

Onderwerp Planning voorgenomen wijzigingen van de Huisvestingsverordening in 2020 en 2021	
Nummer	2020/519927
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Knip, S.
Telefoonnummer	023-5115523
Email	sknip@haarlem.nl
Kernboodschap	Een aantal ontwikkelingen vraagt om aanpassing van de huisvestingsverordening. De wijzigingen kunnen niet in één keer worden opgenomen in de verordening. Daarom worden de wijzigingen in twee delen doorgevoerd. Het college biedt in het najaar van 2020 aan de raad een gewijzigde verordening aan, gevolgd door een nieuwe huisvestingsverordening voor de zomer van 2021.
Behandelvoorstel voor commissie	<p>Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie ontwikkeling.</p> <p>Een aantal onderwerpen die in de huisvestingsverordening wordt geregeld, zoals tijdelijke vakantieverhuur en een huisvestingsvergunning voor middeninkomens, komt regelmatig terug in commissie- en raadsvergaderingen. Ook de media berichten regelmatig over deze onderwerpen.</p>
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"> - Vaststellen verordening doelgroepen woningbouw Haarlem 2020 (2019/918445) in de raadsvergadering van 27 februari 2020 - Vaststellen aanpassen huisvestingsverordening Haarlem 2017 (2018/582299) in de raadsvergadering van 7 april 2020
Besluit College d.d. 30 juni 2020	1. het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

Inleiding

In de 'Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 – versie 1 mei 2019' zijn regels opgenomen voor woonruimteverdeling en wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Een aantal ontwikkelingen vraagt om aanpassing van de verordening.

Met deze nota wordt een overzicht gegeven van de benodigde aanpassingen en de bijbehorende planning. Het is niet mogelijk om alle aanpassingen in één keer door te voeren, omdat niet alle ontwikkelingen gelijk met elkaar oplopen. De ene aanpassing heeft meer haast dan de andere. Ook zijn sommige aanpassingen afhankelijk van lopende onderzoeken of geplande wetswijzigingen.

Het college vindt het niet wenselijk om de aanpassingen los van elkaar door te voeren. Wijziging op wijziging kan leiden tot onduidelijkheid bij burgers en ondernemers over welke regels er gelden. Ook vraagt elke wijziging van de verordening om een inspraakprocedure.

Tot slot loopt de looptijd van de huidige verordening af. Het is een wettelijke plicht om iedere 4 jaar de schaarste vast te stellen. De huidige verordening loopt tot 1 juli 2021.

Daarom wordt in het najaar van 2020 een gewijzigde verordening aan de raad aangeboden, gevolgd door een nieuwe huisvestingsverordening voor de zomer van 2021 (zie tabel hieronder).

Betreft - onderwerpen	Gewenste ingangsdatum	Behandeling door de raad	Bespreking in Commissie Ontwikkeling
Wijziging 2020 - Doelgroepen - Reparatie ivm tijdelijke vakantieverhuur - Kleine wijzigingen urgentieregelingen - Wijzigingen n.a.v. evaluatie 'wijzigingen in de woonruimtevoorraad'	1 november 2020	22 oktober 2020	1 oktober 2020
Nieuwe verordening '21 - Vaststelling schaarste - Wijzigingen n.a.v. huisvestingswet (overig) - Wijzigingen n.a.v. regionale evaluatie. - Wijzigingen n.a.v. huisvestingswet (m.b.t. tijdelijke vakantieverhuur) - Wijzigingen n.a.v. onderzoek omgevingsmonitor	1 juli 2021	Medio juni 2021	Medio mei 2021

2. Kernboodschap

Een aantal ontwikkelingen vraagt om aanpassing van de huisvestingsverordening. De wijzigingen kunnen niet in één keer worden opgenomen in de verordening. Daarom worden de wijzigingen in twee delen doorgevoerd. Het college in het najaar van 2020 biedt aan de raad een gewijzigde verordening aan, gevolgd door een nieuwe huisvestingsverordening voor de zomer van 2021.



3. Consequenties

1. Om de doelgroepenverordening uit te voeren is ook een wijziging van de huisvestingsverordening nodig.

Op 27 februari jl. is de doelgroepenverordening vastgesteld. Om te borgen dat (particuliere) sociale en middeldure huurwoningen bij de juiste inkomensgroepen terechtkomen, moet een huisvestingsvergunning voor deze woningen worden ingevoerd. Om de huisvestingsverordening op dit punt te wijzigen, moet schaarste worden vastgesteld in het middeldure huursegment. Dit wordt meegenomen als apart besluitpunt in het raadstuk bij de wijziging van de verordening.

2. Een aantal urgentieregels in de huisvestingsverordening vraagt om aanpassing.

Op korte termijn is, op verzoek van de Regionale Urgentiecommissie, een aantal wijzigingen nodig met het oog op de uitvoering van verschillende urgentieregelingen, waaronder:

- Mantelzorgurgentie: Aan de criteria om in aanmerking te komen voor een mantelzorgurgentie wordt een voorwaarde toegevoegd, namelijk een bindingseis met de regio Zuid-Kennemerland voor mantelzorger of – verlener. Ten minste één van beide moet een binding hebben met de regio.
- Sociaal-medische urgentie: Er wordt gewerkt aan een extra urgentieregeling binnen deze categorie op basis van directe bemiddeling. Het voorstel is om een pilot te starten en binnen de werkwijze van de contingentenregeling een nieuwe doelgroep te creëren: kwetsbare urgenten.

Daarnaast wordt op dit moment het Algemeen Sociaal Plan voor Herstructurering en Stedelijke Vernieuwing (ASP) herzien en hieruit volgen mogelijk wijzigingen in de urgentieregeling voor stadvernieuwingskandidaten.

