



Raadsstuk

Onderwerp: Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2015
BBV nr: 2015/159179

1. Inleiding

Per 1 januari 2015 is de nieuwe Huisvestingswet (hierna: wet) in werking getreden. Op grond van deze nieuwe wet vervalt de huidige Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland 2007 per 1 juli 2015. Volgens de nieuwe wet mag alleen een nieuwe verordening worden vastgesteld als er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste binnen de betaalbare woningvoorraad. Dit is in Haarlem het geval.

In de informatienota (BBV 2014/376319: drie woon-onderzoeken van Haarlem en de regio) en op de raadsmarkt van 15 januari 2015 is de raad geïnformeerd over de toenemende mate van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste binnen de betaalbare woningvoorraad in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond.

Op 5 maart 2015 heeft het college de Nota Uitgangspunten Huisvestingsverordening 2015 (BBV 2015/3957) met de commissie Ontwikkeling besproken. Via voorliggend voorstel bieden wij u de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond 2015 (hierna: verordening) ter vaststelling aan. Deze verordening is een uitwerking van de besproken uitgangspunten.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2015 vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Met de verordening krijgt de raad een instrument in handen om te sturen op een rechtvaardige en evenredige verdeling van de schaarse goedkope huurwoningen en op het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen in de woningvoorraad.

4. Argumenten

De verordening past in het coalitieprogramma Samen doen! 2015-2019

In het coalitieprogramma Samen doen! 2015-2019 is als doelstelling opgenomen woningzoekenden binnen een redelijke termijn een betaalbare woning te bieden, waarbij gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheden binnen de wet. De verordening geeft invulling aan deze doelstelling door aan de raad een instrument te bieden om via een vergunningstelsel te sturen op de verdeling van de woonruimte.

Er is sprake van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste

Het uitgangspunt van de nieuwe wet is keuzevrijheid van vestiging voor woningzoekenden. Nu er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond biedt de wet mogelijkheden om regels te stellen.

De verordening is gebaseerd op de modelverordening van de VNG

Haarlem volgt de modelverordening van de VNG. Bijlage 2 bevat een overzicht van de

afwijkingen van deze modelverordening, waarbij een korte toelichting gegeven wordt voor de reden van de afwijking.

De verordening past in de afspraken van het Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond

De verordening is samen met de regio Zuid-Kennemerland/IJmond tot stand gekomen en sluit aan op het Regionaal Actie Programma Zuid-Kennemerland/IJmond 2012 tot en met 2015. Hiermee wordt invulling gegeven aan het streven om een uniform regionaal verdeelsysteem tot stand te brengen in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. De verordeningen die vastgesteld worden in de regio zijn zoveel mogelijk gelijklopend en dragen daarmee bij aan het stapsgewijs komen tot één samenhangend woonruimteverdeelsysteem in de hele regio.

De verordening zorgt ervoor dat huurwoningen beneden de huurprijsgrens niet aan hogere inkomens verhuurd kunnen worden

Op grond van de wet zijn corporaties 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).

Om de schaarse goedkope particuliere huurwoningvoorraad evenwichtig in te zetten en tegelijkertijd aanbod beschikbaar te stellen voor (lage) middeninkomens is deze grens voor de particuliere verhuurders ruimer gesteld dan die voor corporatiewoningen, op € 43.786. Deze grens is gebaseerd op de maatregel van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Uit de wet volgt dat alleen het schaarse *goedkope* deel van de woningvoorraad met een vergunningsplicht gereguleerd mag worden. De verordening verbindt daarom alleen een vergunningsplicht aan huurwoningen onder de huurprijsgrens. Het middeldure en dure huursegment valt niet onder de verordening. Dit geldt ook voor zorgwoningen in het hogere segment. Overigens valt nog op te merken dat ten aanzien van de toestroom, doorstroom en uitstroom door de corporaties geen specifieke registratie wordt gevoerd.

Woningen die vanwege aard of omvang bijzonder geschikt zijn voor een specifieke doelgroep kunnen met voorrang toegewezen worden

Er zijn vijf voorrangsregels opgesteld met betrekking tot de passendheid van de woning bij het huishouden (bijvoorbeeld ten behoeve van gezinnen, huishoudens met een (zorg)indicatie en senioren).

Jongeren zijn niet opgenomen als aparte voorrangsgroep ter compensatie voor hun korte inschrijftijd, omdat de druk op het segment waar zij op reageren (de kleine en goedkope woningen) zeer hoog is en dit zou leiden tot onevenredige benadeling van 'oudere' woningzoekenden.

Mensen met een dringende noodzaak voor een andere woning krijgen via een urgentieregeling voorrang op andere woningzoekenden

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 biedt de verordening de mogelijkheid om urgentie te verlenen aan 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.

