



Onderwerp Vrijgave voor inspraak concept Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022	
Nummer	2021/427239
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 de Huisvestingsverordening legt de gemeenteraad regels vast voor de verdeling van (betaalbare) huurwoningen en de samenstelling van de bestaande woningvoorraad. De huidige verordening loopt af en daarom is een nieuwe verordening opgesteld. De regels van de huidige Huisvestingsverordening worden grotendeels overgenomen, met een aantal aanscherpingen en een andere indeling. Aanscherpingen 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, uitbreiding van het time-out gebied voor woningvormen en omzetten en een nachtcriterium, registratie- en meldingsplicht voor toeristische vakantieverblijf van woonruimte. Het college geeft het ontwerp van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022 vrij voor inspraak.
Behandelaar voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie. Het college wil de Commissie Ontwikkeling in de gelegenheid stellen om tijdens de inspraakperiode een inhoudelijke reactie geven op het ontwerp van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">- Uitgangspunten voor het opstellen van de nieuwe Huisvestingsverordening 2021 (2020/1184137) vastgesteld in de raad van 18 februari 2021- Verlenging Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: gemeente Haarlem (2021/193558) vastgesteld in de raad van 27 mei 2021
Besluit College d.d. 7 september 2021	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het ontwerp van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022 vrij te geven voor inspraak. de secretaris, de burgemeester,

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 als dat noodzakelijk is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. De wet bepaalt verder dat een Huisvestingsverordening maximaal vier jaar geldig is. De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 vervalt op 1 juli 2022. Vaststelling van de nieuwe verordening voor 1 januari 2022 noodzakelijk om regels voor toeristische vakantieverhuur te behouden. Na 1 januari vervalt het overgangsrecht.

In grote lijnen blijft de inhoud van de verordening gelijk aan de huidige verordening. Er zijn een aantal toevoegingen en aanscherpingen toegevoegd aan beide hoofdstukken. De opzet van het hoofdstuk woonruimteverdeling is veranderd en overzichtelijker ingedeeld in paragrafen.

De ontwerpverordening is opgesteld in overeenstemming met de vastgestelde uitgangspunten, zoals besproken in de raadsvergadering van 18 februari 2021.

De belangrijkste gewijzigde onderdelen zijn voor het hoofdstuk over woonruimteverdeling zijn:

- Drie nieuwe voorrangscategorieën: een voor Wmo kandidaten met een verhuisadvies voor gelijkvloerse woningen, één voor de verhuisregeling voor senioren en een voor jongeren tot 23 jaar.
- Een nieuwe urgentie categorie voor kwetsbare woningzoekenden die begeleiding nodig hebben bij zelfstandig wonen.
- Voorbereiding voor een mogelijke voorrangsregeling voor onderwijzend en verplegend personeel.

De belangrijkste gewijzigde onderdelen voor het hoofdstuk wijzigingen in de woonruimtevoorraad zijn:

- De hele Haarlemse woningvoorraad wordt vergunningplichtig voor woningvormen en omzetten.
- De voorwaarden voor een vergunning voor woningvormen en omzetten worden aangescherpt.
- De time-out gebieden waar geen vergunningen worden verleend, worden uitgebreid.
- De regels rondom toeristische verhuur van woonruimte zijn afgestemd op de nieuwe landelijke regelgeving. Het invoeren van een registratieplicht wordt mogelijk gemaakt.

Met het vrijgeven van de concept-verordening voor inspraak, worden reacties opgehaald bij Haarlemse bewoners, corporaties en overige belanghebbenden. De concept-verordening wordt zes weken ter inzage gelegd. Daarna wordt de concept-verordening met de inspraakreacties ter besluitvorming aangeboden aan de raad. De verordening gaat in na vaststelling door de raad.

2. Besluitpunten college

Het college besluit om het ontwerp van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022 vrij te geven voor inspraak.



