemeente Helmond)

Inleiding

- Bedankt dat u tijd vrij wilde maken voor dit interview.
- Heeft u er bezwaar tegen dat ik dit interview opneem?
De opname wordt alleen door mijzelf beluisterd. Het interview zal aan de hand daarvan zakelijk worden weergegeven. Wanneer dat is gebeurd, wordt de opname verwijderd.

Ik ben Nikky van Asten, ik studeer HBO-rechten aan de Juridische Hogeschool Avans-Fontys. Ik ben nu aan het afstuderen. In het kader daarvan verricht ik voor de gemeente Helmond onderzoek naar de nieuwe Huisvestingswet (2014). De gemeente wil van mij weten of zij bevoegd is om het instrumentarium uit die wet toe te passen en zo ja, op welke wijze zij de wet het beste toe kan passen. Ik betrek u bij mijn onderzoek, omdat ik wil weten waarom de gemeente Helmond wil sturen op de woonruimteverdeling of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. U weet waarom dit het geval is, omdat u het beleid op dit gebied ontwikkelt. Daarnaast brengt de ervaring die u heeft opgedaan in uw functie met zich mee dat u inzicht heeft in de voor- en nadelen van de instrumenten uit de Huisvestingswet 2014. Daarom wil ik u een aantal vragen stellen.

Functie

1. Kunt u een korte omschrijving geven van uw functie bij de gemeente Helmond?

Woonruimteverdeling

2. Wil de gemeente Helmond, met behulp van de instrumenten uit de Huisvestingswet 2014 sturen op de woonruimteverdeling?
3. Waarom wil de gemeente sturen? Wat wil men daarmee bereiken?
4. Op welke wijze wenst u de woonruimteverdeling te sturen?
Huidige situatie? Of anders?
5. Wat zijn voordelen van de instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt om de woonruimteverdeling te sturen?
Voor wie zijn dit voordelen?
6. Wat zijn nadelen van de instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt om de woonruimteverdeling te sturen?
Voor wie zijn dit nadelen?

Samenstelling woonruimtevoorraad

7. Wil de gemeente Helmond, met behulp van de instrumenten uit de Huisvestingswet 2014 sturen op de samenstelling van de woonruimtevoorraad?
8. Waarom wil de gemeente sturen? Wat wil men daarmee bereiken?
9. Op welke wijze wenst u de samenstelling van de woonruimtevoorraad te sturen?
Huidige situatie? Of anders?
10. Wat zijn voordelen van de instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt om de samenstelling van de woonruimtevoorraad te sturen?
Voor wie zijn dit voordelen?

11. Wat zijn nadelen van de instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt om de samenstelling van de woonruimtevoorraad te sturen?
Voor wie zijn dit nadelen?

Afronding

Ik ben door mijn vragen heen. Heeft u verder nog iets toe te voegen aan uw verhaal?

Interview Bergopwaarts

Maandag 23 maart 2015 (09:00)

Functie

1. Kunt u een korte omschrijving geven van uw functie bij Bergopwaarts?

Ik ben de manager Wonen bij Bergopwaarts. Ik ben eindverantwoordelijk voor alle verhuringen, de leefbaarheid en het strategisch voorraadbeleid.

Taak woningcorporatie

2. Wat zijn de voornaamste taken van woningcorporatie Bergopwaarts?

We zorgen dat woningen worden verhuurd aan een bepaalde doelgroep. Tevens onderhouden wij de woningen, zodat ze zo lang mogelijk mee kunnen. Ook voor overlast en problemen die het woongenot aantasten kan men bij Bergopwaarts terecht. Wij hebben ongeveer 144 sociale huurwoningen in bezit in Helmond. Het bezit van Bergopwaarts is relatief duur. Het betreft grote woningen met veel tuin.

Elke corporatie heeft vanuit het ministerie een werkgebied toegewezen gekregen. Voor Bergopwaarts is dit: Deurne, Asten, Helmond en Someren. Vanuit dat werkgebied ga je de woningen verhuren, nieuwe woningen bouwen of slopen.

Sturing op de woonruimteverdeling in Helmond met behulp van de Huisvestingswet 2014

3. Bent u van mening dat in de gemeente Helmond sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte, die leidt tot verdringing van bepaalde groepen woningzoekenden?

Als een woningzoekende niet veel eisen heeft, kan diegene redelijk snel aan de beurt zijn met het Wooniezie-systeem. Het wordt anders als je per se in Helmond wil wonen op een bepaalde plaats. In dat geval duurt het langer. Ik denk niet dat er schaarste is. Bij Bergopwaarts werkt men met een lotingsysteem. Gemiddeld dient een woningzoekende minder de twee jaar te wachten op een woning. Als een woningzoekende bij iedere woning meeloot, is men vrij snel aan de beurt.

4. Vindt u dat de gemeente Helmond dient te sturen op de woonruimteverdeling door middel van de instrumenten uit de Huisvestingswet 2014 (bijvoorbeeld: huisvestingsvergunning of een urgentieregeling)?

Nee, dat is heel dwingend vanuit de gemeente. Ik denk dat de gemeente en de corporaties goede afspraken moet maken over de problemen die de gemeente zelf voorziet. De gemeente is van mening dat mensen die urgent zijn, voorrang zouden moeten krijgen. Zij vindt dat deze personen vaak nog te lang moeten wachten. Ik kan me voorstellen dat de gemeente dan onderzoekt of zij met de Huisvestingswet 2014 een urgentieregeling kunnen afdwingen. Dat zou een mogelijkheid kunnen zijn. De gemeente kan ook met de corporaties kijken hoe men dit probleem op kan lossen met het systeem van Wooniezie. Gezien het beperkte bezit, maakt het Bergopwaarts geen verschil of er wel of geen urgentieregeling wordt ingevoerd in de gemeente. Wij wijzen al veel toe aan bijzondere doelgroepen.

Bergopwaarts heeft een urgentieregeling. Een woningzoekende is urgent, wanneer deze dient te verhuizen vanwege mobiliteitsproblemen of bij een scheiding waar kinderen bij zijn betrokken. Dat betreft ongeveer 10 tot 15 woningzoekenden per jaar.

Interview Volksbelang

Dinsdag 24 maart 2015 (13:30)

Functie

1. Kunt u een korte omschrijving geven van uw functie bij Volksbelang?

Dit interview heeft plaatsgevonden met twee personen, werkzaam bij Volksbelang.

Senior Woonconsulent voor de wijk Noord. Ik heb beleidsmatige taken. Ik sluit aan bij verschillende overlegstructuren en ik houd me bezig met de renovatie in de Leonardusbuurt.

Senior Woonconsulent voor de binnenstad in Helmond. Ik neem deel in veel werkgroepen, die vanuit de prestatieafspraken en woonvisie zijn ontstaan. Het betreft uitvoerende en beleidsmatige taken.

Taak woningcorporatie

2. Wat zijn de voornaamste taken van woningcorporatie Volksbelang?

Dat is het verhuren van sociale huurwoningen, onder de huurtoeslaggrens: € 710,68. Van woonruimte met een hogere huurprijs hebben wij maar een klein deel in bezit. Het overgrote deel van het bezit betreft sociale huurwoningen. Die verhuren wij aan de doelgroep. Daarnaast zorgen wij ook voor de huurder, in die zin dat overlast wordt aangepakt of voorkomen. Volksbelang heeft ook nog maatschappelijk vastgoed (bijvoorbeeld een buurthuis). Daar investeert de corporatie in. Echter wordt vanuit de overheid steeds meer gezegd dat een woningcorporatie zich enkel bezig dient te houden met het verhuren van sociale huurwoningen. Er wordt ook steeds meer bepaald aan wie we moeten verhuren.

Volksbelang is de oudste corporatie in Helmond. De corporatie heeft name bezit in de binnenstad en in Helmond Noord. Het betreft een vereniging. Huurders worden lid van de vereniging, wat hen inspraak geeft in het beleid. Het bestuur bestaat ook uit huurders van Volksbelang.

3. Welk verdeelsysteem wordt bij Volksbelang gehanteerd?

Volksbelang hanteert een distributiemodel. Woningzoekenden kunnen zich inschrijven. De woningzoekende die het langst op de lijst staat, komt als eerste aan de beurt. Als uitzondering op dat model, heeft Volksbelang een urgentieregeling. Aan woningzoekenden die buiten hun eigen schuld om dakloos zijn of dreigen te raken wordt voorrang verleend. Daarnaast heeft Volksbelang met de gemeenten en andere woningcorporaties afspraken gemaakt over de taakstelling bijzondere doelgroepen. Ook aan deze groepen wordt voorrang gegeven. Wij hebben ervoor gekozen ons eigen model te behouden, zodat we dicht bij de woningzoekenden kunnen blijven staan. Dit systeem geeft ons de mogelijkheid om met iedere huurder vooraf een gesprek aan te gaan. Wij adviseren de woningzoekende in dit gesprek, zodat ze zo goed mogelijk gehuisvest worden.