De "vrij ruimte" in toewijzing blijft behouden en biedt de mogelijkheid voor het inzetten van specifieke doorstrooinstrumenten

In de verordening is opgenomen dat maximaal 25% van de vrijkomende woningen binnen de “vrije ruimte” van de corporaties valt. Door een deel van de woningen buiten het openbare aanbodmodel om aan bepaalde (categorieën) woningzoekenden aan te bieden kunnen corporaties doorstroom realiseren van bijvoorbeeld een eengezinswoning naar een seniorenwoning, waar nodig individueel maatwerk leveren en woningen met zeer specifieke kenmerken aan de juiste doelgroepen toewijzen. In de toelichting van de verordening is omschreven voor welke categorieën woningen en woningzoekenden deze vrije ruimte benut kan worden. De corporaties leveren een jaarlijkse rapportage aan van de wijze waarop de vrije ruimte is ingezet.

Er zijn regels opgenomen voor de verdeling van woonwagendplaatsen

De verordening biedt afwegingscriteria voor het toewijzen van woonwagendplaatsen. Naar aanleiding van overleg met de corporaties en de beheerder van de woonwagendplaatsen in de regio is besloten om de regeling uit artikel 12 van de huidige verordening¹ voort te zetten. Bovendien is nog een gering aantal standplaatsen in het bezit van de gemeente.

De regeling uit de huidige verordening is succesvol gebleken en wordt daarom voortgezet. Voor flexibiliteit en maatwerk is de mogelijkheid opgenomen dat het college binnen de kaders van de verordening nadere regels kan stellen met betrekking tot de voorrang of urgentie voor en voorwaarden en voorschriften aan huisvestingsvergunningen voor woonwagendplaatsen.

Via splitsingsvergunningen worden schaarse delen van de voorraad behouden en negatieve effecten op wijken tegengegaan

Om te voorkomen dat de goedkope particuliere voorraad verder afneemt, willen we dat deze categorie woningen niet zonder meer, via de splitsing in appartementsrechten, overgaat van de huursector naar de koopsector. Daarnaast constateren we ook schaarste in delen van de betaalbare koopsector, met name waar het de eengezinswoningen betreft. Dit type woning is nog steeds erg in trek bij veel woningzoekenden, niet alleen uit de regio Zuid-Kennemerland, maar ook daarbuiten. Dit type woningen wordt, onder andere door de zeer beperkte bouwmogelijkheden in Haarlem, in de nieuwbouw nauwelijks gerealiseerd. We willen voorkomen dat dit belangrijke deel van de voorraad, dat zich grotendeels in de vooroorlogse wijken bevindt, door splitsen in kleinere eenheden afneemt uit de Haarlemse woningvoorraad.

Splitsen kan (door de aanwezigheid van meerdere kleinere woningen) in delen van de stad ook extra druk op de openbare ruimte geven, tot overlast leiden (parkeren, fietsen, geluid) en daarmee problemen opleveren voor de leefbaarheid. Ook 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.

De selectie van buurten, waar wij woningsplitsing willen reguleren, is gemaakt op basis van het beoordelingskader van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. In de bijlage bij de verordening is vastgelegd om welke buurten het gaat.

De regels voor de huisvestingsvergunning voor koopwoningen en de regels voor woningonttrekking en -samenvoegen komen te vervallen

¹ http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Haarlem/58929/58929_2.html

Op grond van de wet is het niet meer toegestaan een vergunning verplicht te stellen voor het in gebruik nemen van koopwoningen. Dit geldt ook voor woningontrekking en samenvoegen van woningen voor eigen gebruik door de eigenaar. Gezien de beperkte aantallen vergunningsaanvragen die voor andere vormen van woningontrekking en samenvoegen zijn gedaan de afgelopen jaren, komen deze regels te vervallen.

De verordening is afgestemd met belanghebbende partijen

De Huisvestingswet stelt dat een verordening moet zijn afgestemd met de regio, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging. In het kader van de totstandkoming van deze verordening is maandenlang intensief samengewerkt tussen gemeenten en woningcorporaties. In februari zijn de uitgangspunten van de verordening voorgelegd aan de huurdersorganisaties en heeft overleg plaatsgevonden tussen gemeente en de overkoepelende huurdersorganisatie (Samenwerking Haarlemse Huurdersorganisaties). De zienswijze van de huurdersorganisaties is meegenomen bij de totstandkoming van deze verordening. De makelaarsvereniging NVM afdeling Haarlem en de vereniging Vastgoedbelang (koepel voor particuliere verhuurders) zijn schriftelijk om hun zienswijze gevraagd. Ook is hen gewezen op het inspreekmogelijkheden bij de commissie Ontwikkeling bij de behandeling van de uitgangspunten. Van beide mogelijkheden is door hen geen gebruik gemaakt. Daarmee zijn alle direct belanghebbende partijen betrokken bij de totstandkoming van de verordening en acht het college het niet nodig de verordening nog ter visie te leggen.

