

Onderwerp Uitgangspunten voor het opstellen van de nieuwe Huisvestingsverordening 2021	
Nummer	2020/1184137
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Knip, S.
Telefoonnummer	023-5115523
Email	sknip@haarlem.nl
Kernboodschap	In Haarlem en omstreken is sprake van een tekort aan betaalbare woonruimte. In een Huisvestingsverordening kan de gemeenteraad regels instellen om de verdeling van (betaalbare) woonruimte te reguleren en om grip op de samenstelling van de woningvoorraad te houden. De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 vervalt op 1 juli 2021. Er wordt een nieuwe huisvestingsverordening opgesteld voor de periode 2021- 2025. Hiervoor zijn uitgangspunten opgesteld. Het huidige beleid wordt met een aantal aanscherpingen overgenomen, waaronder een mogelijkheid om voorrang te verlenen aan Haarlemmers (economische/maatschappelijke binding, cruciale beroepsgroepen), een aanvullende voorrangscategorie voor senioren (Ouder Worden, Prettig Wonen) en een mogelijke urgentiecategory voor kwetsbare Haarlemmers die begeleiding bij het wonen nodig hebben. Na het vaststellen van de uitgangspunten door de raad wordt een ontwerp-verordening opgesteld.
Behandelloorsstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling 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	N.v.t.
Besluit College d.d. 19 januari 2021	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,

Besluit Raad

d.d.

(wordt ingevuld door de griffie)

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit:

- Een huisvestingsverordening op te stellen, gelijkend op de bestaande huisvestingsverordening, met de volgende aanscherpingen:
 1. De maatwerkregeling voor toewijzing van vrijkomend aanbod blijft behouden en kan na evaluatie aangescherpt worden.
 2. De doorstroomregeling voor senioren wordt onder een nieuwe voorrangscategorie ondergebracht.
 3. Vooroorlogse eengezinswoning blijven aangewezen als schaarse categorie voor het onderdeel wijzigingen in de woonruimtevoorraad, de voorwaarden voor vergunningverlening worden aangescherpt.
 4. De gebieden die zijn aangewezen voor een vergunningsplicht voor woningvormen en omzetten wijzigen tot 1 januari 2022 niet.
- Een huisvestingsverordening op te stellen, gelijkend op de bestaande huisvestingsverordening, met de volgende uitgangspunten:
 1. Tot in ieder geval 2025 heerst schaarste in alle segmenten van de Haarlemse woningvoorraad, met de nadruk op sociale huurwoningen (€ 752,33 per maand, prijspeil 2021) en nieuwbouw middensegment huurwoningen (€ 1007,- per maand, prijspeil 2019) voor mensen die hier op basis van hun inkomen op aangewezen zijn.
 2. Een aanvullende urgentie+ regeling voor kwetsbare woningzoekenden die begeleiding bij het zelfstandig wonen nodig hebben wordt toegevoegd.
 3. De mogelijkheid om een voorrangscategorie aan te wijzen voor lokale woningzoekenden en /of cruciale beroepsgroepen wordt in de verordening opgevoerd.
 4. Een mogelijkheid om, in afwachting van landelijke ontwikkelingen, een registratieplicht voor woningonttrekking door tijdelijke vakantieverhuur in de verordening op te nemen.
- Geen inspraak te verlenen op de ontwerp-huisvestingsverordening, omdat noodzakelijk bestaand beleid wordt voortgezet.

de griffier,

de voorzitter,



1. Inleiding

De Huisvestingswet geeft de gemeenteraad instrumenten om in te grijpen in de verdeling van woonruimte met de huisvestingsvergunning en een vergunningstelsel voor grip op de samenstelling van de woningvoorraad. De gemeenteraad kan uitsluitend van deze bevoegdheden gebruik maken indien dat noodzakelijk is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.

De wet bepaalt dat een Huisvestingsverordening maximaal vier jaar geldig is. De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 vervalt op 1 juli 2021.