3. Beoogd resultaat

Met een nieuwe huisvestingsverordening kan de gemeenteraad de huidige regels voor de verdeling van (betaalbare) woonruimte en de samenstelling van de woningvoorraad voortzetten en aanscherpen.

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 regionaal afstemmen.

2. Er is sprake van schaarste in alle segmenten van de woningvoorraad.

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 woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen (bijv. zorgwoningen) en schaarste aan (betaalbare) huurwoningen voor de huidige inwoners van een gemeente.

Met het vaststellen van de uitgangspuntennotitie heeft de raad schaarste vastgesteld in alle segmenten van de Haarlemse woningvoorraad. Een onderbouwing is opgenomen in de toelichting van de ontwerpverordening.

3. Er zijn aanvullende voorrangsgroepen en urgentiecategorieën toegevoegd, om doelgroepen passend te huisvesten.

Er zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd, volgens de uitgangspuntennotitie:

1. De woningen die in het kader van de verhuisregeling 'Ouder Worden Prettig Wonen' (OWPW) via de maatwerkregeling worden toegewezen, worden opgenomen in een nieuwe voorrangscategorie voor senioren.
2. Een voorrangscategorie voor Wmo-kandidaten met een gelijkvloers verhuisadvies is toegevoegd. Voorwaarde is dat de kandidaat het woonprobleem niet zelf op kan lossen en de verhuizing op korte termijn nodig is (binnen 6 maanden).

3. Een voorrangscategorie voor jongeren tot 23 jaar is opgenomen om ervoor te zorgen dat deze jongeren in aanmerking komen voor de goedkopere jongerenwoningen. Jongeren tot 23 jaar krijgen namelijk geen huurtoeslag boven de kwaliteitskortingsgrens (€ 432,51 in 2021).
4. Een aanvullende urgentie categorie (urgentieplus) is opgenomen voor extra kwetsbare woningzoekenden die nu al in aanmerking komen voor een sociaal-/medische urgentie, maar niet goed zonder begeleiding zelfstandig kunnen wonen. Hierdoor wordt het mogelijk om begeleiding als voorwaarde te verbinden aan de urgentie en om maatwerk te leveren bij het vinden van een passende woning. Met urgentieplus kan niet gereageerd worden op de geadverteerde woningen.

4. De mogelijkheid om een voorrangsregeling in te voeren bij economische of maatschappelijke binding draagt bij aan het behouden van specifieke (beroeps-)groepen voor de stad.

De algemene bepaling voor regionale voorrang in de huisvestingsverordening wordt aangevuld met een zogenaamde kanbepaling: jongerenwoningen en middensegment huurwoningen kunnen met voorrang aan (startend) onderwijzend en/of verplegend personeel worden toegewezen.

Een voorrangsregeling voor (startend) onderwijzend en verplegend personeel, kan bijdragen aan het behoud van deze 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. Burgemeester en Wethouders hebben de mogelijkheid om deze voorrangsregeling verder uit te werken in nadere regels. Een ontwerp-voorrangsregeling wordt eerst voorgelegd aan de huurdersorganisatie. Voor deze toekomstige regeling wordt een aparte inspraakprocedure gevoerd. Mocht het nodig zijn om ook andere beroepsgroepen toe te voegen als voorrangscategorie, dan kan dat met een wijziging van de verordening.

5 De regels voor bescherming van schaarse voorraad en beperking van negatieve gevolgen op de leefbaarheid worden aangescherpt.

De (vooorlogse) 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 in de nieuwbouw nauwelijks gerealiseerd. We willen voorkomen dat dit belangrijke deel van de voorraad, door woningvorming in kleinere appartementen of verkamering, afneemt. Met de toevoeging van meer betaalbare appartementen in de nieuwbouw, wordt behoud van aanbod van (betaalbare) grondgebonden woningen voor gezinnen belangrijker.

