



Raadsstuk

Onderwerp: Uitgangspunten Huisvestingsverordening 2015
BBV nr: 2015/3957

1. Inleiding

Per 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. Deze wet vervangt de Huisvestingswet uit 1993 en geeft de gemeente instrumenten om in te grijpen in de verdeling van woonruimte (met de huisvestingsvergunning) en in de samenstelling van de woningvoorraad (met de omzettingsvergunning). Gemeenten hebben tot 1 juli 2015 de tijd om een nieuwe Huisvestingsverordening vast te stellen. De wet geeft aan een verordening slechts gerechtvaardigd is als er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste.

De acht gemeenten in Zuid Kennemerland en IJmond werken samen op het gebied van het woonbeleid en hebben samen in 2012 het Regionaal Actieprogramma Wonen 2012 -2016 vastgesteld. Hierin is afgesproken dat er naar meer samenhang in de woonruimteverdeling zal worden gezocht. Onderdeel van een gezamenlijk systeem is de ontwikkeling van een zo veel mogelijk gelijklopende (regionale) model-huisvestingsverordening. De in dit besluit opgenomen gezamenlijke uitgangspunten voor deze verordeningen zijn besproken in het portefeuillehoudersoverleg van 11 december 2014 en worden voorgelegd aan alle colleges en gemeenteraden in Zuid-Kennemerland/IJmond. Elke raad zal vervolgens afzonderlijk vóór 1 juli 2015 de verordening vaststellen.

In de programmabegroting 2015-2019 van Haarlem is opgenomen dat de gemeente de mogelijkheden optimaliseert om woningzoekenden binnen redelijke termijn een betaalbare woning te kunnen bieden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden binnen de Huisvestingswet en de samenwerking met gemeenten en woningcorporaties in Zuid-Kennemerland en IJmond.

2 Het college stelt de raad voor:

- Een huisvestingsverordening op te stellen met de volgende uitgangspunten:
 - o De woningmarktregio bestaat uit de drie IJmondgemeenten en de vijf gemeenten die samenwerken in Zuid-Kennemerland;
 - o De verordening bevat zo min mogelijk regels;
 - o Tot de vergunningplichtige woningvoorraad behoren corporatieshuurwoningen en particuliere huurwoningen met een huurprijs beneden de huurprijsgrens (€ 710,68 pp 1/1/2015);
 - o De verordening maakt het mogelijk (maar legt het op voorhand niet vast) om een regionale bindingseis te hanteren voor maximaal 50% van het vrijkomende aanbod.
 - o Corporaties hebben de ruimte om maximaal 25% van het vrijkomend aanbod (na aftrek van toewijzing aan urgenten) toe te wijzen buiten het reguliere aanbod/loting/optiemodel op basis van omschreven criteria
 - o Inwoners met een urgentieverklaring in Zuid-Kennemerland worden binnen Zuid-Kennemerland geholpen, en in de IJmond-gemeenten in de eigen gemeente.
 - o Inschrijftijd is het belangrijkste rangordecriterium. Daarnaast is loting mogelijk (vooralsnog uitgevoerd in Velsen).

- o De voorrangsregels zijn gericht op passendheid van de woning bij het huishouden en zijn in alle gemeenten gelijkloidend. Daarmee hanteren alle corporaties gelijke criteria.
- o Vergunningsregels voor veranderingen in de woningvoorraad (omzettingsvergunning) worden op gemeentelijk niveau vormgegeven, voor Haarlem zullen regels voor onttrekken komen te vervallen, en nieuwe splitsingsregels worden opgesteld.

3. Beoogd resultaat

Met de huisvestingsverordening wordt ervoor gezorgd dat schaarse huurwoningen in Haarlem en de regio Zuid-Kennemerland en IJmond rechtvaardig en evenwichtig verdeeld (blijven) worden, en worden ongewenste ontwikkelingen in de woningvoorraad voorkomen.