Verder bepaalt de wet dat de inzet van een huisvestingsverordening ingebed moet zijn in een bredere beleidsvisie, waarin gestreefd wordt naar een structurele oplossing, zoals het bijbouwen van nieuwe woningen in schaarse segmenten. In de afgelopen jaren is al stevig ingezet op bijbouwen in de betaalbare segmenten, met onder andere het instellen van de acht ontwikkelzones voor woningbouwlocaties en het vaststellen van de kaders voor sociale huur en middensegment.

In de huisvestingsverordening kunnen geen regels over woonruimteverdeling gesteld worden voor kavels of koopwoningen. Bij een vergunningsplicht voor de samenstelling van de woningvoorraad mag ook gekeken worden naar de effecten in de directe omgeving (druk op de openbare ruimte).

Omdat de schaarste aan goedkope woonruimte in Haarlem en de hele regio Zuid-Kennemerland/IJmond in de afgelopen vier jaar niet is opgelost, ondanks alle lokale en regionale inspanningen om het woningtekort op te lossen, zijn maatregelen nodig om de verdeling van de schaarse woningvoorraad te reguleren. Hiervoor wordt een nieuwe verordening opgesteld.

Op basis van de voorstellen in dit raadstuk, wil het college het gesprek aan gaan met de raad over de uitgangspunten van de nieuwe verordening.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- Een huisvestingsverordening op te stellen, gelijkend op de bestaande huisvestingsverordening, met de volgende aanscherpingen:
 1. De maatwerkregeling voor toewijzing van vrijkomend aanbod blijft behouden en kan na evaluatie aangescherpt worden.
 2. De doorstroomregeling voor senioren wordt onder een nieuwe voorrangscategorie ondergebracht.
 3. Vooroorlogse eengezinswoning blijven aangewezen als schaarse categorie voor het onderdeel wijzigingen in de woonruimtevoorraad, de voorwaarden voor vergunningverlening worden aangescherpt.

4. De gebieden die zijn aangewezen voor een vergunningsplicht voor woningvormen en omzetten wijzigen tot 1 januari 2022 niet.
- Een huisvestingsverordening op te stellen, gelijkend op de bestaande huisvestingsverordening, met de volgende uitgangspunten:
 1. Tot in ieder geval 2025 heerst schaarste in alle segmenten van de Haarlemse woningvoorraad, met de nadruk op sociale huurwoningen (€ 752,33 per maand, prijspeil 2021) en nieuwbouw middensegment huurwoningen (€ 1007,- per maand, prijspeil 2019) voor mensen die hier op basis van hun inkomen op aangewezen zijn.
 2. Een aanvullende urgentie+ regeling voor kwetsbare woningzoekenden die begeleiding bij het zelfstandig wonen nodig hebben wordt toegevoegd.
 3. De mogelijkheid om een voorrangscategorie aan te wijzen voor lokale woningzoekenden en /of cruciale beroepsgroepen wordt in de verordening opgevoerd.
 4. Een mogelijkheid om, in afwachting van landelijke ontwikkelingen, een registratieplicht voor woningonttrekking door tijdelijke vakantieverhuur in de verordening op te nemen.
 - Geen inspraak te verlenen op de ontwerp-huisvestingsverordening, omdat noodzakelijk bestaand beleid wordt voortgezet.

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 wordt de leefbaarheid beschermd.

Door uitgangspunten vast te stellen kan een verordening worden opgesteld die in lijn is met de wensen van raad en de Haarlemse samenleving.

4. Argumenten

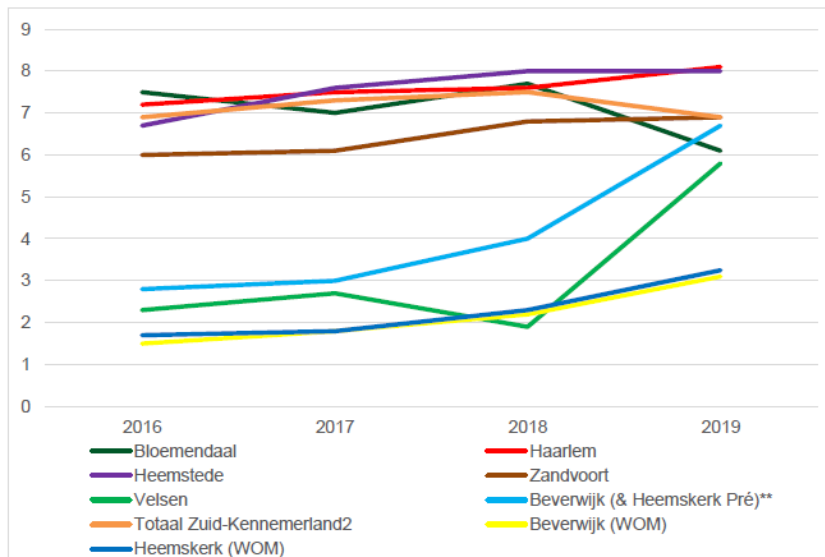
1. Een huisvestingsverordening past in de afspraken in het Regionaal Zuid-Kennemerland/ IJmond 2021-2025.