Wij overwegen te stoppen met de urgentieregeling. Daar wordt binnenkort over besloten. Wij kunnen die toestroom niet alleen aan. Dat is een gemeentelijk probleem. Die verantwoordelijkheid zouden de woningcorporaties in Helmond gezamenlijk moeten nemen.

De huidige situatie

Op dit moment is de Regionale Huisvestingsverordening 2014 van kracht. Daarin is onder andere bepaald dat het verboden is om woonruimte (in beheer van een woningcorporatie met een huurprijs lager dan € 710,68) voor bewoning in gebruik te nemen of geven zonder huisvestingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders. Het college heeft de bevoegdheid tot het afgeven van deze vergunning gemandateerd aan de woningcorporaties. Zij mogen de huisvestingsvergunning in naam van de gemeente verlenen.

4. Hoe vindt de vergunningverlening plaats? Hoe gaat dat in zijn werk?

Wij huisvesten de woningzoekende passend. Er wordt getoetst aan de huishoudgrootte en het inkomen. De inkomenstoets worden steeds verder geregeld door de Europese regelgeving. Van buitenaf worden steeds meer regels gegeven op grond waarvan wij dienen te toetsen of de woningzoekende passend is voor de desbetreffende woning en de desbetreffende huurprijs. Wij wijzen geen sociale huurwoning toe aan een woningzoekende met een heel hoog inkomen. Dat is niet onze taak. Die moet naar de particuliere huur gaan kijken of gaan kopen. Dat is ook wat de overheid wil. Als wij die afspraak niet nakomen, worden wij daar ook op aangesproken en kunnen we boetes krijgen. Binnen een bepaald marge mag je daarvan afwijken. Dat gebruiken wij bijvoorbeeld voor urgenten. Er zijn personen die een hoger inkomen hebben, maar een bepaalde situatie is beland en een goedkope woonruimte nodig heeft.

Met betrekking tot de huishoudgrootte hebben wij niet per woning vastgelegd hoeveel mensen er in mogen wonen. We huisvesten echter geen gezin in een klein appartement en geen alleenstaande in een grote eengezinswoning. Daar hebben wij echter geen huisvestingsverordening of huisvestingsvergunning voor nodig.

Het passend toewijzen wordt al meegenomen in het proces. De huisvestingsvergunning wordt bij iedere verhuring apart op papier afgegeven. Daar betalen de woningzoekenden een vergoeding voor.

5. Wat vindt u van de vergunningplicht en de wijze waarop de gemeente deze heeft geregeld?

Ten aanzien van toewijzingen, vinden wij dat wij goed toewijzen. Dat kunnen wij ook verantwoorden en wordt gemonitord. Dat kunnen we ook zonder dat de toewijzing is geregeld in een verordening. Daarnaast denken wij dat vanuit de overheid al genoeg wordt geregeld. Wanneer er meer criteria worden opgelegd voor de toewijzing, kan dat leegstand tot gevolg hebben omdat dan weinig woningzoekenden aan die criteria voldoen. Wij willen graag voorrang verlenen aan bepaalde doelgroepen die in de knel zitten, wanneer dit gebeurt met behulp van een gezamenlijke urgentieregeling voor de gemeente Helmond. Dat zou met de Huisvestingswet 2014 geregeld kunnen worden. Daar staan wij open voor.

Sturing op de woonruimteverdeling in Helmond met behulp van de Huisvestingswet 2014

6. Bent u van mening dat in de gemeente Helmond sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte, die leidt tot verdringing van bepaalde groepen woningzoekenden?

Nee. Er is altijd een individu die tussen wal en schip valt. Over het algemeen genomen is in de gemeente Helmond voldoende woonruimte. De corporaties en de gemeente Helmond bewaken ook dat de kernvoorraad voldoende is. Bij Volksbelang dient men gemiddeld 1 a 2 jaar te wachten op een woning. Dat laatste is echter sterk afhankelijk van de wijk.

7. Vindt u dat de gemeente Helmond dient te sturen op de woonruimteverdeling door middel van de instrumenten uit de Huisvestingswet 2014 (bijvoorbeeld: een huisvestingsvergunning of een urgentieregeling)?

Zie vraag 5. Wij staan open voor een gezamenlijke urgentieregeling, mits er een percentage wordt afgesproken. Het dient niet ten koste te gaan van reguliere woningzoekenden. Ook woningzoekenden die op de wachtlijst staan, zijn mensen die niet ergens anders terecht kunnen dan bij een sociale woningcorporatie. Die moeten een redelijke kans krijgen om binnen een bepaalde tijd aan de beurt te zijn. De urgentieregeling dient alleen gebruikt te worden voor mensen die echt urgent zijn. Welke criteria daarvoor dienen te worden gehanteerd, zal moeten worden afgesproken in overleg met alle woningcorporaties en de gemeente.

8. Wat zijn volgens u voordelen en/of nadelen van sturing op de woonruimteverdeling door een gemeente?

Wanneer men stuurt op passend toewijzen op basis van het inkomen, komen mensen bij elkaar te wonen met hetzelfde inkomen. Daarnaast wordt de woonruimteverdeling met sturing bureaucratischer en minder efficiënt. Men dient dan immers alles in de juiste administratieve processen te bekijken. Voorts kan het ook leegstand tot gevolg hebben.

Interview WoCom

Woensdag 25 maart 2015 (13.00)

Functie

Er heeft een interview plaats gevonden met een tweetal werknemers bij WoCom. Zij vervullen binnen WoCom de volgende functies: bestuurssecretaris en interim teamleider klant en service.

Taak woningcorporatie

2. Wat zijn de voornaamste taken van woningcorporatie WoCom?

Primair betreft dit het huisvesten van mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. In de Europese regelgeving is scherp gedefinieerd wie dat zijn. Dat betreft woningzoekenden met een inkomen onder de € 34.911. Van ons wordt ook verwacht dat wij ons vooral daar mee bezig houden en niet meer met andere dingen. Ook bij de leefbaarheid in de wijken hebben we een belang. Dat ziet op de waarde van het vastgoed en de verhuurbaarheid. Daarnaast voorkomen wij overlast.

Wij zijn vooral bezig met het verhuren van woningen. Wij vinden dat er een goed woonruimteverdeelsysteem moet zijn. Het dient duidelijk te zijn hoe mensen zich inschrijven, wat de criteria zijn voor wanneer men in aanmerking komt voor een woning. Daarnaast wordt gecontroleerd of aan deze criteria is voldaan en worden woningen aangeboden aan een kandidaat. Vanuit de vastgoedkant wordt ook gezorgd dat wij goede woningen opleveren en deze woningen onderhouden. Daarnaast heeft WoCom een leefbaarheidsafdeling die eventuele problemen in wijken aanpakken.

3. Welk verdeelsysteem wordt bij WoCom gehanteerd?

Wij hanteren het verdeelsysteem Wooniezie. De woningcorporatie bepaalt hoeveel procent van de beschikbare woonruimte zij in de verschillende modules publiceren. Dat betekent dat iedere woningcorporatie haar eigen beleid kan maken.

De huidige situatie

4. Hoe vindt de vergunningverlening plaats? Hoe gaat dat in zijn werk? Wat vindt u van deze vergunningplicht?

Bij ieder huurcontract voor een sociale huurwoning verlenen wij een huisvestingsvergunning. Wij vragen ons af waarom deze vergunningplicht wordt gehanteerd. In de regio wordt deze vergunningplicht enkel gehanteerd door de gemeente Helmond. Het heeft in onze ogen geen toegevoegde waarde. De wettelijke eisen zijn immers ook al erg streng. Woningcorporaties mogen op grond van Europese regelgeving geen woonruimte meer toewijzen aan woningzoekenden met een hoog inkomen. Wanneer wij dat wel doen, heeft dat financiële consequenties en kunnen wij worden geconfronteerd met bestuurlijke boetes. De huisvestingsvergunning kost de woningzoekende geld en levert ons administratief werk op. Wij vragen ons af waarom de gemeente Helmond de sociale voorraad wil beschermen, als er geen lange wachttijden of extreme toewijzingen plaatsvinden. Wij hebben het aantal verstrekte vergunningen ook nooit besproken met de gemeente. De gemeente Helmond ziet deze vergunning nooit.