Om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te beheersen, constateren we dat de gehele Haarlemse woningvoorraad, inclusief de naoorlogse wijken, schaars is. De bestaande woningvoorraad heeft bescherming via een vergunningsplicht voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Daarnaast constateren we dat het type eengezinswoning, ook in de niet-vooorlogse wijken, extra bescherming heeft. Specifiek gaat het dan om eengezinswoningen met een bruto vloeroppervlak (GBO) tot 140 m² en appartementen tot 100 m² (GBO).

De minimale oppervlakte eis voor nieuw te vormen woningen gelijkgetrokken met de spelregels voor nieuwbouw middensegment woningen, namelijk 50 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 was een vergunning voor omzetten voor deze categorie onder voorwaarden mogelijk. Omdat omzetten, ook al is het tijdelijk, ook een schaarse woning aan de voorraad onttrekt, wordt ook omzetten tot 100 m² (appartementen) of 140 m² (eengezinswoningen) niet meer toegestaan.

6 Het handhaven van twee verschillende regimes in gebieden waar geen vergunningen mogen worden verleend of waar alleen vergunningen onder voorwaarden morgen worden verleend beschermt de schaarse voorraad en de leefbaarheid.

Op dit moment wordt in een aantal buurten, waar de druk op de openbare ruimte hoog is, geen vergunningen verleend (time-out) voor woningvormen en omzetten.

Op basis van de aanwezige kennis (o.a. gegevens over de woningvoorraad, Omnibus onderzoek) is (her-)beoordeeld welke wijken gevoelig zijn voor overlast. Deze wijken worden tijdelijk uitgesloten voor woningvormen/bouwkundig splitsen en omzetten. In de wijken waar het nog wel is toegestaan, worden bouwkundige eisen (m.b.t. geluidsoverlast, oppervlakte) en voorwaarden (fietsparkeren, afvalinzameling) gesteld, om verdere overlast te voorkomen.

De buurten en wijken die per 1 januari 2022 extra bescherming krijgen met een time-out zijn:

- Amsterdamse wijk
- Slachthuiswijk (nieuw per 1 januari 2022)
- Transvaalwijk
- Indische wijk
- Zijlwegkwartier (uitgebreid naar hele wijk per 1 januari 2022)
- Rozenprieel (buurt)
- De Oude Stad (uitgebreid naar hele wijk per 1 januari 2022)

Elke twee jaar wordt geëvalueerd of deze wijken nog extra bescherming nodig hebben, of dat een vergunningsplicht onder voorwaarden de bestaande voorraad voldoende beschermt. De gebieden worden, indien nodig, aangepast in de verordening.

7 Een registratieplicht, een nachtcriterium en een meldingsplicht toeristische verhuur van woonruimte kan bijdragen aan het beperken van ongewenste neveneffecten door particuliere vakantieverhuur.

Op 1 januari 2021 is de 'Wet Toeristische Verhuur van Woonruimte' in werking getreden. De wet biedt de mogelijkheid om toeristische verhuur van woonruimte te reguleren door een registratieplicht, een nachtcriterium, een meldingsplicht en, in uitzonderlijke gevallen, een vergunningsplicht in te stellen. De gemeenteraad is hier in februari dit jaar over geïnformeerd met [een Raadsinformatiebrief](#). Door de registratieplicht wordt de informatiepositie van de gemeente verbeterd, waardoor gericht en effectief kan worden gehandhaafd. Door een nachtcriterium, 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.

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. In de verordening wordt een algemene bepaling opgenomen, waarmee het college de registratieplicht, het nachtcriterium en de meldingsplicht in kan voeren.

9 Participatie en inspraak

Voor het opstellen van de concept-verordening is gesproken met diverse 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). De opmerkingen die daarbij ter tafel kwamen zijn meegenomen. De concept-verordening wordt ter consultatie aan bovengenoemde belanghebbenden aangeboden. De reacties worden meegenomen en verwerkt als inspraakreactie.

5. Risico's en kanttekeningen

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

De benodigde capaciteit voor vergunningverlening wordt gedekt door inkomsten uit leges. Handhaving wordt gedekt uit het bestaande budget.

