

Onderwerp Wijziging Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022	
Nummer	2023/120763
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Nuijens, F.K.N.
Telefoonnummer	023-5113657
Email	knuijens@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022 is in werking getreden op 1 januari 2022. Bij het vaststellen van de verordening is afgesproken dat eenmaal per jaar wordt beoordeeld of een wijziging van de verordening nodig is om de werking en werkbaarheid ervan te verbeteren. Gedurende het jaar zijn een aantal verbeterpunten vastgesteld. Gezien de aard en omvang van de verbeterpunten wordt de Huisvestingsverordening gewijzigd middels een <i>wijzigingsverordening</i>, er wordt geen geheel nieuwe verordening vastgesteld.</p> <p>De meeste wijzigingen zijn technisch/verhelderend van aard en zijn geen beleidswijziging. Uitzonderingen hierop zijn de toewijzingsregels voor vrijkomende woonwagendplaatsen waarbij een aparte registratielijst voor woonwagens wordt geïntroduceerd, het voor huidige bewoners mogelijk wordt een kandidaat-huurder voor te dragen, en een aantal zaken rondom de opkoopbescherming waar onder indexering van de prijsgrens naar prijspeil 2023 en een aanpassing van het werkingsgebied.</p> <p>Naar verwachting wordt later dit jaar de Huisvestingswet aangepast. Dit is de wettelijke basis voor de Huisvestingsverordening en het is niet ondenkbaar dat een wijziging hiervan kan leiden tot een wijziging in de Haarlemse Huisvestingsverordening in Q1 2024. Hierover wordt op regionaal niveau (Zuid-Kennemerland/IJmond) een proces ingericht.</p>
Behandelaar voor commissie	De commissie wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"> • Vaststellen Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022 (2021/571131). • Vaststellen actieplan Woonwagens 2021-2022 (2021/133105)



	<ul style="list-style-type: none">• Convenant Uitstroomregeling Pact (2021/051359)• Evaluatie en actualisatie nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment (2022/1192863)• Indexering prijsklassen woningbouwcategorieën 2023 (2023/16617)
Besluit College d.d. 21 februari 2023	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d. 3.0. MRT 2023 (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: De Wijzigingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022 vast te stellen. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Haarlem kent een tekort aan betaalbare woonruimte. In de Huisvestingsverordening legt de gemeenteraad regels vast voor de verdeling van schaarse (betaalbare) huurwoningen en de samenstelling van de bestaande woningvoorraad. Op 1 januari 2022 is de Huisvestingsverordening Zuid/Kennemerland-IJmond: Haarlem in werking getreden voor een periode van 4 jaar. De belangrijkste nieuwe elementen die destijds zijn opgenomen zijn onder andere een mogelijkheid om voorrang te verlenen aan mensen uit cruciale beroepsgroepen, een urgentiecategorie voor kwetsbare Haarlemmers die begeleiding bij zelfstandig wonen nodig hebben, een verbod op het opkopen van woningen, uitbreiding van het time-out gebied voor woningvormen en omzetten en een registratie- en meldplicht voor toeristische vakantieverblijf van woonruimte.

In de loop van 2022 is de werking (en werkbaarheid) van de Huisvestingsverordening gemonitord. De huidige verordening blijft grotendeels ongewijzigd. Toch is een aantal wijzigingen wenselijk om een goede en effectieve werking van de verordening te borgen voor de resterende looptijd (tot 31/12/2025).

De belangrijkste gewijzigde onderdelen van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022 zijn:



Hoofdstuk Woonruimteverdeling:

- Aanscherping definitie doelgroep Pact voor Uitstroom en proces.
- Nieuwe toewijzingsregels voor vrijkomende woonwagendplaatsen.

Hoofdstuk Woningvoorraadbeheer

- Indexering prijsgrens opkoopbescherming naar prijspeil 2023.
- Mandaat college jaarlijkse indexering prijsgrens opkoopbescherming.
- Geen opkoopbescherming bij nieuwbouwontwikkelingen bestemd voor huur en complexgewijze verkoop.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De Wijzigingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2023 vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Door de vaststelling van de wijzigingsverordening sluit de huisvestingsverordening beter aan op lopende ontwikkelingen en afspraken met betrokken partijen.