Tot slot wordt een verkennend onderzoek uitgevoerd naar mogelijke voorrangregelingen voor specifieke beroepsgroepen. Mogelijk kunnen deze ontwikkelingen leiden tot nieuwe regels voor het toewijzen van sociale huurwoningen aan specifieke beroepsgroepen in de huisvestingsverordening.

3. Het Actieplan voor Woonwagendstandplaatsen kan leiden tot het wijzigen van de verordening.

In het kader van het Rijksbeleidskader Gemeentelijk Woonwagen- en standplaatsenbeleid werkt de gemeente Haarlem aan een actieplan om voldoende huisvestingsmogelijkheden te creëren voor woonwagenbewoners en spijtoptanten. De raad is hier over geïnformeerd middels een raadsinformatienota (2019/352607). Het actieplan brengt mogelijk wijzigingen met zich mee voor de toewijzingsregels van standplaatsen. Indien van toepassing kunnen deze wijzigingen worden meegenomen in november 2020.

4. Door recentelijke landelijke ontwikkelingen moeten de regels voor vakantieverblijf in de verordening aangepast worden.

Op 29 januari 2020 heeft de Raad van State een [uitspraak](#) gedaan in verband met de regels van de gemeente Amsterdam voor vakantieverhuur. De Raad van State oordeelt dat het niet mogelijk is om vrijstelling te geven op het verbod om zonder vergunning een woning aan toeristen te verhuren. Een tweede ontwikkeling is dat het Rijk momenteel een wijziging op de Huisvestingswet 2014 in voorbereiding heeft in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte (Wet toeristische verhuur van woonruimte). De verwachting is dat begin volgend jaar de wetswijziging wordt vastgesteld.

Vanwege deze ontwikkelingen moeten de regels in het hoofdstuk 'Wijzigingen in de woonruimtevoorraad' worden aangepast. Op korte termijn is een reparatie nodig, zodat tijdelijke vakantieverhuur mogelijk blijft. De reparatie wordt afgestemd in MRA verband. De reparatie wordt meegenomen in de wijziging van de verordening na de zomer. De gevolgen van de wetswijziging worden verwerkt in nieuwe de verordening. Overigens is nog niet bekend wat de Coronacrisis voor effect heeft op tijdelijke vakantieverhuur.

5. De evaluatie van de vergunningsplicht voor woningonttrekking, woningvormen en omzetten vraagt (mogelijk) om een aanpassing van de verordening.

In mei 2019 is een vergunningsplicht voor woningvormen en omzetten opgenomen in het hoofdstuk 'wijzigingen in de woonruimtevoorraad' van de huisvestingsverordening. Voor een overzicht van de ingevoerde vergunningen en de bijbehorende beleidsregels, [zie dit overzicht](#).

De regels zijn nu bijna een jaar geldig en de werking wordt geëvalueerd. Een belangrijke aanleiding voor het invoeren van de vergunningsplicht vormde het bewaken van de leefbaarheid in vooroorlogse gebieden met een hoge druk op de openbare ruimte. Om deze gebieden (time-out zones) te ontzien is woningvormen en omzetten hier voorlopig niet toegestaan.

Samen met RIGO Research & Advies wordt nu onderzocht hoe vergunningsaanvragen in deze gebieden beoordeeld en gewogen kunnen worden, op basis van beschikbare gegevens over leefbaarheid op buurt- of zelfs straatniveau. Met een zogenaamde omgevingsmonitor met een dergelijk instrument hoeven niet alle aanvragen afgewezen te worden, maar kan per aanvraag een goede afweging gemaakt worden of een vergunning verleend kan worden (een leefbaarheidstoets). Het onderzoek van RIGO, waarbij ook een indicatie van de kosten wordt opgeleverd, is voor het zomerreces gereed. De aanpassingen aan de verordening die hier mogelijk uit volgen, kunnen worden meegenomen in de eerste of tweede wijziging van de verordening. Dit is afhankelijk van of en wanneer een mogelijke omgevingsmonitor in gebruik genomen kan worden (oktober 2020 of januari 2021). Ook als er geen omgevingsmonitor ingericht wordt, is een raadsbesluit nodig om de time-out gebieden opnieuw of gewijzigd aan te wijzen.

6. De huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 (versie 1 mei 2019) treedt uit werking op 1 juli 2021.

Tot slot loopt de regionaal afgestemde verordening af op 1 juli 2021. Dit betekent dat voor die tijd opnieuw moet worden vastgesteld (wettelijke verplichting) of er sprake is van schaarste (aan betaalbare woonruimte). Op basis daarvan wordt bepaald of het gerechtvaardigd is om regels te



stellen voor woonruimteverdeling en wijzigingen in de woningvoorraad. Het voornemen is om na vaststelling de vergunningstelsels in tact te houden, tenzij de huisvestingswet gaat wijzigen of de evaluaties leiden tot wijzigingen. De verordening wordt regionaal afgestemd met de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond, waarbij ruimte is voor lokaal maatwerk.

4. Vervolg

Nadat de (wijziging van de) verordening is vrijgegeven voor inspraak door het college, gaat het conceptvoorstel de inspraakprocedure in. De Commissie Ontwikkeling wordt op reguliere wijze geïnformeerd over dit collegebesluit

Na de inspraakperiode worden de reacties verzameld en verwerkt in een definitieve versie. Na vaststelling door het college, wordt de definitieve (gewijzigde) verordening actief onder de aandacht van de Commissie Ontwikkeling gebracht. De raad stelt vervolgens de (gewijzigde) verordening vast. Bij het opstellen van de nieuwe verordening hoort ook een participatietraject.

5. Bijlagen

Geen.