



Onderwerp Vrijgave voor inspraak ontwerp-wijziging huisvestingsverordening	
Nummer	2019/954524
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 het eerste kwartaal van 2020 werd de Verordening Doelgroepen woningbouw Haarlem 2020 door de raad vastgesteld. Om de doelgroepenverordening uit te kunnen voeren, is ook een aanpassing van de huisvestingsverordening nodig. Naast de bestaande huisvestingsvergunning voor sociale huurwoningen, wordt ook een vergunningsplicht opgenomen voor middeldure huurwoningen. De vergunningsplicht voor nieuwbouw huurwoningen geldt alleen als de woningen zijn aangemerkt als middenhuur woningen in het bestemmingsplan. Een voorrangsregeling voor huurders die een sociale huurwoning achterlaten, moet zorgen voor meer doorstroming op de sociale huurmarkt. Ook wordt een kleine wijziging meegenomen om de mantelzorgurgentieregeling goed uit te kunnen voeren.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter kennisname aan de Commissie Ontwikkeling
Relevante eerdere besluiten	Vaststellen verordening doelgroepen woningbouw Haarlem 2020 (2019/918445) vastgesteld in de raadsvergadering van 27 februari 2020 Vaststellen nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment (2018/273161) vastgesteld in de raadsvergadering van 20 december 2018
Besluit College d.d. 20 oktober 2020	Het college van burgemeester en wethouders Besluiten: 1. Het ontwerp van de Eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 (versie 1 mei 2019) vrij te geven voor inspraak. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Om de doelgroepenverordening uit te kunnen voeren is een aanpassing van de Huisvestingsverordening nodig.

In de doelgroepenverordening wordt voor nieuwbouw huur- en koopwoningen de prijsklasse, de exploitatieduur, en de beoogde doelgroep vastgelegd. In de Huisvestingsverordening wordt een aangepaste huisvestingsvergunningsplicht opgenomen, om ervoor te zorgen dat de nieuwbouw huurwoningen worden toegewezen aan de juiste inkomensgroepen.

In de huidige huisvestingsverordening is al een huisvestingsvergunning voor sociale huurwoningen opgenomen. In de aangepaste verordening wordt de vergunningsplicht ook van kracht voor middeldure huurwoningen. De vergunningsplicht voor nieuwbouw huurwoningen geldt alleen als de woningen als sociale huur of middenhuur woningen zijn aangemerkt in het bestemmingsplan.

Daarnaast wordt een voorrangsregeling voor middensegment huurwoningen opgenomen, voor woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten. Dit moet zorgen voor meer doorstroming op de sociale huurmarkt. Voor koopwoningen is het niet mogelijk om een huisvestingsvergunning op te nemen in de Huisvestingsverordening.

De doelgroepenverordening is op 27 februari 2020 vastgesteld. Haarlem is de eerste gemeente in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond, die een doelgroepenverordening vaststelt. De huisvestingsverordening wordt dus niet in alle regiogemeenten aangepast. Omdat de huisvestingsverordeningen in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond op elkaar afgestemd zijn, wordt de regio wel geïnformeerd over deze aanpassing van de verordening.

Ook wordt een kleine wijziging meegenomen om de mantelzorgurgentieregeling goed uit te kunnen voeren. Bijlage 2 bevat een overzicht van alle wijzigingen.

Tot slot wordt iets afgeweken van de planning zoals opgenomen in de informatienota 'Planning voorgenomen wijzigingen van de Huisvestingsverordening in 2020 en 2021' ([2020/519927](#)). Deze nota stond op 27 augustus 2020 ter kennisname op de agenda van de Commissie Ontwikkeling. De onderdelen die gaan over het hoofdstuk 'wijzigingen in de woonruimtevoorraad' (o.a. tijdelijke vakantieverhuur (woningonttrekking) en woningvormen (bouwkundig splitsen)) worden nog niet opgenomen in deze wijziging van de verordening. Dit omdat nog niet duidelijk is wat de gewijzigde Huisvestingswet (Wet Tijdelijke Vakantieverhuur) betekent voor dit hoofdstuk van de verordening en om dat de evaluatie van het huidige beleid nog niet gereed is. Wijzigingen worden meegenomen in de nieuwe verordening van 2021. Eind dit jaar wordt een uitgangspuntennotitie voor de nieuwe Huisvestingsverordening ter bespreking aangeboden aan de raad.



2. Besluitpunten college

Het college besluit om het ontwerp van de Eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 (versie 1 mei 2019) vrij te geven voor inspraak.

3. Beoogd resultaat

Een huisvestingsvergunning voor middeldure huurwoningen zorgt ervoor dat nieuwgebouwde middeldure huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen.

Met het vrijgeven van de ontwerp-wijziging voor inspraak, worden reacties op de wijzigingen opgehaald bij Haarlemse bewoners en ondernemers. De ontwerpwijziging van de huisvestingsverordening wordt zes weken ter inzage gelegd (wettelijk termijn). Daarna wordt de ontwerp wijziging met de inspraakreacties ter besluitvorming aangeboden aan de raad.