4. Argumenten

1. Het aanscherpen van de definitie en doelgroep past binnen de afspraken die binnen het Pact voor Uitstroom zijn gemaakt

In november 2021 zijn in het Convenant Pact Voor Uitstroom afspraken vastgelegd tussen corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en alle gemeenten binnen Zuid-Kennemerland IJmond over het jaarlijks beschikbaar stellen van woningen voor een specifieke doelgroep. Dit zijn onder andere uitstromers uit een beschermde woonvorm zoals een GGZ-instelling, uit detentie, ex-daklozen. Bij de implementatie van het Pact voor Uitstroom is geconcludeerd dat de definitie van de doelgroep die in aanmerking komt voor een "pact woning" zoals benoemd in het convenant niet overeenkomt met de definitie van de doelgroep zoals die in de Huisvestingsverordening benoemd staat (art 2.3.8). In gezamenlijkheid tussen gemeenten, corporaties en welzijnsinstellingen is een gedragen verscherpte definitie van de doelgroep Pact voor Uitstroom voorgesteld. De aangesloten gemeenten nemen deze definitie op in de Huisvestingsverordening bij de eerstvolgende mogelijkheid (planning eerste kwartaal 2024).

2. De aangepaste toewijzingsregels voor vrijkomende woonwagendplaatsen passen binnen de afspraken die binnen het Actieplan Woonwagens 2021-2022 zijn gemaakt

Onderdeel van het Actieplan Woonwagens is om de toewijzing van vrijkomende



woonwagendstandplaatsen te verbeteren, met inachtneming van de landelijke regels/mogelijkheden op het gebied van de woonwagencultuur (zie Rijksbeleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid) en de wensen van diegenen die een standplaats zoeken en tot de doelgroep behoren, verenigd in Woonwagenbelangen Haarlem. In de wijzigingsverordening is de uitwerking van die actiepunten verwerkt. In de kern is de wijziging dat directe nabestaanden (in geval van overlijden) en/of huidige bewoners (in geval van vrijwillig vertrek) meer invloed krijgen op de volgende huurder van de standplaats. Deze werkwijze kent veel overeenkomsten met het zogenaamde 'coöptatiemodel'. Coöptatie is een wijze van benoeming, in dit geval de huurder van een vrijkomende woonwagendstandplaats, waarbij nieuwe leden van een groep worden aangewezen door andere leden. Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden, de kandidaat-huurder moet binding hebben met de woonwagencultuur (aan te tonen middels bloed- of aanverwantschap in eerste, tweede of derde graad) met tenminste één huidige bewoner op een woonwagencentrum in Haarlem, en staan ingeschreven op de daarvoor bestemde registratielijst. Ook komt er een aparte inschrijflijs voor standplaatszoekenden zodat vrijkomende standplaatsen gericht kunnen worden gepubliceerd aan de doelgroep. Het wordt voor gemeente en corporaties dan gemakkelijker om een actueel inzicht in de behoefte aan standplaatsen te monitoren. Gemeente en corporaties blijven eindverantwoordelijk voor de toewijzing, de invloed van nabestaanden en/of zittende bewoners is in de vorm van een advies. Woonwagendbewoners, standplaatszoekenden, corporaties en de beheerder hebben dit voorstel voorbereid gedurende een vijftal sessies over dit thema. Evaluatie van het nieuwe toewijzingsproces zal plaatsvinden na tenminste 5 toewijzingen nieuwe stijl.

3. Indexering van de prijsgrens opkoopbescherming is nodig om aan te sluiten bij de actuele prijsgrenzen

Op dit moment is de prijsgrens opkoopbescherming gesteld op €389.000 of lager en is gekoppeld aan de woningbouwcategorie 'middensegment hoog', prijspeil 2021. In dit segment, zo is toegelicht bij de vaststelling van deze regeling, concurreren de koopstarter en ontwikkelaar elkaar het meest. In de wijzigingsverordening is een indexering naar prijspeil 2023 opgenomen, uitgaande van dezelfde prijscategorie middensegment hoog te weten €451.000 (afgerond). Een uitgebreide evaluatie van de opkoopbescherming volgt later dit jaar, om die reden is er geen aanleiding om af te wijken van de indexering (op basis van door de Rijksoverheid vastgestelde normpercentages). Voorheen was dit de Consumentenprijs Index (CPI), op dit moment wordt naar de gemiddelde stijging van de CAO-lonen gekeken.

4. Jaarlijkse indexering van de prijsgrens opkoopbescherming door het college is wenselijk om mee te bewegen met de markt.

De grondslag voor het indexeringsbesluit zijn de landelijke indexeringcijfers. Voorheen CPI (Consumentenprijsindex), maar dit jaar wordt de indicator 'CAO-lonen' gehanteerd vanwege de hoge inflatie. Door jaarlijkse indexering door het college blijft de prijsgrens in lijn met de aanpassing van de prijsgrens, waardoor de maatregel het meest effectief blijft.