De verordening heeft geen financiële consequenties

De verordening past binnen de bestaande begroting. De wijzigingen in de systematiek van woonruimteverdeling worden door Woonservice² in opdracht van de woningcorporaties uitgevoerd. Woonservice wordt gefinancierd door bijdragen van de corporaties en van bijdragen van woningzoekenden voor hun inschrijving. De gemeenten in Zuid-Kennemerland subsidiëren Woonservice voor de uitvoering van het urgentieproces. Wijzigingen in de criteria voor de vergunning voor particuliere huurwoningen hebben geen financiële gevolgen ten opzichte van de huidige systematiek. Voor het behandelen van de aanvragen tot een splitsingsvergunning zullen leges worden geheven die in ieder geval kostendekkend zijn.

Voor het splitsen van woonruimte is een notariële akte en inschrijving ervan in het kadaster verplicht. De notaris moet controleren of de aanvrager aan de regels voor splitsing heeft voldaan. Handhaving van deze regels door de gemeente is niet nodig. Om deze reden is het, zoals tijdens de commissie Ontwikkeling aan de orde kwam, niet mogelijk om capaciteit hiervoor naar het handhaven van particuliere huisvestingsvergunning te verschuiven.

5. Risico's en kanttekeningen

Na het zomerreces volgen voorstellen ten aanzien van de schaarste van goedkope woonruimte

In de regio doen zich onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste voor. Nu voorgesteld wordt om een huisvestingsverordening vast te stellen om deze effecten te compenseren, moeten op grond van de wet ook maatregelen genomen worden om de toenemende druk op de sociale huursector te verlichten. Dit gebeurt al via het door de raad vastgestelde beleid (de Woonvisie, Lokaal Akkoord). Het college komt na het zomerreces

² Woonservice is een stichting die wordt bestuurd door de woningcorporaties in Zuid-Kennemerland.

met aanvullende voorstellen ten aanzien van deze geconstateerde schaarste aan goedkope woonruimte.

Het beschikbare woningaanbod voor woningzoekenden neemt niet direct toe

Met de nieuwe Huisvestingswet is het in principe mogelijk voor woningzoekenden om zich in heel Nederland te vestigen. Om voor een huurwoning van een woningbouwcorporatie in Zuid-Kennemerland en de IJmond gemeenten in aanmerking te komen is het nodig om zich via verschillende digitale platforms in te schrijven en (in de meeste gevallen) wachttijd op te bouwen. Op dit moment bestaan er nog lopende contracten tussen de gemeenten en de faciliterende instanties van deze digitale platforms. Bij het aflopen van deze contracten zal binnen de regionale samenwerking in Zuid-Kennemerland/IJmond gestreefd worden één uniform inschrijfsysteem te realiseren. Het in deze regio vaststellen van grotendeels gelijklopende verordeningen is een essentiële eerste stap om uiteindelijk een gezamenlijk systeem te kunnen realiseren.

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. Het 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.

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. Echter voor andere, nu nog vergunningplichtige onderdelen zoals woningonttrekking, neemt de regeldruk juist weer af.

6. Uitvoering

- Communicatie:
 - Er wordt overlegd met de (individuele) huurdersorganisaties in de regio, waarbij de verordening besproken zal worden;
 - De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2015 wordt bekendgemaakt in het digitale Gemeentebblad;
 - Tevens wordt de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2015 gepubliceerd op Overheid.nl.
 - De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan corporaties, huurdersorganisatie, makelaars, notarissen, regiogemeenten en andere betrokken bestuursorganen gezonden;
 - Er wordt een persbericht uitgegeven;
 - De vastgestelde verordening wordt op www.officielebekendmakingen.nl en de gemeentelijke website beschikbaar gesteld.
- Er staat geen beroep open tegen het vaststellen van een verordening;
- Het college neemt een separaat mandaatbesluit ten aanzien de bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag van een huisvestingsvergunning en de beoordeling van een urgentieaanvraag. Het beoordelen van en adviseren over urgentie-aanvragen wordt gemandateerd aan de Urgentiecommissie Zuid-Kennemerland. Het besluit op een urgentie-aanvraag (conform genoemd advies) wordt gemandateerd aan de voorzitter

van de commissie, tevens de manager van Woonservice. Het verlenen van de huisvestingsvergunning voor woningen van Ymere, Elan Wonen en Pré Wonen wordt gemandateerd aan de manager van Woonservice;

- Het college neemt een separaat besluit ten aanzien van het urgentiereglement;

7. Bijlagen

1. Huisvestingsverordening en toelichting Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2015
2. Overzicht afwijkingen van het VNG-modelverordening

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 de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2015 vast te stellen.

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

De griffier

De voorzitter