4. Argumenten

1. Een huisvestingsvergunning voor nieuwbouw middeldure huurwoningen is nodig om de doelgroepenverordening toe te kunnen passen.

Een huisvestingsvergunning is een instrument om ervoor te zorgen dat nieuwe middeldure huurwoningen (€720,42 tot €1007,-) bij de juiste inkomensgroep terechtkomen. Een huisvestingsvergunning mag alleen worden afgegeven als het jaarinkomen niet hoger is dan 1,5 x modaal.

2. Sociale huurwoningen van private partijen worden aan dezelfde doelgroep toegewezen als de sociale huurwoningen van corporaties, en via Woonservice verdeeld.

In de gewijzigde verordening is opgenomen dat sociale huurwoningen van private partijen worden aangeboden op hetzelfde digitale platform (woonservice of via het platform voor studentenwoningen) dat door de corporaties wordt gebruikt. Dit schept duidelijkheid voor de woningzoekende en zorgt voor een meetbaar effect in de inschrijftijd en zoektijd bij het platform.

3. Er heerst ook schaarste in het middensegment huurwoningen, waardoor sturing door een huisvestingsvergunning voor deze categorie huurwoningen mogelijk is.

Volgens het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019' (WiMRA 2019) is de middensegment huurvoorraad in de regio Zuid-Kennemerland schaars (12% vrije sector huur, incl. dure huur) en is niet toereikend om de groep woningzoekenden met een middeninkomen (18%) in passende en betaalbare huisvesting te voorzien. Door een tekort aan betaalbare koopwoningen voor middeninkomens, is een steeds grotere groep woningzoekenden aangewezen op de middeldure huurvoorraad.

4. Een voorrangsregeling voor woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten zorgt voor doorstroom in het sociale huursegment.

Woningzoekenden die doorstromen uit een sociale huurwoning naar een middensegment huurwoning, laten een sociale huurwoning achter voor woningzoekenden op de sociale huurmarkt. Door voorrang te verlenen aan woningzoekenden die een woning op de sociale huurmarkt achterlaten, wordt meer doorstroming tot stand gebracht.

5. Om de urgentieregeling voor mantelzorg goed uit te kunnen voeren, is een aanpassing nodig.

Bij mantelzorgurgentie is een regionale bindingseis toegevoegd voor mantelzorger of mantelzorgontvanger, zodat in ieder geval één van beide al woonachtig is in de regio Zuid-Kennemerland. Daarnaast is in de toelichting een tabel toegevoegd over wat welke afstand tussen mantelzorgverlener en -ontvanger als redelijk wordt beschouwd.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Voor het afgeven van huisvestingsvergunningen is extra ambtelijke capaciteit nodig.

Het aantal vergunningen dat per jaar extra verleend gaat worden is afhankelijk van de jaarlijkse oplevering van het aantal nieuwbouwwoningen. De woningen waarvoor deze vergunningen afgegeven moeten worden, moeten nog gebouwd worden. Ook moeten deze woningen in het bestemmingsplan worden aangemerkt als sociale huur of middenhuur. De verwachting is dat er voor 2021 nog geen vergunningen aangevraagd gaan worden, omdat bestemmingsplanprocedures en de uitvoering veel tijd in beslag nemen. Het aantal extra vergunningen wordt jaarlijks geraamd en wordt geschat op 50 extra vergunningen in 2021, oplopend tot 200 extra vergunningen in 2023. De leges zijn grotendeels kostendekkend, waardoor extra capaciteit gedekt kan worden. Het overige deel wordt gedekt door bestaande budgetten. Over vergunningen die door de corporaties verleend worden, ontvangt de gemeente ook leges.

2. Voor controle op afgegeven huisvestingsvergunningen is handhavingscapaciteit nodig.

De inschatting is dat uit iedere 300 verleende vergunningen 5 handhavingszaken voortkomen. De benodigde uren voor handhaving worden binnen het totaal aan beschikbare uren voor handhaving opgevangen. Het aantal extra fte wordt jaarlijks geraamd en wordt geschat op 0,08 fte in 2021, oplopend tot 0,35 fte in 2023. Dit leidt mogelijk tot een herprioritering en wordt meegenomen in de jaarlijkse Handhavingprogramma's.

6. Uitvoering

Na besluitvorming in het college wordt de ontwerp wijziging van de huisvestingsverordening voor zes weken ter inzage gelegd. Dit wordt gecommuniceerd via de website van de gemeente Haarlem en via overheid.nl (voor officiële bekendmakingen van de overheid).

Na de inspraakperiode worden de reacties verwerkt en wijzigingen in de ontwerpverordening voor vaststelling aan de raad aangeboden. Ook worden voorbereidingen getroffen om de nieuwe vergunningsplicht in de organisatie te implementeren.



Vervolgens wordt de nieuwe regelgeving gepubliceerd op overheid.nl en lokaal via een persbericht bekend gemaakt.

7. Bijlagen

1. Eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 (versie 1 mei 2019).
2. Overzicht wijzigingen (was/wordt tabel)