Door het vaststellen van een huisvestingsverordening

- kunnen grotere huishoudens sneller (dan zonder verordening) een passende woning vinden;
- kunnen mensen van bijzondere doelgroepen (w.o. vanuit de maatschappelijke opvang) met voorrang een woning toegewezen krijgen;
- kunnen mensen met een dringende noodzaak voor een andere woning voorgaan op andere woningzoekenden (urgentieregeling);
- kunnen mensen met een inkomen beneden de € 43.000,- eerder een woning in de goedkopere particuliere huursector vinden;
- krijgen woningzoekenden in Zuid-Kennemerland en IJmond met dezelfde regels te maken, waardoor het zoeken wordt vergemakkelijkt;
- worden delen van de woningvoorraad in bepaalde buurten in Haarlem beschermd tegen negatieve effecten van splitsen;

4. Argumenten

Een huisvestingsverordening past in de afspraken in het Regionaal Actie Programma Wonen Zuid-Kennemerland-IJmond en de programmabegroting 2015-2019;

In het Regionaal ActieProgramma Zuid-Kennemerland-IJmond 2012-2016 is afgesproken dat gemeenten er naar streven om een uniform regionaal verdeelsysteem tot stand te brengen in de regio Zuid-Kennemerland-IJmond. Om dit tot stand te brengen zijn de afgelopen jaren een aantal stappen gezet, waaronder de start van een pilot tussen Zuid-Kennemerland en IJmond waarin de bindingseisen zijn losgelaten. In de programmabegroting 2015-2019 is als doelstelling opgenomen woningzoekenden binnen redelijke termijn een betaalbare woning te bieden, waarbij gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheden binnen de Huisvestingswet. Doordat er gelijklopende regels binnen Zuid-Kennemerland en IJmond worden gehanteerd ontstaat er voor de woningzoekende meer duidelijkheid. Ook is het makkelijker om (stapsgewijs) naar één samenhangend systeem te gaan in de woningmarktregio. Door de woningmarktregio te definiëren als Zuid-Kennemerland/IJmond krijgen woningzoekenden in Zuid-Kennemerland een gelijke positie als er sprake is van voorrang voor mensen met een binding aan de regio dan woningzoekenden in IJmond (en vice versa).

Er is sprake van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste.

Het uitgangspunt van de nieuwe Huisvestingswet is de keuzevrijheid van vestiging van woningzoekenden. Alleen wanneer er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste is er reden om regels te stellen. In Zuid-Kennemerland en IJmond is er sprake van schaarste in de beschikbaarheid van goedkope huurwoningen. Uit de cijfers van Woonservice, het regionaal Woonwensenonderzoek en het Rigo-onderzoek Verschuivende Woningbehoefte blijkt o.a. dat de zoekduur voor een sociale huurwoning de afgelopen jaren is toegenomen, en dat het aantal sociale huurwoningen de komende jaren zal afnemen, terwijl de doelgroep dat niet doet. De raad is hierover geïnformeerd via de informatie-nota (BBV 2014/376319: drie woon-onderzoeken van Haarlem en de regio) en de raadsmarkt op 15 januari 2015. Ook in de IJmond gemeenten is er sprake van wachttijd voor goedkope huurwoningen. Alhoewel de wachttijd verschilt per gemeente en per woningtype, is er -zeker voor eengezinswoningen – sprake van meerdere jaren wachttijd. Doordat er via de verordening voorrangregels gesteld worden voor mensen met een specifieke woningbehoefte (ouderen), grootte (gezinnen), en voor urgenten kunnen de woningen rechtvaardig en passend worden verdeeld.

Er kan bij de toewijzing voorrang worden gegeven aan mensen met een binding aan de regio. In de vigerende huisvestingsverordening is het voor een huisvestingsvergunning nodig om een maatschappelijke of economische binding aan de regio te hebben. De nieuwe wet heeft als uitgangspunt dat er sprake is van vrijheid van vestiging. De wet geeft wel de mogelijkheid om maximaal 50% van het vrijkomende woningaanbod met voorrang toe te wijzen aan mensen met een binding aan de regio. Er is sprake van schaarste in de regio, waardoor gerechtvaardigd is dat de beschikbare woningen ook daadwerkelijk worden toegewezen aan mensen die aan de regio gebonden zijn. Omdat er zowel in Zuid-Kennemerland als in IJmond sprake is van toewijzing op basis van wachttijd/inschrijftijd is het vermoeden dat de instroom van mensen zonder binding aan de regio de komende jaren niet groot zal zijn. Voorgesteld wordt daarom om in principe in de nieuwe verordening geen voorrang te geven aan woningzoekenden met een binding aan de regio (minder regels), maar te monitoren bij de toewijzing of mensen gebonden zijn of niet. Mocht er sprake zijn van een grote instroom (meer dan 50%) van woningzoekenden zonder binding aan de regio, dan is er echter de mogelijkheid om alsnog voorrang te geven aan mensen met een binding. De woningmarktregio is de regio Zuid-Kennemerland en IJmond (Velsen, Beverwijk en Heemskerk).