Wanneer passend wordt toegewezen op basis van huishoudgrootte, vindt dat alleen plaats op het moment van toewijzen. De dag erna kan de huurder de huishoudgrootte wijzigen. Daarnaast zijn 80% van onze woningen eengezinswoningen en 80% van de woningzoekende alleenstaand. Als wij op die manier zouden toewijzen, zou er leegstand kunnen ontstaan. Wij houden wel rekening met de huishoudgrootte en woninggrootte om te zorgen dat er geen overbewoning plaatsvindt.

Onze toetsing bij de toewijzing is breder. Wij kijken naar overbewoning en oordelen of de woningzoekende en de woonruimte een goede match vormen. Er wordt ook gekeken of zij in het verleden overlast hebben veroorzaakt.

Sturing op de woonruimteverdeling in Helmond met behulp van de Huisvestingswet 2014

6. Bent u van mening dat in de gemeente Helmond sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte, die leidt tot verdringing van bepaalde groepen woningzoekenden?

Dat gaat om de vraag hoe schaarste wordt gedefinieerd. De wachttijd is bij WoCom in de gemeente Helmond tussen de 1.5 jaar en 2 jaar. In Eindhoven is de wachttijd 4 a 5 jaar en in de randstad is dat 7 of 8 jaar. Dat is echter vertekend. Dat zegt niet altijd iets over de tijd dat mensen dringend op zoek waren naar woonruimte. Woningzoekende schrijven zich ook in uit voorzorg en als men wil wachten op een specifieke woning, moet men soms 20 jaar wachten. Dat vertekent het beeld. In de gemeente Helmond is naar onze mening geen sprake van schaarste. Wanneer men als woningzoekende actief reageert op woningen, kan men snel aan een woning komen. Arbeidsmigranten vinden op die manier bijvoorbeeld snel een woning.

7. Vindt u dat de gemeente Helmond dient te sturen op de woonruimteverdeling door middel van de instrumenten uit de Huisvestingswet 2014 (bijvoorbeeld: een huisvestingsvergunning of een urgentieregeling)?

Zie vraag 5. Wij zien geen noodzaak voor sturing. Misschien moeten wij vaker in gesprek met de gemeente Helmond. De gemeente Helmond zal moeten onderzoeken of sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte. Onderzocht dient te worden of verschillende doelgroepen worden verdrongen. Wanneer geen schaarste is, mag men niet sturen.

Over de urgentieregeling loopt een discussie tussen de gemeente Helmond en de corporaties. Het rapport over de evaluatie van de woonruimteverdeling in Helmond van SOAB uit 2013, gaf als belangrijkste conclusie dat de huidige woonruimteverdeling goed functioneert. Een urgentieregeling heeft niet per se een toegevoegde waarde. Dat kan immers ook geregeld worden door middel van de winkelmodule van Wooniezie (of de directe huur/ en de lotingmodule). Als er meer urgenten zijn kun je ook voor kiezen meer woningen in de directe huur of winkelmodule te plaatsen. Bij een urgentieregeling dient men allerlei regels op te stellen. Er zal dan een commissie over dienen te oordelen. Dat kunnen de professionals van woningcorporaties echter ook oordelen. Zij werken daar iedere dag mee. Wij vinden dat dit overgelaten dient te worden aan de woningcorporaties. Je hebt een kleine groep burgers die de eigen verantwoordelijkheid niet kunnen nemen of minder zelfredzaam zijn. Die zijn meestal in beeld. Die bellen naar de corporatie of zitten bij een hulpverleningsinstantie. Die laatste kunnen via de winkelmodule woonruimte krijgen. De professionele medewerkers die daar elke dag mee bezig zijn, kunnen daar het beste over oordelen.

8. Wat zijn volgens u voordelen en/of nadelen van sturing op de woonruimteverdeling door een gemeente?

Sturing heeft een direct effect op de bedrijfsvoering. Wij sturen zelf ook wanneer we problemen zien. Seniorenwoningen verhuren wat slechter. Stel dat de gemeente zegt dat daar per se senioren in moeten wonen, dan blijven die woningen leeg staan en lopen wij inkomsten mis. Daardoor ontstaat een financieel probleem. Wij hebben hetzelfde doel als de gemeente. Wij willen ook een meest optimale slagingskans voor alle doelgroepen. Wij willen ook geen verdringing. Daarnaast levert het veel administratieve lasten op.

Gespreksplan interview Compaen

Donderdag 26 maart 2015 (15:30)

Functie

1. Kunt u een korte omschrijving geven van uw functie bij Compaen?

Mijn functie is manager Wonen. Ik ben al 28 jaar werkzaam bij verschillende woningcorporaties in Limburg, Zeeland, Noord-Brabant en Utrecht.

Ik geef leiding aan de afdeling Wonen. Onze taken en verantwoordelijkheden bestaan uit de verhuur (woningtoewijzing) en verkoop van de woonruimte. Daarnaast onderhouden wij de klantencontacten en houden wij ons bezig met het sociale beheer (overlastzaken) en de huurincasso (van directe klantcontacten tot aan de ontruiming). Daarnaast houd ik me bezig met het ontwikkelen van woondiensten en het onderhouden van externe contacten. Ik verzorg managementrapportages en jaarverslagen. Tevens doe ik de communicatie voor Compaen en ga ik over het personeelsbeleid van mijn afdeling.

Taak woningcorporatie

2. Wat zijn de voornaamste taken van woningcorporatie Compaen?

De primaire taak is het huisvesten van mensen die gelet op hun inkomen aangewezen zijn op de goedkope woningvoorraad. Ook de woonomgeving moet je daarbij betrekken. Het heeft te maken met de kwaliteit van wonen en de aanvullende dienstverlening. Dat kan breed zijn en kan dicht bij de kern zitten. Bij Compaen richten wij ons vooral op de kerntaak.

In Helmond vindt een nauwe samenwerking plaats tussen de verschillende woningcorporaties. Veel zaken worden in samenspraak met de gemeente geregeld. Uit mijn ervaring bij verschillende woningcorporaties ervaar ik dat dit sterk verschilt per gemeente.

Compaen maakt gebruik van Wooniezie. Dit is een instrument waarmee het mogelijk wordt gemaakt om met meerdere corporaties één woonruimteverdelingssysteem uit te voeren. Daardoor hoeft een woningzoekende maar één website in de gaten te houden.

De huidige situatie

3. Hoe vindt de vergunningverlening plaats? Hoe gaat dat in zijn werk? Wat vindt u van deze vergunningplicht?

Deze vergunning wordt niet meer verleend. In het verleden was dit wel het geval. Een woningzoekende betaalde een bepaalde vergoeding voor de vergunning. Een kopie van die vergunning ging naar de gemeente. Dat is een aantal jaren geleden afgeschaft.

Aan de passendheidscriteria voor inkomen wordt getoetst op basis van de Europese regelgeving. Wij zitten onder de 10%. Aan de passendheidscriteria voor huishoudgrootte wordt niet getoetst. Wanneer het een flat betreft met één slaapkamer, geven wij wel aan dat daar geen gezin in kan gaan wonen. Wij gaan in gesprek met de woningzoekende, wanneer iemand voor een woning kiest met een bepaalde huishoudgrootte die niet passend lijkt. Wij gaan ook in gesprek met een woningzoekende wanneer deze reageert op een dure woning, terwijl diegene een laag inkomen heeft. Dat stuurt men als corporatie. Wij gaan in gesprek over de vraag of een woning geschikt is voor een woningzoekende. Wij geven dan ook een advies aan de woningzoekende. Daar hebben we geen regelgeving voor nodig. Als men het aan de voorkant goed regelt, hoeft men daar overheen geen extra regels te maken. Het moet niet bureaucratisch worden en een huisvestingsvergunning kost weer geld voor de klant.

Sturing op de woonruimteverdeling in Helmond met behulp van de Huisvestingswet 2014

4. Bent u van mening dat in de gemeente Helmond sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte, die leidt tot verdringing van bepaalde groepen woningzoekenden?
Het is de vraag of sprake is van schaarste. Het aantal reagerende woningzoekenden geeft niet altijd de schaarste aan. Het gaat om de actief woningzoekenden. Ik denk dat in Helmond sprake gaat zijn van krimp. Daardoor kan zelfs een overschot ontstaan in de sociale woningvoorraad. Je hebt dan aan je sociale voorraad genoeg. De sturing is daardoor niet noodzakelijk. Het huisvesten van statushouders kan, afhankelijk van de toestroom wel een probleem worden. Door middel van goede onderlinge afstemming met de gemeente en de andere woningcorporaties is een en ander goed te regelen. .

5. Vindt u dat de gemeente Helmond dient te sturen op de woonruimteverdeling door middel van de instrumenten uit de Huisvestingswet 2014 (bijvoorbeeld: een huisvestingsvergunning of een urgentieregeling)?