De zeven gemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond werken samen op het gebied van het woonbeleid. Sinds 2015 vormen de gemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond één woningmarktregio en zijn de regionale huisvestingsverordeningen zo veel mogelijk op elkaar afgestemd. In november 2018 zijn de woonruimteverdeelsystemen in de IJmondregio en Zuid-Kennemerland samengevoegd (zie de evaluatie in bijlage). Het is de uitdrukkelijke wens om de verordening gelijkloidend te houden. Doordat er gelijklopende regels binnen Zuid-Kennemerland en IJmond worden gehanteerd ontstaat er voor de woningzoekende meer duidelijkheid. Door de woningmarktregio te definiëren als Zuid-Kennemerland/IJmond krijgen woningzoekenden in beide deelregio's een gelijke uitgangspositie, als sprake is van voorrang voor mensen met een binding aan de regio. In het concept Regionaal Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond 2021-2025 is opgenomen dat we de nieuwe Huisvestingsverordeningen goed regionaal afstemmen.



2. Er is sprake van schaarste aan goedkope woonruimte.

De wet bepaalt dat alleen beperkende regels in een huisvestingsverordening mogen worden gesteld voor woonruimte die schaars en goedkoop is. De gemeenteraad moet aantonen dat er schaarste is en dat de inzet van het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste te bestrijden. Schaarste betreft: schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen (bijv. zorgwoningen) en schaarste aan goedkope huurwoningen voor de huidige inwoners van een gemeente.

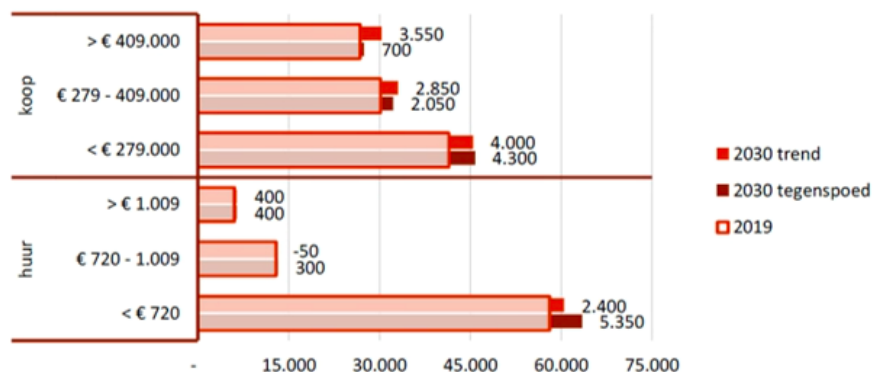


Inschrijf- en wachttijd in 2018. Bron: Woonservice

In de raming van de woningbehoefte van 2018 liet het onderzoeksbureau RIGO zien dat er ook de komende jaren meer sociale huurwoningen nodig zijn in de regio om de groei in behoefte op te vangen. In 2020 heeft RIGO voor de regio Zuid Kennemerland/IJmond een update van de woningbehoefte in beeld gebracht. Opnieuw is de constatering dat er niet alleen op dit moment een tekort is aan sociale huurwoningen, maar dat door de huishoudengroei de behoefte aan sociale huurwoningen verder toeneemt. De extramuralisering van beschermd wonen en uitstroom maatschappelijke opvang, maar ook economische ontwikkeling, die extra onzeker is als gevolg van de Coronacrisis, bepalen de mate waarin het tekort groeit.