2. Een nieuwe regeling voor opkoopbescherming leidt tot een wijziging van de nieuwe verordening.

Voor de zomer heeft de eerste kamer ingestemd met een wetswijziging van de huisvestingswet waardoor het voor gemeenten mogelijk wordt om een vergunningplicht in te voeren voor de aankoop van goedkope en middeldure koopwoningen met als doel om deze in verhuur te brengen (waar dit de afgelopen 6 maanden niet het geval is geweest). Het doel van de wetgever is om deze woningen voor de koopstarter te behouden en de leefbaarheid in buurten te bewaren. De wenselijkheid en mogelijkheid om een dergelijke vergunningplicht in te voeren wordt onderzocht aan de hand van o.a. data van het kadaster. De resultaten hiervan worden separaat in een informatienota aangeboden die in oktober/november naar college en commissie zal gaan. Als de gemeenteraad het wenselijk en haalbaar acht om dit instrument in te zetten, leidt dat tot een wijziging van de verordening. De eerstvolgende wijziging van de verordening staat gepland voor het najaar van 2022.

3. De verordening is regionale afgestemd, maar het bestuurlijk proces loopt niet gelijk.

De ontwerpverordening is in grote lijnen ambtelijk en bestuurlijk afgestemd met gemeenten en corporaties in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. De komende tijd worden de puntjes op de i gezet. Omdat Haarlem als enige gemeente in de regio een inspraakprocedure voert, loopt de bestuurlijke besluitvorming in Haarlem vooruit op de andere gemeenten in de regio. Wijzigingen die uit de regionale afstemming voortkomen, worden via een inspraakreactie namens de regiogemeenten ingediend. Op deze manier kan ook de Haarlemse verordening gelijkloidend blijven aan de regionale verordeningen. De regiogemeenten moeten ook voor 1 januari 2022 een nieuwe verordening vaststellen.



4. We volgen de ontwikkelingen rondom het nieuwe woonruimteverdeelsysteem in Amsterdam en omgeving, maar dit leidt op korte termijn niet tot een wijzigingen van de verordening.

De regio Amsterdam krijgt in de loop van 2021/2022 een nieuw woonruimteverdeelsysteem, waarbij wordt gewerkt met punten. Iedereen die ingeschreven staat in het systeem bouwt straks punten op met inschrijftijd (wachtpunten), zoekduur (zoekpunten) en speciale omstandigheden (situatiepunten). Alle punten bij elkaar opgeteld bepaalt hoe snel de woningzoekende een woning krijgt. Aan het nieuwe woonruimteverdeelsysteem doen 15 gemeenten in de regio Amsterdam mee. Het proces om het systeem te ontwerpen en de bestuurlijke afstemming daarvan, was intensief en besloeg in totaal drie jaar. Over drie jaar wordt het nieuwe woonruimteverdeelsysteem van de regio Amsterdam geëvalueerd (medio 2024). Drie jaar is een goede periode om te zien of en hoe het systeem in de praktijk werkt.

Voor onze regio zou een aanpassing van het systeem dan aan de orde kunnen komen, omdat:

- Drie jaar een mooie periode is om te leren van de lessen van de regio Amsterdam;
- We voldoende tijd nodig hebben om de voor- en nadelen van het systeem voor onze regio in regionaal verband te onderzoeken;
- Per 1 januari 2026 de verordening opnieuw vervangen moet worden en een fundamentele herziening van ons systeem dan mogelijk en haalbaar is (indien wenselijk).

6. Uitvoering

Na besluitvorming in het college wordt het ontwerp van de huisvestingsverordening voor zes weken ter inzage gelegd om reacties op te halen bij Haarlemse bewoners, corporaties en overige belanghebbenden. 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 of gewijzigde regels in de organisatie te implementeren.

7. Bijlagen

1. Ontwerp Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022 (2021/478710)
2. Ontwerp Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022 met wijzigingen bijgehouden (2021/ 427239)