(zie vraag 3). Het doel van de huisvestingswet is dat de gemeente kan sturen op het gebied van de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De woonruimteverdeling is goed geregeld via Woonniezie. Hopelijk komt Volksbelang daar ook bij. Vervolgens is het aan de woningcorporaties om dat goed te monitoren. Wanneer een doelgroep in de knel komt, moeten corporaties daarop reageren en dat sturen. Dat doen wij.

Op grond van de Europese regelgeving en de toekomstige Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om een woning passend toe te wijzen gelet op het inkomen. Op de huishoudgrootte hoeft niet te worden gestuurd (zie vraag 3).

Een urgentieregeling is ook niet nodig. In het verleden zag men gebeuren dat iedere woningzoekende zichzelf urgent vindt, wanneer een urgentieregeling is vastgesteld. In het verleden was daarnaast een echtscheiding met kinderen altijd urgent. Er zijn echter zoveel echtscheidingen, wat een enorm aantal urgenten oplevert. Deze kun je niet meer prioriteren. De woningzoekende zonder urgentie zou dan nooit meer aan bod komen. Dat is in het verleden gebeurd. Om die reden zijn veel urgentiesystemen afgeschaft.

Vaak was het ook zo dat men zichzelf urgent vond, maar wel eisen had. Wanneer men echt urgent is heeft men die eisen (nagenoeg) niet en heeft men slechts een dak boven het hoofd nodig. Dat bij huiselijk geweld bepaalde wijken worden uitgesloten is begrijpelijk. Wanneer men werkelijk urgent is, heeft men geen eisen. Voor het huisvesten van urgenten is maatwerk nodig. Dat kan men niet regelen door middel van een algemene regeling.

Een algemene regeling schept verwachtingen naar de woningzoekende. Men vindt zichzelf altijd urgent. Dat levert de woningcorporaties veel werk op. Zij willen in dat geval allemaal een gesprek daarover, omdat zij vinden dat zij urgent zijn. Terwijl slechts enkele ook daadwerkelijk urgent zijn.

Schrijnende gevallen moet je helpen. Deze helpen wij ook. Daar hebben wij geen regeling voor nodig. Dan lever je als corporatie gewoon maatwerk. Omdat in Woonniezie met verschillende modellen wordt gewerkt, kan men die zodanig inzetten dat het in het voordeel is van urgenten.

6. Wat zijn volgens u voordelen en/of nadelen van sturing op de woonruimteverdeling door een gemeente?

Zie hierboven

Gespreksplan interview Woonpartners

Vrijdag 27 maart 2015 (10:00)

Functie

1. Kunt u een korte omschrijving geven van uw functie bij Woonpartners?

Ik ben adviseur vastgoed en wijkenstrategie bij Woonpartners. Ik houd me bezig met het strategisch vastgoedbeleid.

Taak woningcorporatie

2. Wat zijn de voornaamste taken van woningcorporatie Woonpartners?

Het huisvesten van de doelgroepen die niet zelf in de woonvoorziening kunnen voorzien. Het betreft het verhuren en beheren van goedkope woonruimte. We focussen ons vooral op eigen wijken en het bestaande vastgoed.

De huidige situatie

3. Hoe vindt de vergunningverlening plaats? Hoe gaat dat in zijn werk? Wat vindt u van deze vergunningplicht?

Een huurder krijgt een aanbiedingsbrief van de woning. Daarin staat dat zij een vergunning nodig hebben om daar te kunnen wonen. De vergunningverstrekking heeft de gemeente gemandateerd aan de woningcorporatie. Bij Woonpartners zou je voor de vergunning een bepaald bedrag moeten betalen. Die kosten worden door Woonpartners aan de huurder niet in rekening gebracht. Daarmee wordt de vergunning ook niet verstrekt. De huurders hebben deze vergunning niet op papier in handen. Er werd in het verleden getoetst aan het inkomen en de huishoudgrootte. Dat is echter losgelaten. Die criteria worden niet meer gehanteerd. Een dergelijke huisvestingsvergunning is een formaliteit. Wij zien daar geen meerwaarde in.

Sturing op de woonruimteverdeling in Helmond met behulp van de Huisvestingswet 2014

4. Bent u van mening dat in de gemeente Helmond sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte, die leidt tot verdringing van bepaalde groepen woningzoekenden?

Wij hebben niet te maken met een schaarstegebied. Uit woningmarktonderzoeken blijkt dat Helmond al zo laag in zijn opbouw zit qua prijzen van woningen, dat het sociale component altijd gedekt is. Er is over het algemeen voldoende aanbod en er wordt niemand verdrongen. Als je nog naar andere steden gaat kijken, zijn Roosendaal en Oss vergelijkbaar met Helmond. Een woningzoekende hoeft daarnaast niet lang te wachten. Wooniezie heeft verschillende modules. Het kan zijn dat je zonder op vrij korte termijn een woning hebt. Volgens mij ligt de wachttijd, bij de module waar met lijsten wordt gewerkt o.b.v. langst ingeschrevenen, op ca. 1,5 a 2 jaar.

5. Vindt u dat de gemeente Helmond dient te sturen op de woonruimteverdeling door middel van de instrumenten uit de Huisvestingswet 2014 (bijvoorbeeld: een huisvestingsvergunning of een urgentieregeling)?

Zie vraag 3. Wij zijn voorstander van een urgentieregeling. De gemeente heeft een ander belang dan de woningcorporatie. De gemeente moet zorgen dat mensen niet op straat staan. In zo'n urgentieregeling komen die tegenstrijdige belangen naar boven. Wij hebben niet de druk dat wij moeten voorkomen dat iemand op straat komt te staan. Om die reden dienen afspraken te worden gemaakt over een urgentieregeling. Wanneer men vooraf afspraken maakt, voorkomt men dat wanneer een probleem zich voordoet met elkaar in discussie moet worden gegaan over hoe het probleem opgelost dient te worden. Urgentie voor Woonpartners is de bijzondere doelgroep. Dit zijn woningzoekenden die een indicatie hebben vanuit de zorgpoort (Peel 6.1), asielzoekers en mensen uit sloopcomplexen. Waarschijnlijk ligt dit antwoord in lijn met de andere woningcorporaties, aangezien dit zo in Wooniezie geregeld is (maximaal 25% van het woningaanbod).

In Wooniezie kunnen dingen wel veranderd worden. Het passendheidsbeginsel wordt steeds kritischer. Daarnaast is er de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Ik schat in dat daardoor meer toewijzingscriteria gehanteerd zullen worden. Meer sturing aan de voorkant, dan nu het geval is. Daar zou men Wooniezie voor kunnen gebruiken.

6. Wat zijn volgens u voordelen en/of nadelen van sturing op de woonruimteverdeling door een gemeente?

De huisvestingswet 2014 geeft de gemeente meer middelen in handen om toezicht te houden. Wij vragen ons af of het daardoor efficiënter wordt. Er zal dan meer toezicht moeten worden gehouden. Dat brengt veel administratieve lasten met zich mee en kan tot gevolg hebben dat men via een bepaalde procedure dient te handelen. Dat kan nadelig zijn voor de klant, omdat diegene daardoor langer moet wachten. Daarnaast beperkt dit de handelingsvrijheid en de zelfstandigheid van de woningcorporaties.

Een voordeel is dat door middel van de Huisvestingswet 2014 kan worden geregeld dat iedere woningcorporatie door middel van hetzelfde systeem toewijst.

Bijlage 15 Notitie kernvoorraad gemeente Helmond 2015

Jaarlijks wordt in opdracht van de gemeente Helmond, door de afdeling Onderzoek en Statistiek een rapport opgesteld over de doelgroep en de woningvoorraad in de gemeente Helmond. Dit rapport geeft een beeld van de woningvoorraad in Helmond. Gezien het aantal pagina's van dit rapport worden hieronder enkel de relevante pagina uit dit rapport weergegeven.