Haarlem heeft regionale en lokale woningbouwafspraken gemaakt en vertaald in beleid en afspraken met woningcorporaties. Het aantal sociale huurwoningen moet regionaal toenemen. De groei van het aantal sociale huurwoningen kan de groei in de behoefte echter niet bijbenen. Het tekort aan sociale huurwoningen zal op korte termijn niet afnemen.

Ontwikkeling van de additionele woningbehoefte in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond; prijsklassen



Bron: WiMRA 2019, bewerking RIGO

Ook in andere segmenten is er sprake van schaarste. De gemeente stuurt op versnelling van de woningbouwproductie om in brede zin het huidige en toekomstige woningtekort te verminderen. Omdat binnen de stadsgrenzen moet worden gebouwd zal het accent in de nieuwbouw vooral op meergezinswoningen liggen. Dit is gelet op de bevolkingsamenstelling en -ontwikkeling aanvullend op de bestaande voorraad, die voor ongeveer de helft uit eengezinswoningen bestaat. Tegelijkertijd zien we in de bestaande voorraad de ontwikkeling dat eengezinswoningen worden verbouwd naar appartementen. Vanuit de gewenste samenstelling van de voorraad is er aanleiding om (delen) van deze voorraad te beschermen met een vergunningplicht voor woningvormen en omzetten en te behouden voor gezinnen.

3 De maatwerkregeling (vrije ruimte) voor toewijzing blijft behouden en geeft mogelijkheid voor specifieke doorstroomregelingen.

Minstens driekwart van het aanbod in de sociale huur van corporaties wordt (na aftrek van woningen voor statushouders en contingentenwoningen) openbaar bekend gemaakt via een advertentie op Woonservice, maximaal 25% mag via maatwerk worden verdeeld.

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.

Op dit moment wordt door Woonservice in kaart gebracht hoe de maatwerkregeling regionaal wordt ingezet. Aan de hand van de uitkomsten kan worden bepaald of het percentage naar beneden kan worden gebracht. In afwachting van dit onderzoek wordt voorgesteld om de maatwerkregeling op maximaal 25% te houden.



In de huidige verordening staat in de toelichting opgenomen waar het maatwerk voor ingezet mag worden. Voorgesteld wordt om deze uitwerking in een beleidsregel op te nemen, zodat bij een kleine wijziging niet de hele verordening aangepast hoeft te worden. Daarnaast hebben beleidsregels een juridische status.

4 Er zijn aanvullende urgentie categorieën nodig, om doelgroepen passend te huisvesten.

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning, mogen voorrangregels toegepast worden bij

- woonruimte van een bepaalde aard, prijs en grootte,
- economische of maatschappelijke binding,
- urgente groepen woningzoekenden.

Het college acht de huidige voorrangregels voldoende, wel zijn er een aantal kleine aanpassingen nodig.

Voorgesteld wordt om:

- de woningen die nu in het kader van de seniorenregeling 'Ouder Worden Prettig Wonen' (OWPW) via de maatwerkregeling worden toegewezen, op te nemen in een nieuwe voorrangscategorie voor senioren.
- een aanvullende urgentie categorie voor extra kwetsbare woningzoekenden die nu al in aanmerking komen voor een sociaal-/medische urgentie, maar niet goed zonder begeleiding kunnen wonen. Deze regeling moet nog verder uitgewerkt worden.

Onderzocht wordt of een voorrangscategorie voor wmo-kandidaten met een verhuisadvies wenselijk en mogelijk is. Dit hangt onder andere af van het aantal toegekende actieve verhuisadviezen. Deze voorrangscategorie kan ervoor zorgen dat woningen met bepaalde kenmerken, zoals gelijkvloerse woningen, bij de juiste doelgroep (met een passend verhuisadvies) terecht komen. Voorwaarde is dat de kandidaat het woonprobleem niet zelf op kan lossen en de verhuizing op korte termijn nodig is (binnen 6 maanden).

De kaders worden vastgelegd in de verordening en de uitwerking in beleidsregels, waarbij de raad actief wordt geïnformeerd over het vaststellen of wijzigingen van beleidsregels.