5. Een aanpassing van het werkingsgebied opkoopbescherming is nodig om onbedoelde effecten ervan weg te nemen.

De huidige regeling opkoopbescherming maakt geen onderscheid tussen bestaande woningen en nieuwbouw/transformatie. Dat heeft als onbedoeld effect dat alle woningen die door nieuwbouw of transformatie worden opgeleverd in principe niet mogen worden verhuurd (uitzonderingen daargelaten) omdat ze binnen het werkingsgebied opkoopbescherming vallen. De Haarlemse woningbouwprogrammering bestaat juist voor een belangrijk deel uit sociale en middeldure huurwoningen. Hierover zijn op stedelijk niveau kaders vastgesteld in de nota *Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment*. Op project- of gebiedsontwikkelingsniveau worden deze kaders vertaald in de Anterieure Overeenkomst (AO) of in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE). De geschetste tegenstrijdigheid wordt in de huidige praktijk weggenomen door per geval een ontheffing te verlenen (collegebevoegdheid) de regels niet van toepassing zijn. Deze werkwijze levert echter een onnodige belasting (in geld, tijd en capaciteit) op voor zowel ontwikkelaar als gemeente. De wijzigingsverordening repareert deze tegenstrijdigheid door het werkingsgebied aan te passen. Hierdoor is geen ontheffing meer nodig, maar is de opkoopbescherming niet van toepassing bij nieuwbouw- en transformatie projecten waarbij aantoonbare programmatische afspraken zijn gemaakt.

Een tweede onbedoeld effect doet zich voor bij complexgewijze (*10 huurwoningen of meer, in 1 pand*) verkoop van huurwoningen. Het komt in de markt voor dat gehele, of grote delen van, complexen aan huurwoningen van de ene verhurende rechtspersoon overgaan op de andere. Op het moment dat in een dergelijk complex enkele huurwoningen leegstaan of nog niet langer dan zes maanden in verhuurde staat zijn en alle woningen uit het complex worden overgedragen aan een opvolgende eigenaar, zou dit betekenen dat dat deel van deze huurwoningen ook onder de opkoopbescherming valt. Dit houdt in dat er voor deze woningen dan een verhuurverbod geldt en deze woningen verkocht moeten worden aan een eigenaar-bewoner. Dit terwijl het een groot deel van het complex in eigendom en beheer is van een verhurende rechtspersoon. Dit is niet wenselijk en daarom zijn alle woningen die middels de in het artikel genoemde wijze van complexgewijze verkoop worden overgedragen uitgesloten van het werkingsgebied.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Ophogen van de prijsgrens opkoopbescherming beperkt verkopende partijen.

Het invoeren van opkoopbescherming heeft een beperkend effect voor verkopende partijen, nieuwe kopers kunnen immers de woning niet verhuren maar alleen gebruiken om zelf te bewonen. Door deze grens te verhogen wordt de beperking vergroot. Daar komt bij dat de woningprijzen dalen door o.a. gestegen hypotheekrente. Er staan hierdoor meer woningen te koop, voor een langere periode dan voorheen. Er zijn ook signalen dat er recentelijk meer inwonersvragen binnenkomen over de mogelijkheid om hun woning tijdelijk te verhuren op basis van de leegstandswet. Dat impliceert dat inwoners meer moeite hebben (of simpelweg afwachtend zijn) om hun woning te verkopen. Door de prijsgrens te indexeren valt een groter deel van de woningvoorraad binnen het werkingsgebied, wat als obstakel kan worden ervaren bij de verkoop van een woning.



6. Uitvoering

Na vaststelling van deze wijzigingsverordening van de Huisvestingsverordening, zal deze verordening bekendgemaakt worden in het elektronisch gemeenteblad op overheid.nl. De wijzigingen worden verwerkt in de bestaande Huisvesting in de lokale regelingenbank op overheid.nl. Naast publicatie in het elektronisch gemeenteblad op overheid.nl zal ook aandacht aan de wijzigingen worden besteed via onze eigen gemeentelijke kanalen.

De nieuwe werkwijze voor het toewijzen van woonwagendplaatsen vraagt een kort implementatie- en communicatietraject, in samenwerking met bewoners (verenigd in Woonwagendbelangen Haarlem), corporaties, Woonservice en de gemeente Haarlem. Het resultaat van het implementatietraject wordt door het college vastgelegd in 'nadere regels toewijzing woonwagendplaatsen'. De kosten voor het opstellen van een registratielijst en het bijhouden ervan zijn beperkt (gezien de grootte van de doelgroep) en passen binnen de huidige begroting voor de kosten van Woonservice.

De aanpassingen binnen opkoopbescherming worden naast publicatie zoals hierboven genoemd ook actief gecommuniceerd op de website, richting naar de bij de gemeente Haarlem bekende notarissen, makelaars en andere belanghebbenden.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022

Bijlage 2: Was-woordt tabel