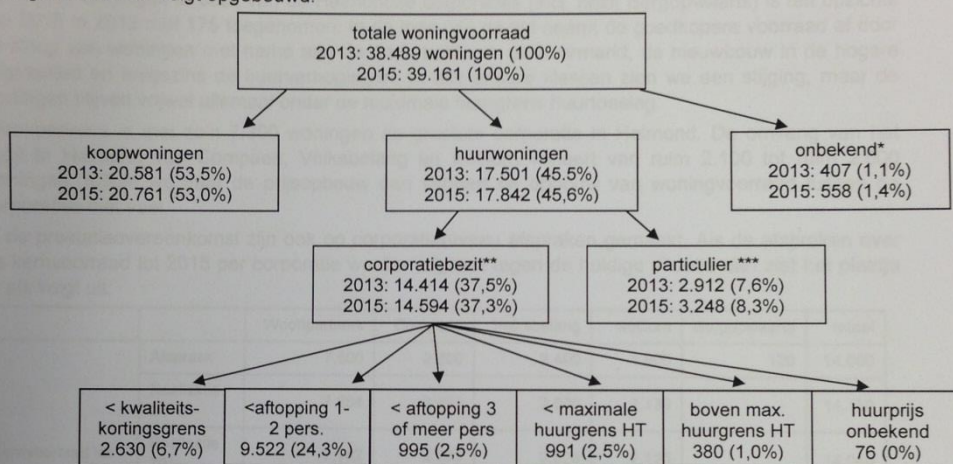
Wonen in Helmond: doelgroep en betaalbaarheid

4. Omvang sociale voorraad

Naast de kernvoorraad van corporaties kan een groter deel van de woningvoorraad tot het sociale deel (toegankelijk voor de lagere inkomens) gerekend worden. Dit is een deel van de particuliere huurwoningen (huurprijs onder de huurtoeslaggrens) en een deel van de koopwoning (koopprijs maximaal 188.000 euro). Op alle drie de delen van de sociale woningvoorraad wordt hieronder ingegaan.

4.1. Opbouw woningvoorraad

Op basis van de woningcartotheek (O&S – gemeente Helmond) kan de woningvoorraad worden gekenschetst. De huurgrenzen worden gebaseerd op de nettohuurprijzen. In 2013 en 2015 is de woningvoorraad als volgt opgebouwd:



* onbekend betekent dat op basis van ontbrekende eigenaar of bewoner niet kan worden bepaald of het om een huur- of koopwoning gaat. ** betreft corporatebezit van de Helmondse corporaties (incl. Bergopwaarts), *** betreft ook het woningbezit van niet-Helmondse corporaties (excl. Bergopwaarts).

bron: woningcartotheek, gemeente Helmond

In absolute zin zijn de ontwikkelingen in de woningvoorraad door de tijd beperkt. In 2013 staan er 720 woningen meer in Helmond dan in 2009. Ook is het aantal woningen waar de eigenaar niet van bekend is teruggelopen (-289). Al met al betekent dit dat er ongeveer 2x zoveel koop- (+746) als huurwoningen (+310) in de periode 2009 t/m 2012 zijn bijgekomen.

4.2. Bezit Helmondse corporaties

De ontwikkelingen in de opbouw van de huurvoorraad, woningen in bezit van de Helmondse corporaties zien er tussen 2005 en 2015 als volgt uit:

	prijspeil 1-7-2005	prijspeil 1-7-2007	prijspeil 1-7-2009	prijspeil 1-7-2011	prijspeil 1-7-2013 (incl. Bergopwaarts)	prijspeil 1-7-2015 (incl. Bergopwaarts)
tot kwaliteitskortingsgrens	3.974	3.666	3.096	2.737		2.630
tot aftoppingsgrens 1-2 personen	9.337	9.365	9.664	9.577		9.522
tot aftoppingsgrens 3 of meer personen	312	544	830	951		995
tot maximale huurgrens huurtoeslag	246	449	551	775		991
boven max. huurgrens huurtoeslag	77	141	225	244		380
onbekend	11	214	0	57		76
Totaal	13.857	14.379	14.366	14.385	14.414	14.589

4.6. Woningvoorraad samengevat

Als we het bovenstaande samenvatten dan ziet de opbouw van de woningvoorraad er als volgt uit (afgerond op honderdtallen):

	2005	2007	2009	2011	2013	2015	Vershil 2015-2011	Vershil 2015-2011
Totale voorraad	35.900	37.300	37.800	38.000	38.500	39.200	1.200	700
Sociale voorraad:	17.500	17.100	17.000	19.100	21.400	22.800	3.700	1.400
Huurwoning sociale voorraad (huurtoeslaggrens):	16.100	15.500	15.400	15.100	15.200	15.700	600	500
w.v. huurwoning corporaties:	13.800	14.000	14.100	14.200	14.100	14.100	-100	
Koopwoning sociaal:	cijfers op andere wijze berekend, toen rond 1.500 woningen			4.000	6.200	7.100	3.100	900
Overige voorraad:	18.300	20.200	20.800	18.900	17.100	16.400	-2.500	-700

Ten opzichte van 2011 is het aantal woningen in de totale voorraad met zo'n 1.200 woningen toegenomen. **EFFECT BAG?** De sociale koopvoorraad groeit fors. Dit is met name te verklaren door de prijsontwikkeling (en daarmee ontwikkeling van de WOZ-waarde) in de bestaande koopvoorraad.

In het huidige convenant tussen gemeente en corporaties is met betrekking tot de omvang van de doelgroep opgenomen dat er in Helmond 14.000 huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens zouden moeten staan. Dit is t/m 2015 nog steeds het geval. Een beperkt aandeel van de bijna 18.000 huurwoningen, met name die van particuliere verhuurders, heeft een huurprijs boven de huurtoeslaggrens. Ook als alleen naar het corporatiebezit (incl. Bergopwaarts) wordt gekeken wordt dit aantal van 14.000 gerealiseerd.

Daarnaast is in het convenant afgesproken dat minimaal 70% van de huurwoningen een huur lager dan de aftoppingsgrens voor 3 of meer personen zou moeten hebben. Ook dit wordt op dit moment gerealiseerd.

Bijlage 16 Woningtransacties 2014 in de gemeente Helmond

Informatie over de woningtransacties in de gemeente Helmond in het jaar 2014. Daaruit blijkt dat er 341 goedkope koopwoningen zijn verkocht in dat jaar.

Report

TRANSACTION_SOM

Transactiesom_goedkoop	Mean	Median	N	Std. Deviation	Minimum	Maximum
,00	€ 293.057	€ 254.000	340	€ 121.210	€ 188.000	€ 1.000.000
Minder dan € 188.000,-	€ 146.536	€ 148.500	341	€ 25.725	€ 60.000	€ 187.500
Total	€ 219.689	€ 187.500	681	€ 114.150	€ 60.000	€ 1.000.000

Interview Huisvestingswet 2014 gemeente Eindhoven

24 maart 2015 (09:30 uur)

Functie

1. Kunt u een korte omschrijving geven van uw functie bij de gemeente Eindhoven?

Ik ben beleidsadviseur wonen. Dat betekent dat ik me bezig houd met de ontwikkeling van de nieuwe woonvisie, het nieuwe woonprogramma en de prestatieafspraken. De Huisvestingswet 2014 is één van de instrumenten die daarbij worden gehanteerd om dat beleid vorm te geven.

De gemeente Eindhoven

2. Kunt u de gemeente Eindhoven kort omschrijven? (inwonersaantal, grootte, kenmerken, waar staat de gemeente bekend om etc)?

Eindhoven is de grootste stad van Noord-Brabant. De gemeente heeft 221.000 inwoners en zal de komende jaren nog blijven groeien. De technologie, de design en het innovatieklimaat zijn voor de gemeente Eindhoven belangrijk. Wij hebben een grote hoeveelheid sociale huurwoningen: circa 45.000. De totale hoeveelheid woningen in Eindhoven bestaat uit 103.000 woningen.

Schaarste

3. Is in de gemeente Eindhoven sprake van schaarste aan goedkope woonruimte die onevenredige en onevenwichtige effecten heeft? Zo ja, hoe onderbouwt u dit en zo nee, waarom niet?

De schaarste en de verdringingseffecten zijn de sleutel om te kunnen ingrijpen als overheid. Het recht op vrije vestiging staat centraal. De wetgever heeft het begrip schaarste niet omschreven. Dat dienen gemeenten zelf te doen. In de regio hebben wij afgesproken dat iedere gemeente voldoende sociale woningvoorraad dient te hebben om de doelgroep van beleid te kunnen huisvesten. De sociale woningvoorraad bestaat uit sociale huur- en koopwoningen. In Eindhoven hebben wij ruim voldoende sociale huur- en koopwoningen om de doelgroep van beleid te kunnen huisvesten. Daaruit concluderen wij dat er op stedelijk niveau (de stad als geheel) geen schaarste is aan goedkope woonruimte. Op buurt- of wijkniveau kan mogelijk sprake zijn van schaarste. Dat zijn wij op dit moment per wijk aan het onderzoeken.