5 Een voorrangregeling bij economische of maatschappelijke binding kan bijdragen aan het behouden van specifieke (beroeps-)groepen voor de stad.

Voorgesteld wordt om de algemene bepaling voor regionale voorrang in de huisvestingsverordening te behouden, en aan te vullen met een bepaling voor lokale voorrang, waarmee het college van burgemeester en wethouders specifieke beroepsgroepen en/of specifieke groepen lokale woningzoekenden als voorrangsgroep aan kan wijzen.

In de huidige huisvestingsverordening is een bepaling opgenomen waarmee het college de mogelijkheid heeft om maximaal 50% van de voorraad met voorrang toe te wijzen aan regionale woningzoekenden. Het college van burgemeester en wethouders heeft deze bepaling nog niet geëffectueerd. De wet bepaalt verder dat van deze 50% maximaal 50% met voorrang aan lokale woningzoekenden toegewezen mag worden.

Door een voorrangsregeling in te stellen voor specifieke cruciale beroepsgroepen zoals onderwijzend en verplegend personeel, kunnen deze groepen makkelijker aan betaalbare woonruimte komen in onze stad. Dat kan bijdragen aan het behoud van belangrijke beroepsgroepen voor de stad. Als onderdeel van de overwegingen om een beroepsgroep als voorrangsgroep toe te voegen, moet de branche aan kunnen tonen dat er ook andere maatregelen in worden gezet om het personeelstekort aan te pakken.

Een lokale voorrangsregeling is ook mogelijk voor een deel van de nieuwbouw jongerenwoningen, zodat Haarlemse jongeren in hun eigen stad kunnen blijven wonen. Of voor zeer schaarse woningen, zoals eengezinswoningen met een huur onder de aftoppingsgrens, voor lokale doorstromers.

6 De verordening behoudt regels voor bescherming van schaarse voorraad en beperking van negatieve gevolgen op de leefbaarheid, in beleidsregels worden criteria aangescherpt

Het te beschermen deel van de woningvoorraad betreft met name (kleinere) vooroorlogse eengezinswoningen en boven-/benedenwoningen. De ongewenste effecten door woningvorming en omzetten concentreren zich in dezelfde buurten met vooroorlogse woningen. In de verordening is daarom opgenomen dat de vergunningplicht voor omzetten, woningvorming (en kadastraal splitsen) geldt voor aangewezen (vooral vooroorlogse) wijken die gekenmerkt worden door een hoog aandeel relatief kleinere eengezinswoningen en boven-/benedenwoningen.

Op dit moment worden woningen gelegen in vooroorlogse wijken een bruto vloeroppervlak kleiner dan 100 m² uitgesloten voor woningvorming, vanuit de wens om deze categorie te behouden. De (veelal wat kleinere) vooroorlogse eengezinswoningen in Haarlem zijn een duidelijke aanvulling op de voorraad elders in de MRA. Dit type woning is nog steeds erg in trek bij veel woningzoekenden en wordt, onder andere door de zeer beperkte, in de nieuwbouw nauwelijks gerealiseerd. We willen voorkomen dat dit belangrijke deel van de voorraad, dat zich grotendeels in de vooroorlogse wijken bevindt, door woningvorming in kleinere appartementen, afneemt.

Volgens de cijfers uit het WiMRA 2019 onderzoek, zoekt 39% van de verhuiscandidate die naar of binnen de regio Zuid-Kennemerland willen verhuizen een eengezinswoning en 25% zoekt naar zowel een eengezins- als een meergezinswoning. Daarnaast blijkt dat gezinnen die in Haarlem op zoek zijn naar een eengezinswoning zoeken naar een woning tussen de 80 – 100 m² (21%), 120-160 m² (25%) of tussen de 100-120 m² (26%). Gezinnen waarvan de voorkeur uitgaat naar een meergezinswoning neigen vaak naar een wat kleiner woonoppervlak: 20% wenst een woning tussen de 100 – 120 m², 23% een woning tussen de 80-100 m² en 24% een woning tussen de 60-80 m². (Woonwensen en recent verhuisden, WiMRA 2019).