Er wordt op voorhand geen voorrang gegeven aan mensen met een binding aan de gemeente/kern in de gemeente;

Binnen de regeling om voorrang te geven aan woningzoekenden met een binding aan de regio is het mogelijk om voorrang te geven aan mensen met een binding aan de gemeente/kern in de gemeente. Voor maximaal de helft van de woningen waarvoor voorrang aan mensen met een binding aan de regio wordt gegeven kan maximaal de helft met voorrang worden toegewezen aan mensen met een binding aan de gemeente. Gelet op de regionale samenwerking en werking van de woningmarkt wordt voorgesteld om geen gebruik te maken van deze mogelijkheid in Haarlem. Andere argumenten hiervoor zijn het feit dat in Haarlem het aanbod nog relatief ruim is (ten opzichte van het aanbod in andere kleine gemeenten). Bovendien zijn er de afgelopen jaren ook geen lokale bindingseisen gesteld, en dit heeft niet tot knelpunten geleid.

Met de urgentieregels wordt duidelijk welke woningzoekenden voor gaan op anderen.

De wet regelt dat verblijfsgerechtigden, mantelzorgers en mantelverzorgden en woningzoekenden die hun huis vanwege geweld hebben moeten verlaten altijd voorrang hebben op reguliere woningzoekenden. De gemeente is hiervoor verantwoordelijk. Daarnaast zijn er mensen die vanwege sociaal of medische urgentie, herstructurering of vanuit de doorstroom uit opvanglocaties voor andere woningzoekenden in aanmerking moeten komen voor een (andere) woning. In de verordening worden deze urgentieregels hiervoor vastgelegd.

De ‘vrije ruimte’ in toewijzing blijft behouden en geeft mogelijkheid voor specifieke doorstromingsinstrumenten

Binnen de vigerende regels en afspraken met woningcorporaties hebben de corporaties de mogelijkheid om specifiek doorstroommaatregelen in te zetten om de doorstroming te stimuleren. Door woningen buiten het aanbodmodel om aan bepaalde (categorieën) woningzoekenden aan te bieden kunnen corporaties er voor zorgen dat mensen bijvoorbeeld van een eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning doorstromen. De afgelopen jaren is de afspraak geweest dat corporaties maximaal 30% van het aanbod hiervoor in mogen zetten. De ervaring leert dat maximaal 15% van het vrijkomend aanbod hiervoor is ingezet. Omdat het instrument vooral ten goede komt aan de doorstroming en het zo passend mogelijk huisvesten van huurders van corporaties wordt voorgesteld om ook in de nieuwe verordening deze mogelijkheid op te nemen. In de nota van toelichting zal worden omschreven waarvoor het kan worden ingezet. Uiteraard moeten de corporaties zorgdragen voor een goede verantwoording. De gemeenten in IJmond zullen naar verwachting deze regel ook opnemen.

Huurwoningen beneden de huurprijsgrens worden niet verhuurd aan hoge inkomens

Woningcorporaties zijn via de wet verplicht om het vrijkomend aanbod huurwoningen onder de huurprijsgrens (€ 710,68 per 1/1/2015) te verhuren aan mensen met een inkomen onder de € 34.911 (pp 1/1/2015) ((max 10% mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de € 38.000,-, max 10% aan huishoudens met een inkomen tussen de € 34.911,- en € 38.000,-).

In principe zijn particuliere verhuurders vrij om woningen te verhuren aan wie zij dat willen. Particuliere huurwoningen beneden de huurprijsgrens zijn echter – net als huurwoningen van corporaties – schaars. Zes tot zeven procent van de woningvoorraad in Haarlem bestaat uit particuliere huurwoningen in deze huurcategorie. Deze woningen bevinden zich met name in het Centrum en Zuid-West. Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat deze woningen vooral worden bewoond door studenten en mensen onder de 34 jaar met een hoge opleiding. Uit hetzelfde woonwensenonderzoek blijkt ook dat er voor middeninkomens beperkte mogelijkheden zijn nu zij geen toegang meer hebben tot de sociale corporatiewoningen. Het aanbod vrije sector huur is beperkt en vaak een stuk hoger in prijs dan de huurprijsgrens. Vaak is een koopwoning aan het begin van de (woon)carrière nog niet mogelijk. Om de schaarse goedkope particuliere huurwoningvoorraad evenwichtig in te zetten en tegelijkertijd aanbod beschikbaar te stellen voor (lage) middeninkomens is het voorstel om voor de verhuur van particuliere huurwoningen een maximum inkomen vast te stellen van € 43.000,- Deze grens is gebaseerd op maatregel van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De afgelopen jaren kon voor huurders met een inkomen boven dit niveau maximale extra huurverhoging worden opgelegd bij de jaarlijkse huurverhoging. Met andere woorden: bij een inkomen boven dit niveau en een huur beneden de huurprijsgrens is er hoe dan ook sprake van scheefwonen.