Instrumenten in de gemeente Eindhoven

4. Past de gemeente Eindhoven op dit moment de Huisvestingswet toe? Zo ja, op welke wijze en waarom?

Sinds de jaren 60 hebben wij geen huisvestingsvergunningssysteem voor de woonruimteverdeling. Dat is aan de woningcorporaties overgelaten. Wij hebben daar sinds die tijd afspraken over gemaakt met de woningcorporaties (convenant/prestatieafspraken). Voor ons is belangrijk dat groepen niet systematisch buiten de boot vallen. Wij hebben geen huisvestingsvergunning omdat geen sprake is van schaarste met sterke verdringingseffecten. Door middel van afspraken met de woningcorporaties is dit geregeld. De Eindhovense woningcorporaties hebben één gezamenlijk urgentiesysteem en één gezamenlijke urgentiecommissie. Deze commissie bepaalt of iemand wel of niet urgent is. Deze urgentieregeling bevat twee componenten. Het betreft urgentie in de zin van een plotseling ontstane noodsituatie en urgentie voor voorrangsgroepen. Die laatste verkrijgen voorrang door bepaalde kenmerken die deze groep heeft, waardoor zij moeilijk op de woningmarkt aan bod komen (vb. ex-gedetineerden, statushouders, mantelzorgers en mensen met een sterke medische indicatie). Voor meer informatie zie: www.ikzoekeenwoningineindhoven.nl (onder 'urgentie'). Daarnaast heeft de gemeente Eindhoven een beroepscommissie ingesteld. Woningzoekenden die vinden dat ze ten onrechte niet als urgent zijn aangemerkt, kunnen in eerste instantie terecht bij de

urgentiecommissie van de corporatie. Wanneer een woningzoekende het oneens is met het besluit dat zij nemen, kunnen zij naar de beroepscommissie. Die laatste doet een bindende uitspraak.

Kijkend naar de samenstelling van de woonruimtevoorraad constateren wij, op stedelijk niveau, geen tekorten in de sociale huur- en/of koopsector te hebben. Wij hebben echter wel woonoverlast in een beperkt aantal wijken en buurten. Wij hebben het geordend woon- en leefmilieu (de leefbaarheid) gehanteerd als leidend criterium bij de omzettings-, onttrekkings-, samenvoegingsvergunning. Wij hebben daar op dit moment een leefbaarheidstoets voor. Deze toets mag straks niet meer worden gehanteerd als primair criterium. Daarvoor dient primair sprake te zijn van schaarste. Het zou mogelijk kunnen zijn dat in bepaalde wijken wel schaarste aangetoond kan worden. Dat betekent dat wij het instrument in die wijken in kunnen zetten. Secundair zullen wij dan de leefbaarheidstoets inzetten.

5. Is de gemeente Eindhoven voornemens om de huidige werkwijze op grond van de Huisvestingswet 2014 aan te passen? Zo ja, op welke manier en waarom?

De beroepscommissie komt te vervallen. Dat is op basis van de nieuwe huisvestingswet niet meer mogelijk.

Daarnaast kunnen geen prestatieafspraken meer worden gemaakt. Wij willen in een huisvestingsverordening een urgentieregeling opnemen. Het huidige urgentiesysteem willen wij handhaven. Wij willen deze opnemen in de huisvestingsverordening.

Ook de samenstelling van de woonruimtevoorraad willen wij regelen via de huisvestingsverordening, ten behoeve van schaarste en een geordend woon- en leefmilieu. Wanneer blijkt dat geen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte in bepaalde wijken in Eindhoven, zou het geordend woon- en leefmilieu ook geregeld kunnen worden met behulp van het bestemmingsplan. Daarin is geregeld dat in Eindhoven per zelfstandige woning slechts één huishouden mag wonen. Dat betekent dat een ontheffing van het bestemmingsplan nodig is, om een eengezinswoning om te zetten. Bij die ontheffing kan men een ongelimiteerd aantal criteria hanteren. Dit betreft bijvoorbeeld een parkeernorm of het geordend woon- en leefmilieu. Wij zouden de leefbaarheidstoets aan die ontheffing kunnen hangen.

6. Bij toepassing van de Huisvestingswet 2014 dient afstemming met gemeenten plaats te vinden die deel uitmaken van de woningmarkt. Op welke wijze wenst gemeente Eindhoven dat af te stemmen?

Wij zien het Stedelijk Gebied Eindhoven als woningmarkt waarmee we het gaan afstemmen. In het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven is afgesproken dat gestreefd gaat worden om de urgentie- en voorrangsregelingen met elkaar af te stemmen. Vervolgens is de vraag of één verordening wordt gemaakt voor het stedelijk gebied of per gemeente een eigen huisvestingsverordening waarin dezelfde regelingen worden opgenomen. Daar wordt op dit moment in een werkgroep aan gewerkt.

Instrumentarium uit de Huisvestingswet 2014

7. Welke voor- en nadelen hebben de instrumenten uit de Huisvestingswet die zien op de sturing van de woonruimteverdeling? (voor wie zijn dit voor- en nadelen?)

Dat is een minpunt. Daar staat het volgende pluspunt tegenover: wanneer in een gemeente daadwerkelijk schaarste bestaat met verdringingseffecten, kan worden gestuurd met behulp van een verordening van de gemeenteraad. Dat geeft de sturing democratische legitimatie.

Een voordeel van een urgentieregeling is dat mensen geholpen kunnen worden die in een noodsituatie zitten of mensen die niet gemakkelijk en snel aan betaalbare woonruimte kunnen komen. Als je niets regelt laat je het over aan de woningcorporaties. Wanneer zij een regeling treffen voor urgenten, is dat niet democratisch gelegitimeerd. Het is een instrument dat diep ingrijpt op het recht op vrijheid van vestiging. De koninklijke weg is om in alle

openheid en transparantie in de gemeenteraad te bediscussiëren wie wel/niet voorrang krijgt. Dat is het argument om het wel te doen.

Een nadeel van het toepassen van een huisvestingsvergunningplicht zijn de administratieve lasten. Daarnaast moet men meer arbeidscapaciteit inzetten.

8. Welke voor- en nadelen hebben de instrumenten uit de Huisvestingswet 2014 die zien op de sturing op de samenstelling van de woonruimtevoorraad? (voor wie zijn dit voor- en nadelen?)

Het ligt eraan hoe je dat regelt. Stel je zegt er is schaarste en men vindt het geordend woon- en leefmilieu belangrijk. Dat kan in dat geval worden geregeld met behulp van een leefbaarheidstoets. Daarnaast kan men dat regelen door te bepalen dat slechts een bepaald percentage in een straat mag worden gebruikt voor kamergewijze verhuur. Dat laatste heeft als nadeel dat in dat percentage alsnog overlast kan ontstaan.

Bijlage 18 **Document gemeente Oss over toepassing HVW14**

Ambtelijke toelichting belangrijkste aspecten Huisvestingswet 2014

Inleiding

Met ingang van 1 januari 2015 treedt de Huisvestingswet 2014 in werking. In deze wet is bepaald dat voor bestaande verordeningen, zoals die van de gemeente Oss, een overgangstermijn van 6 maanden geldt. De huidige Verordening huisvesting kamerbewoning Oss uit 2010 vervalt daarmee van rechtswege op 1 juli 2015. Dat is de reden om nu te bepalen of we de verordening willen en kunnen behouden en, zo ja, in welke vorm.

De huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet bestaat uit 2 onderdelen. Eén onderdeel gaat over de huisvesting van statushouders. De huisvesting van statushouders is een wettelijke verplichting. De opgave vloeit rechtstreeks uit de wet voort en de gemeente heeft hierin geen beleidsvrijheid.

Statushouders zijn asielzoekers die een verblijfsstatus hebben gekregen. In de huisvestingswet is het stelsel opgenomen voor de invulling van de taak van gemeenten om statushouders te huisvesten. Het ministerie van Veiligheid en Justitie bepaalt op grond van deze regeling jaarlijks de taakstelling voor gemeenten voor het aantal te huisvesten statushouders. Door voortdurende afstemming met de corporaties, vluchtelingenwerk en het COA, zorgen we ervoor dat via de corporaties woningen beschikbaar komen.

Het tweede onderdeel gaat over de huisvestingsverordening. In de verordening kunnen gemeenten regels stellen over:

1. de verdeling van goedkope huurwoningen; en
2. de samenstelling van de goedkope woningvoorraad (huur én koop).

Ad. 1. Verdeling goedkope woonruimte

De Huisvestingswet 2014 maakt het gemeenten mogelijk om in te grijpen in de

woonruimteverdeling en samenstelling van de woonruimtevoorraad. De Huisvestingswet kent een uitputtende regeling. De gemeente mag niet op andere wijze dan via een huisvestingsverordening ingrijpen op de woonruimteverdeling of de samenstelling van de woningvoorraad (bijvoorbeeld in beleidsregels, convenanten, overeenkomsten, etc.).