Op basis van deze cijfers wordt voorgesteld om de minimale oppervlakte-eis van 100 m² bvo voor woningvormen op te hogen naar minimaal 120 m², om zo een groter deel van de schaarse voorraad aan eengezinswoningen te beschermen.

Daarnaast wordt voorgesteld om de oppervlakte eisen voor de nieuw te vormen woningen gelijk te trekken met de kaders voor nieuwbouw sociale huur en middensegment, namelijk 40 m² per nieuw te vormen woning.



Het omzetten naar onzelfstandige eenheden (kamers) vergt meestal geen bouwkundige ingrepen en is daarom vrij eenvoudig terug te draaien. Vanuit die gedachte is een vergunning voor omzetten voor deze categorie onder voorwaarden mogelijk en worden geen eisen gesteld aan het oppervlakte van de oorspronkelijke woning.

De oppervlakte-eisen worden aangepast in de beleidsregels voor woningvormen en omzetten. De evaluatie van de vergunningsplicht voor woningvormen en omzetten (bijlage 2) leidt vooralsnog niet tot een wijziging van de verordening.

7 Het handhaven van twee verschillende regimes in gebieden waar geen vergunningen mogen worden verleend of waar alleen vergunningen onder voorwaarden mogen worden verleend beschermt de leefbaarheid.

Op basis van de aanwezige kennis is bij het ingaan van de vergunningsplicht voor woningvormen en omzetten beoordeeld welke wijken gevoelig zijn voor overlast, en om daar woningvormen/bouwkundig splitsen en omzetten uit te sluiten. In de wijken waar het nog wel is toegestaan, worden bouwkundige eisen (m.b.t. geluidsoverlast, oppervlakte) en voorwaarden gesteld, om verdere overlast te voorkomen. In de verordening wordt onderscheid gemaakt tussen twee typen vooroorlogse wijken:

1. Vooroorlogse wijken, waar de druk op de openbare ruimte te hoog is geworden. Hier geldt een tijdelijke time-out: tot het einde van de looptijd van de verordening worden hier geen vergunningen voor woningvormen en omzetten verleend.
2. Vooroorlogse wijken waar de druk op de openbare ruimte normaal tot redelijk hoog is, maar waar de leefbaarheid nog ruim voldoende is. Hier kan een vergunning onder voorwaarden worden verleend, om de kwaliteit van de woningen te waarborgen en om de oplopende druk op de openbare ruimte te verlichten.

De vergunningsplicht geldt nu sinds anderhalf jaar en dat is te kort om al gefundeerde uitspraken te kunnen doen over het effect ervan op de woningvoorraad. Het is daarom niet wenselijk om de gebieden nu aan te passen. Als meer duidelijk is over de effecten van de vergunningsplicht, kan worden bezien of er gebieden af kunnen of juist moeten worden toegevoegd. Op basis van de evaluatie (bijlage 2) kan voorzichtig worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een waterbedeffect: het aantal vergunningsaanvragen in de gebieden die niet op slot zitten, is niet toegenomen ten opzicht van voorgaande jaren.

We blijven de aanvragen jaarlijks monitoren en stellen de gebieden bij als daar aanleiding voor is.

8 Een registratieplicht en een meldingsplicht voor woningonttrekking door tijdelijke vakantieverhuur kan bijdragen aan het beperken van ongewenste neveneffecten door vakantieverhuur van woonruimte.

Op 1 januari 2021 gaat de 'Wet Toeristische Verhuur van Woonruimte' in. De wet biedt de mogelijkheid om woningonttrekking door tijdelijke vakantieverhuur te reguleren door een registratieplicht, meldingsplicht en, in uitzonderlijke gevallen, een vergunningsplicht in te stellen.

Door de registratieplicht wordt de informatiepositie van de gemeente verbeterd, waardoor gericht en effectief kan worden gehandhaafd. Door een meld- of vergunningplicht kunnen de negatieve neveneffecten door toeristische verhuur van woonruimte, zoals het onttrekken van schaarse woningen of het prijsopdrijvende effect van vakantieverhuur op de koopvoorraad, worden beperkt.