Via splitsingsvergunningen worden schaarse delen van de voorraad behouden

De Huisvestingswet geeft de gemeente de mogelijkheid te bepalen dat voor het splitsen van een gebouw in appartementsrechten een vergunning nodig is. Deze verplichting mag alleen gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de woningmarkt. Er is sprake van splitsen in appartementsrechten, wanneer een pand dat reeds uit verschillende woonruimten bestaat en wordt verhuurd, gesplitst wordt in appartementsrechten die individueel verhandelbaar zijn. Deze vorm van splitsen leidt tot een verschuiving van huur- naar koopwoningen en dus van schaarse goedkope huurwoningen naar het vaker voorkomende segment in de koop. In de uitwerking naar de verordening zal een definitieve afweging volgen welke delen van de voorraad moeten worden beschermd.

Via splitsingsvergunningen worden negatieve effecten op wijken tegengegaan

Een andere vorm van splitsen is het verbouwen van een pand in meerdere eenheden en het daarna kadastraal in appartementsrechten splitsen. Deze vorm komt, voor zover de gemeente daar zicht op heeft (het vergunningensysteem voor splitsen is begin 2010 afgeschaft voor lastenverlichtingen voor ondernemers en burgers), op redelijk grote schaal voor: de afgelopen jaren 250 tot 400 keer per jaar. Hiermee neemt de totale woningvoorraad toe, met name door toename van kleinere wooneenheden (en tegelijkertijd afname van het aantal ruimere eengezinswoningen). Deze vorm van splitsen kan in delen van de stad extra druk op de openbare ruimte geven, tot overlast leiden (parkeren, fietsen, geluid) en daarmee problemen opleveren voor de leefbaarheid. Daarnaast bestaat het risico dat in kwetsbare gebieden met goedkope voorraad, de gesplitste kleinere eenheden bij ontspanning van de woningmarkt een minder gewild onderdeel van de woningvoorraad worden, waardoor o.a. de sociaal-economische positie van de wijk kan verslechteren.

Het voorstel is om in de huisvestingsverordening het splitsen te reguleren om delen van de schaarse woningvoorraad te beschermen en buurten te beschermen tegen de negatieve effecten van splitsen op de leefbaarheid.

De regels voor woningonttrekking komen te vervallen

Onder woningonttrekking wordt verstaan,

- het samenvoegen van woonruimte,
- het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte (kamergewijze verhuur), of
- de omzetting van woonruimte door verlies van de functieverandering.

De Huisvestingswet biedt de mogelijkheid om via een omzettingsvergunning het onttrekken van woonruimte te reguleren. Het voorstel is om hier geen regels in de nieuwe verordening op te nemen, vanuit de volgende overwegingen:

1. Samenvoegen van woonruimte valt in de meeste gevallen binnen de wet

De Huisvestingswet 2014 bepaalt dat woningonttrekking voor eigen gebruik door de eigenaar (voor bewoning of voor kantoor of praktijkruimte) niet meer vergunningplichtig is. Een vergunningstelsel voor andere gevallen van samenvoegen kan ook hier alleen als er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor schaarse woonruimte. Ook vergunningverlening onder voorwaarde van compensatie (reële compensatie van woonruimte of financiële compensatie) is niet meer mogelijk.

De ervaring van de afgelopen jaren leert dat de meeste aanvragen voor samenvoegen (verhelen) de afgelopen jaren voor en door de eigenaar van de woning worden ingediend. Ongeveer 3 tot 4 keer per jaar werd een aanvraag gedaan. Gezien de beperkingen van de

nieuwe wet en het zeer kleine aantal aanvragen, is regulering voor dit segment niet noodzakelijk.