Uitgangspunt is vrijheid van vestiging. Beperkingen hierop mogen alleen als het noodzakelijk is voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan gelegen zijn in het tegengaan van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen.

De gemeente mag alleen sturen op de woonruimteverdeling in de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. Wat de schaarse, goedkope voorraad is, bepaalt de gemeente zelf. De ligging van de gemeente en het aan te wijzen gebied bepalen mede waar de grens van 'goedkope voorraad' ligt. De minister heeft eerder aangegeven dat het voor de afbakening van de goedkope voorraad voor de hand ligt aan te sluiten bij de huurvoorraad tot de huurtoeslaggrens.

Het kan gaan om schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen (bijv. ouderen en gehandicapten) of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

Schaarste op zich is onvoldoende: er moet sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, door die schaarste (onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste). Het kan gaan om verdringing in de tijd, de kwetsbare groep moet lang wachten, of verdringing in ruimte (segregatie): de groep komt slechts in enkele wijken aan bod.

Gemeenten mogen zelf de vergunningplichtige voorraad vaststellen, gericht op de specifieke woningmarktomstandigheden in de eigen gemeente en regio. De sturing moet beperkt blijven tot die woningtypen, prijssklassen en gebieden waar schaarste is (buurt, wijk, stadsdeel, stad of gemeente).

Het aantonen van de schaarste is een wezenlijk punt. De onderbouwing van de noodzaak om een huisvestingsverordening in te stellen moet overtuigend zijn. In de eerste plaats omdat schaarste een wettelijk criterium is, maar natuurlijk ook om onnodige regelgeving op lokaal niveau te voorkomen.

Omdat ingrijpen in de woonruimteverdeling de schaarste niet oplost moet de gemeente ook maatregelen treffen om het onderliggend probleem aan te pakken. Dit is de reden voor het tijdelijke karakter van de huisvestingsverordening: maximaal vier jaar. De gemeente moet in de tijd dat de verordening geldt de schaarste zelf aanpakken. Bovendien veranderen vraag en aanbod op de woningmarkt voortdurend. Door het tijdelijk karakter moet de gemeente periodiek beoordelen of nog sprake is van schaarste.

In het kader van de woonruimteverdeling mag leefbaarheid geen enkele rol spelen. Het behoud van de leefbaarheid via woonruimteverdeling is uitputtend geregeld via de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Onderdeel van de regeling is dat de minister voor Wonen en Rijksdienst op verzoek van de gemeenteraad een gebied moet aanwijzen waarin sturing op woonruimteverdeling vanuit leefbaarheid wél mogelijk is.

Naast de mogelijkheid te sturen op woonruimteverdeling kan de gemeente ook een urgentieregeling instellen. Belangrijk verschil met de woonruimteverdeling is dat voor de urgentieregeling schaarste geen vereiste is. Gemeenten zijn vrij om urgentiecategorieën te bepalen. Stelt de gemeente zo'n regeling op, dan moet zij in ieder geval drie categorieën verplicht opnemen: woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten i.v.m. relationele problemen of geweld; woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen en de hiervoor omschreven statushouders.

De gemeente moet vervolgens ook de categorieën woonruimte voor urgenten aanwijzen. (bijv. aansluiten bij huurtoeslaggrens). De gemeente kan zo alle verhuurders verplichten om in de goedkope huurwoonruimtevoorraad voorrang te verlenen aan de huisvesting van urgente woningzoekenden.

Ad. 2 Samenstelling woningvoorraad

Naast de woonruimteverdeling kunnen gemeenten in de huisvestingsverordening ook regels stellen voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad: splitsen, onttrekken, omzetten van een woning naar kamerbewoning, e.d.

Een omzettingsvergunning is nodig voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte. De omzettingsvergunning is een middel om kamerverhuur of logies in buurten en wijken te reguleren. Een hoge concentratie van kamerverhuur in enkele straten, kan de leefbaarheid onder druk zetten. Door kamerverhuur, het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten, te beperken per straat, buurt of wijk, kunnen we de lasten van kamerverhuur meer spreiden over de gemeente.

Ook voor het reguleren van de samenstelling van de woningvoorraad moet in de eerste plaats sprake zijn van schaarste in het goedkope deel van de voorraad. Het hoeft niet om dezelfde huurvoorraad te gaan als bij de woonruimteverdeling. Verdringing in de hogere

segmenten van de woningmarkt is geen reden voor overheidsingrijpen. Hier geldt de vrije markt. Daarom kan de gemeente alleen de samenstelling van de goedkope woningvoorraad reguleren. In tegenstelling tot bij de woonruimteverdeling kan het voor de samenstelling van de woningvoorraad gaan om zowel de goedkope huur- als koopvoorraad. Ook hier bepaalt de gemeente zelf wat de goedkope voorraad is.

In de wet staat dat de gemeente de vergunning voor het veranderen van woonruimte moet verlenen, tenzij het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met onttrekken, samenvoegen, omzetten, splitsen of woningvorming gediende belang.

In het oorspronkelijke wetsvoorstel waren schaarste en leefbaarheid afzonderlijke gronden om een huisvestingsverordening in te stellen. In de parlementaire behandeling is leefbaarheid als afzonderlijke grondslag uit het wetsvoorstel gehaald. De sturing via de Huisvestingsverordening moet zich beperken tot die gebieden, woningtypen en prijsklassen waar schaarste is.

Bij de beoordeling van vergunningen kan de gemeente vervolgens toetsen of de vergunning geweigerd moet worden ter bescherming van de leefbaarheid. De toets op leefbaarheid moet in de verordening verankerd zijn. De gemeente kan dan bij de beoordeling van omzettingsvergunningen bekijken of er in een straat of buurt niet al veel omgezette woonruimte is. Als de woonomgeving te veel onder druk komt te staan kan de gemeente de vergunning weigeren op basis van leefbaarheid.

Naschrift: de Osse situatie

1. Woonruimteverdeling

De huisvestingswet 2014 regelt alleen een bevoegdheid voor de gemeente om in te grijpen op de woonruimteverdeling. Zonder verordening is woningtoewijzing een zaak van de verhuurders zelf. Meestal de woningcorporaties. Op dit moment werkt dat in Oss goed en tot ieders tevredenheid. Van verdringing van kwetsbare doelgroepen door schaarste is geen sprake. Soms zien we wel dat slaagkansen voor specifieke groepen naar verhouding tot andere groepen wat lager zijn. Als dat gebeurt gaan we daarover met de corporaties in gesprek en treffen de corporaties maatregelen. Over de huisvesting van vluchtelingen, jongeren en andere specifieke doelgroepen hebben we afspraken gemaakt. Periodiek overleg met corporaties biedt de mogelijkheid om bij te sturen.

Er is tussen gemeente en corporaties ook geen verschil van inzicht over het toewijzingsbeleid. Het gaat vooral om de balans binnen de woningvoorraad en de behoefte aan meer goedkope/betaalbare woonruimte voor de vele doelgroepen: jongeren, statushouders, vestigende arbeidsmigranten, ex-gedetineerden, uitstroom maatschappelijke opvang, enz.

Daaraan werken we continu en vooral samen met de corporaties binnen het brede woonbeleid via instrumenten zoals woonvisie, woningbouwprogrammering, ruimtelijk beleid en het grondbeleid.

Het is overigens belangrijk te bedenken dat elke voorrang via een urgentieregeling direct gevolgen heeft voor de kansen van 'regulier' woningzoekenden. Met het inzetten van dit instrument moeten we dan ook terughoudend omgaan. Op dit moment bestaat in Oss geen aanleiding om een urgentieregeling in te stellen.

2. Samenstelling woningvoorraad

De gemeente heeft sinds 1993 een 'verordening op de kamerbewoning'. Op 21 oktober 2010 is de Huisvestingsverordening Kamerbewoning Oss in werking getreden (hierna Verordening 2010).

Doel van de Verordening 2010 was het uit een oogpunt van leefbaarheid op kunnen treden tegen overlast door kamerbewoning.

Vertrekpunt voor het bepalen van de vergunningplicht is het huishoudensbegrip dat in de Verordening 2010 is opgenomen:

huishouden: de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

- het inwonen of het bewonen van kamers door ten hoogste 2 verwanten of andere personen, al dan niet bij wijze van mantelzorg en al dan niet met eigen voorzieningen;
- een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen:
 - een woongroep van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening met inbegrip van begeleiding en toezicht, gericht op zelfstandige bewoning;
 - de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning;

Een woning is gedefinieerd als:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Het huishoudensbegrip is sindsdien in bijna alle bestemmingsplannen opgenomen. Dit dankzij de deadline voor de actualisatie van de bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 vanwege de regeling in de Wabo (vervallen leges bij verouderde bestemmingsplannen, ouder dan 10 jaar). Slechts één bestemmingsplan is nog niet geactualiseerd. De procedure daarvoor is inmiddels gestart.

Onder het huidige regime uit de Verordening 2010 hebben we tot op heden nog geen vergunning voor het omzetten van een woning verleend. Uit de evaluatie in 2013 bleek dat dit er ook mee te maken had dat we de naleving niet actief hebben gehandhaafd. Na de evaluatie hebben we de handhaving wél actief opgepakt. Ook nadien hebben we echter geen vergunningen op grond van de Verordening 2010 verleend.

Gelet op het feit dat er nog geen vergunningen verleend zijn, kunnen we vaststellen dat de Verordening 2010 niet het instrument is om het beoogde doel te bereiken. Daar komt nog bij dat leefbaarheid geen argument meer mag zijn om een verordening vast te stellen.

Zoals hiervoor aangegeven is de doelstelling van de regeling via de Huisvestingsverordening 2010 gericht op het voorkomen van overlast door kamerbewoning.

Op 10 januari 2012 heeft het college de uitwerkingsregels bij de Verordening 2010 vastgesteld. Deze uitwerkingsregels gaven ons meer duidelijkheid en eenduidigheid over de toepassing van de weigeringsgronden uit de Verordening 2010.

In de uitwerkingsregels hebben we bepaald dat appartementen niet en rij-, hoek, twee-onder-een-kap en halfvrijstaande woningen in principe niet in aanmerking komen voor een vergunning. Feitelijk betekent dit dat alleen vrijstaande woningen voor een omzettingsvergunning in aanmerking komen. Het gaat dan vaak om woningen uit het hogere segment van de woningmarkt.

Aan (koop-) woningen uit dit segment bestaat geen schaarste. De situatie in Oss voldoet daarmee niet aan het belangrijkste vereiste van de Huisvestingswet 2014.

Dit betekent dat het instrument via de huisvestingsverordening niet langer houdbaar is.

In de praktijk is overigens gebleken dat met de huidige constructie van bestemmingsplannen en daarnaast de verordening 2010 sprake is van een dubbele regeling. Het huisvesten van meer dan 4 personen in één woning is op grond van het bestemmingsplan gelet op het huishoudensbegrip en de definitie van 'woning' niet toegestaan. Pas met een ruimtelijke toestemming is dat mogelijk. Hiermee behoudt de gemeente een instrument om te reguleren waar en onder welke omstandigheden en voorwaarden het huisvesten van meer dan 4 personen acceptabel is. Het vervallen van de verordening 2010 draagt dan ook feitelijk bij aan het dereguleren en het voorkomen van overbodige regelgeving.

De uitwerkingsregels, die handvatten geven bij de afweging in welke gevallen we wellicht wél medewerking willen verlenen, kunnen we behouden door ze als beleidsregels vast te stellen. De uitwerkingsregels vormen dan een nader toetsingskader bij de ruimtelijke afweging om op grond van het bestemmingsplannen medewerking te verlenen aan het gebruik van een woning voor meer dan één huishouden (dus meer dan 4 niet-verwanten).

Het bewonen van een woning door niet meer dan 4 niet-verwante personen was, is en blijft rechtstreeks toegestaan. In de bestemmingsplannen is immers bepaald dat we dit samenlevingsverband gelijkstellen met een huishouden.

Uit de evaluatie van de verordening 2010 bleek overigens al dat het bewonen van een reguliere woning door niet meer dan 4 personen doorgaans niet tot overlast leidt. De meeste overlast ontstaat bij situaties van overbewoning.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kunnen we de huisvestingsverordening niet langer in stand houden. De gewijzigde vereisten uit de wet om een verordening te kunnen vast stellen staan een continuering in Oss in de weg.

De mogelijkheid van de gemeente om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan verdwijnt daarmee overigens niet. Via het bestemmingsplan heeft de gemeente in nagenoeg alle gevallen nog steeds de mogelijkheid regulerend en desgewenst handhavend op te treden.

De uitwerkingsregels bij de verordening zijn een goed hulpmiddel bij de afweging om in concrete gevallen al dan niet mee te werken. We onderzoeken wat de mogelijkheden zijn en hoe wenselijk het is de uitwerkingsregels te behouden door deze in de vorm van beleidsregels bij de ruimtelijke toetsing vast te stellen.

Bronnen:

- Ledenbrief VNG over Modelhuisvestingsverordening 2014 van 23 juli 2014;
- Beantwoording veelgestelde vragen VNG, behorende bij ledenbrief Modelverordening;
- VNG Model huisvestingsverordening 2014;
- Memorie van Toelichting Huisvestingswet 2014;
- Eerste nota van wijziging bij de Huisvestingswet 2014;
- Antwoorden op vragen over begrip schaarste en stelsel van de wet, senior wetgevingsjurist, Constitutionele Zaken en Wetgeving, afdeling Wonen en Rijksdienst, 28 november 2014

Bijlage 19 Oplossing VNG

Op de door de VNG ontwikkelde website over de Huisvestingswet 2014 heeft zij antwoord gegeven op onderstaande vraag. Gezien het feit dat niet iedereen vrij toegang heeft tot deze website, is hiervan een print screen gemaakt.

Als wij alleen een urgentieregeling in de verordening vastleggen, hoe voorkomen we dan dat alle woningzoekenden een vergunning moeten aanvragen? ▲

Een urgentieverklaring geeft alleen voorrang als er een huisvestingsvergunning wordt afgegeven. Daarvoor moet in de verordening een vergunningplichtige voorraad worden aangewezen. Het is echter niet wenselijk als voor alle aangewezen huurwoningen een vergunning moet worden aangevraagd, terwijl er maar enkele urgenten zijn.

Om die onnodige administratieve handelingen en last te voorkomen, kan het volgende worden opgenomen in de Huisvestingsverordening:

1. Een bepaling dat de aangewezen categorieën woonruimte (namelijk: de categorieën die geschikt zijn voor urgent woningzoekenden) niet zonder huisvestingsvergunning in gebruik gegeven en genomen mogen worden; en,
2. vervolgens een bepaling op te nemen dat de onder a. geformuleerde huisvestingsvergunningplicht niet geldt als er geen urgentwoningzoekende in aanmerking komt voor de desbetreffende woonruimte

Bijlage 20 Concept urgentieregeling gemeente Helmond

Deze concept-urgentieregeling is opgesteld met behulp van de model-huisvestingsverordening die is ontwikkeld door de VNG (te raadplegen op www.vng.nl (zoek: 'modelverordening huisvestingswet, onder: 'model-huisvestingsverordening 2014'). Bepaalde onderdelen dienen door de gemeenteraad te worden in- of aangevuld, omdat zij (of het college) daar zelf iets over dienen te vinden (politiek oordeel).

Huisvestingsverordening gemeente Helmond 2016

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- **college:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond;
- **mantelzorg:** hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- **wet:** Huisvestingswet 2014;
- **woningcorporatie:** toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Woonruimten in eigendom of beheer van een woningcorporatie met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend door het college.
2. De in het eerste lid geformuleerde huisvestingsvergunningsplicht geldt niet als er geen urgent woningzoekende in aanmerking komt voor de desbetreffende

Artikel 3. Aanvraag huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij het college op de volgende manier: [\(nader in te vullen door de gemeenteraad\)](#).
2. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt: [\(nader in te vullen door de gemeenteraad\)](#).

Artikel 4. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking: [\(nader in te vullen door de gemeenteraad\)](#).

Artikel 5. Voorrang bij urgentie

1. Voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van een huisvestingsvergunning door het college voorrang gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.
2. Onverminderd artikel 12, derde lid, van de wet behoort tot de woningzoekenden, bedoeld in het eerste lid, de woningzoekende die zijn woonruimte heeft of zal moeten verlaten in verband met: [\(nader in te vullen door de gemeenteraad\)](#).

Artikel 6. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

1. Een verzoek om ingedeeld te worden in een urgentiecategorie wordt ingediend bij het college op de volgende manier: [\(nader in te vullen door de gemeenteraad\)](#).
2. Het verzoek om ingedeeld te worden in een urgentiecategorie gaat vergezeld van de volgende gegevens:
 - a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
 - b. omvang van het huishouden van de verzoeker;
 - c. aanduiding en motivering urgentiecategorie, en;

- d. (nader aan te vullen door de gemeenteraad)

Artikel 7. Bestuursrechtelijke handhaving

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 8 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De boete voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet bedraagt: (nader aan te vullen door de gemeenteraad).