Op dit moment is nog niet duidelijk hoe dat er in de praktijk uit gaat zien. Het Rijk en de Vereniging Nederlandse Gemeenten ontwikkelen een registratiesysteem. Het is nog niet duidelijk hoe hoog de kosten zullen zijn voor het in gebruik nemen van het systeem door de gemeenten. Ook is nog niet duidelijk of de deelnemende gemeenten mee moeten betalen aan de ontwikkeling van het systeem. Voorgesteld wordt om in de verordening een algemene bepaling op te nemen, waarmee het college de registratieplicht en meldingsplicht in kan voeren.

9 Participatie en inspraak

De Huisvestingsverordening bevat een complex pallet aan regionaal afgestemde regelgeving, die ook invloed heeft op flankerende beleidsterreinen zoals uitstroom maatschappelijke opvang en leefbaarheid in buurten onder druk. Het gaat om het voortzetten van staand beleid, met een aantal aanscherpingen. Daarom wordt er geen traject gestart voor inspraak voor het opstellen van de nieuwe verordening. Vooraf worden de uitgangspunten en de concept-verordening besproken met belanghebbenden, zoals onder andere: de woningcorporaties in Haarlem en de regio Zuid-Kennemerland/IJmond, Woonservice, huurdersorganisaties, de wijkraden en verschillende organisaties voor belanghebbende partijen (stichting !Woon, NVM makelaars, andere organisaties voor woonconsumenten).

Voor beleidsregels die volgen uit de verordening, waar wel beleidsvrijheid voor is, zoals beleidsregels voor woningvormen en omzetten, wordt voorgesteld om wel inspraak te verlenen.

5. Risico's en kanttekeningen

1 De huisvestingsverordening wordt regionaal afgestemd, met niet gelijk bestuurlijk vastgesteld.

De verordeningen van de regiogemeenten lopen af tussen half april en 1 mei 2021. Het bestuurlijk traject dat zij volgen wijkt af van het traject van Haarlem en Zandvoort. De regiogemeenten, met uitzondering van Haarlem en Zandvoort, stellen de huidige verordening voor een jaar ongewijzigd vast en bereiden een nieuwe verordening voor die op 1 januari 2022 in gaat. De regiogemeenten krijgen zo meer tijd om de verordening uit te werken. Haarlem en Zandvoort lopen iets voor, omdat de verordeningen twee maanden later aflopen. Haarlem en Zandvoort stellen voor 1 juli 2021 een nieuwe Huisvestingsverordening vast en voeren (indien nodig) voor 1 januari 2022 een regionaal afgestemde wijziging door, waardoor de verordeningen gelijkloidend zijn. De uitgangspunten in dit besluit zijn op ambtelijk niveau regionaal afgestemd.



2 De vergunningsplichten in de huisvestingsverordening blijven een beroep doen op capaciteit voor vergunningverlening en handhaving.

Bij het vaststellen van de huisvestingsverordening wordt een inventarisatie gemaakt van het aantal fte dat nodig is voor vergunningverlening en handhaving. Daarbij wordt ook aangegeven hoe deze bedragen gedekt zijn tot het einde van de looptijd van verordening. Het gaat hierbij om de huisvestingsvergunningen voor particuliere verhuur, de vergunningen voor woningvormen en omzetten en de afhandeling van de registratieplicht voor tijdelijke vakantieverhuur (woningonttrekking).

3 Een nieuwe regeling voor opkoopbescherming kan zorgen een wijziging van de nieuwe verordening.

Op dit moment worden er door het Rijk instrumenten ontwikkeld om (delen van) de bestaande woningvoorraad te beschermen tegen opkopen door investeerders. Indien de gemeenteraad het wenselijk en haalbaar acht om deze instrumenten in te zetten, leidt dat tot een wijziging van de verordening.

6. Uitvoering

Op basis van deze uitgangspunten wordt een concept-huisvestingsverordening opgesteld. De opmerkingen van de raad worden meegenomen bij het opstellen van de conceptversie. Voor 1 juli 2021 wordt de definitieve huisvestingsverordening aan de raad aangeboden.

7. Bijlagen

1. Eerste effecten regionale woonruimteverdeling
2. Evaluatie vergunningsplicht woningvormen en omzetten
3. Samenvatting beleidsregels wijzigingen in de woonruimtevoorraad.