2. Kamergewijze verhuur wordt gereguleerd via bestemmingsplan

In de bestemmingsplannen wordt kamergewijze verhuur gedefinieerd als het exploiteren van een woning door bedrijfsmatige verhuur van in ten minste 4 afzonderlijke kamers ten behoeve van bewoning. In de bestemmingsplannen is geregeld waar dit mogelijk is. Voor de bevordering van huisvesting van jongeren/studenten heeft het gemeentebestuur enkele jaren geleden al besloten kamergewijze verhuur van woonruimte niet langer aan een onttrekkingsvergunning te binden. Het gemeentebestuur wilde hiermee administratieve lasten voor burgers en bedrijven verminderen en voorkomen dat het aantal kamers voor jongeren/studenten door (te) strenge regulering terug zou lopen. Op een enkele incident na, levert de kamergewijze verhuur in de praktijk geen al te grote problemen op. Er zijn incidenten waarbij er sprake is van overbewoning die niet aangepakt kunnen worden op basis van regelgeving in het bestemmingsplan. Het instrument van de omzettingsvergunning voor kamergewijze verhuur biedt geen extra middelen om excessen aan te pakken, omdat de problemen zich vooral op het gebied van (brand)veiligheid bevinden en via andere regulering kunnen worden aangepakt.

3. Functiewijzigingen worden via bestemmingsplan gereguleerd

Andere vormen van onttrekking, bijvoorbeeld ten behoeve ander gebruik zijn ook via het bestemmingsplan geregeld. Een voorbeeld is de bepaling in het bestemmingsplan Oude Stad waarin short stay (als vorm van hotel-bestemming) is mogelijk gemaakt bij de woonfunctie.

De uitgangspunten worden ondersteund door de meerderheid van de corporaties in de regio. De wet stelt dat een huisvestingsverordening moet zijn afgestemd in de regio en met woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging.

Afgelopen maanden is er intensief samengewerkt tussen gemeenten en woningcorporaties in de regio ten behoeve van deze gezamenlijke uitgangspunten. De woningcorporaties in Zuid-Kennemerland kunnen zich vinden in de uitgangspunten, met name één corporatie in Beverwijk en Heemskerk vindt een huisvestingsverordening niet gerechtvaardigd en belemmerend. Met de huurdersorganisaties zal overleg plaatsvinden en de resultaten zullen worden betrokken bij de besluitvorming rond de verordening.

Het besluit heeft geen financiële consequenties

De ontwikkeling van een verordening past binnen de bestaande begroting. De wijzigingen in de systematiek van woonruimteverdeling wordt door Woonservice in opdracht van de woningcorporaties uitgevoerd, de kosten zullen door hen worden gedekt.

Wijzigingen in de criteria voor de vergunning voor particuliere huurwoningen heeft geen financiële gevolgen ten opzichte van de huidige systematiek. Bij wijzigingen in het vergunningstelsel rond de samenstelling van de voorraad zullen er leges worden geheven voor splitsingsvergunningen die kostendekkend zijn.

5. Risico's en kanttekeningen

Het beschikbare woningaanbod voor woningzoekenden neemt niet direct toe

Met de nieuwe Huisvestingswet is het mogelijk voor woningzoekenden om zich in principe in heel Nederland te vestigen. Om voor een huurwoning van een woningbouwvereniging in

Zuid-Kennemerland en de IJmond gemeenten in aanmerking te komen is het nodig om zich bij verschillende instanties in te schrijven en (in de meeste gevallen) wachttijd op te bouwen. Het is binnen de regionale samenwerking in Zuid-Kennemerland/IJmond vooralsnog niet gelukt om partijen zo ver te krijgen om nu naar één inschrijfsysteem te gaan. Er worden door een aantal partijen (gemeente en corporatie) nog te veel bezwaren gezien om het eigen systeem te integreren in een systeem dat voor de hele regio gelijk is. Tegelijkertijd hebben de gemeenten uitgesproken dat dit nog wel steeds het streven is op termijn. De bepaling dat de woningmarktregio bestaat uit Zuid-Kennemerland/IJmond en dat er grotendeels gelijke regels worden toegepast zijn echter een belangrijke stap om uiteindelijk naar een gezamenlijk systeem toe te groeien.

De tijd voor implementatie van nieuwe regelgeving bij Woonservice is krap

Woonservice heeft aangegeven dat er tijd nodig is om aangepaste regels te implementeren in het systeem van Woningnet, en dat het er naar uitziet dat de tijd om een en ander te implementeren te krap wordt. Op basis van de uitgangspunten kunnen aangepaste regels worden voorbereid zodat het risico beperkt kan blijven. Bij het niet tijdig kunnen implementeren is het risico dat de voorrangsregels niet juist worden toegepast bij de toewijzing van woningen. Omdat er geen grote afwijkingen zijn ten opzichte van de huidige voorrangsregels kunnen de gevolgen beperkt blijven.

Regelgeving voor splitsen geeft nieuwe regeldruk;

In 2010 zijn door de gemeenteraad regels omtrent splitsen van woningen afgeschaft. Het voorstel geeft aan dat nieuwe regels voor dit onderwerp gewenst zijn. Onderzocht wordt of een overgangsregeling ten behoeve van splitsingsvergunningen mogelijk en gewenst is. Opgemerkt kan worden dat voor andere nu nog vergunningplichtige onderdelen (onttrekking) de regeldruk juist weer afneemt.

Er is beperkte mogelijkheid tot handhaving voor vergunningstelsel particuliere huurwoningen

De verplichting tot het hebben van een huisvestingsvergunning voor bewoners van particuliere huurwoningen wordt op het moment in Haarlem in het algemeen niet actief gehandhaafd. Er is op dit moment geen capaciteit en prioriteit. Een vergunningstelsel werkt echter sowieso preventief, zeker als er bekendheid aan makelaars/verhuurders wordt gegeven over de nieuwe regelgeving.

Onderzocht wordt of de bestuurlijke boete (wat de gemeente Haarlem nu nog niet kent) een effectief sanctie-instrument kan zijn (overigens voor handhaving van alle onderdelen in de verordening).

Particuliere verhuurders worden beperkt in de verhuur van goedkope woningen.

Het belang van de particuliere verhuurder is om zijn woning te verhuren aan huishoudens die voldoende draagkracht hebben, en de woning zo snel mogelijk te verhuren. Een vergunningstelsel waarin een maximum inkomen is opgenomen legt hierin uiteraard enige beperkingen op. Gelet op het feit dat het maximum inkomen vrij ruim is, kan deze beperking als overkomelijk worden gezien.

6. Uitvoering

Er zal overlegd worden met de huurdersorganisaties over de uitgangspunten. De resultaten zullen worden verwerkt in de concept-huisvestingsverordening. De woningcorporaties worden geïnformeerd over het besluit en worden betrokken in de uitwerking in de verordening.

De makelaarsvereniging NVM Haarlem en de vereniging Vastgoedbelang zal schriftelijk om hun zienswijze worden gevraagd.

Op basis van de uitgangspunten zal de huisvestingsverordening worden opgesteld en voor 1 juli 2015 ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. Bij dit besluit wordt een communicatieplan opgesteld.

7. Bijlagen

Bijlage I: informatienota 3 woononderzoeken over BBV 2014/376319

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- Bij het opstellen van de huisvestingsverordening uit te gaan van de volgende uitgangspunten
 - De woningmarktregio bestaat uit de drie IJmondgemeenten en de vijf gemeenten die samenwerken in Zuid-Kennemerland;
 - De verordening bevat zo min mogelijk regels;
 - Tot de vergunningplichtige woningvoorraad behoren corporatieshuurwoningen en particuliere huurwoningen met een huurprijs beneden de huurprijsgrens (€ 710,68 pp 1/1/2015);
 - De verordening maakt het mogelijk (maar legt het op voorhand niet vast) om een regionale bindingseis te hanteren voor maximaal 50% van het vrijkomende aanbod.
 - Corporaties hebben de ruimte om maximaal 25% van het vrijkomend aanbod (na aftrek van toewijzing aan urgenten) toe te wijzen buiten het reguliere aanbod/loting/optiemodel op basis van omschreven criteria
 - Inwoners met een urgentieverklaring in Zuid-Kennemerland worden binnen Zuid-Kennemerland geholpen, en in de IJmond-gemeenten in de eigen gemeente.
 - Inschrijftijd is het belangrijkste rangordecriterium. Daarnaast is loting mogelijk (vooralsnog uitgevoerd in Velsen).
 - De voorrangsregels zijn gericht op passendheid van de woning bij het huishouden en zijn in alle gemeenten gelijkloidend. Daarmee hanteren alle corporaties gelijke criteria.
 - Vergunningsregels voor veranderingen in de woningvoorraad (omzettingsvergunning) worden op gemeentelijk niveau vormgegeven, voor Haarlem zullen regels voor onttrekken komen te vervallen, en nieuwe splitsingsregels worden opgesteld;

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter