

Onderwerp	
Vaststellen wijziging Huisvestingsverordening t.b.v. uitvoeren doelgroepenverordening	
Nummer	2020/1185383
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 2020 Haarlem door de raad vastgesteld. Om de doelgroepenverordening uit te kunnen voeren, is ook een wijziging van de Huisvestingsverordening nodig. Naast de bestaande huisvestingsvergunning voor sociale huurwoningen, wordt ook een vergunningsplicht opgenomen voor nieuwbouw middeldure huurwoningen. De vergunningsplicht voor nieuwbouw middeldure huurwoningen geldt alleen als de woningen als zodanig zijn aangemerkt in het bestemmingsplan. Een voorrangregeling 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	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	- 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. 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: 1. De Eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 (versie 1 mei 2019) vast te stellen. de griffier, de voorzitter,
--	--

1. Inleiding

Om de doelgroepenverordening uit te kunnen voeren is een wijziging 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 middenhuur woningen zijn aangemerkt in het bestemmingsplan.

Daarnaast wordt een voorrangsregeling voor middensegment huurwoningen opgenomen, voor woningzoekenden die een sociale huurwoningen 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 regiegemeenten aangepast. Omdat de huisvestingsverordeningen in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond op elkaar afgestemd zijn, is de regio wel geïnformeerd over deze wijziging 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.

De conceptwijziging van de verordening heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen (van 16 oktober 2021 t/m 27 december 2021). Er zijn geen inspraakreacties ingediend. De vrijgave van de concept-



wijziging door het college is op 3 december in de Commissie Ontwikkeling besproken (link invoegen). De voorstellen van de Commissie, waaronder een aantal correcties, zijn meegenomen in de definitieve wijzigingsverordening.

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 die volgen uit de evaluatie worden meegenomen in de nieuwe verordening van 2021. Begin 2021 wordt een uitgangspuntennotitie voor de nieuwe Huisvestingsverordening ter bespreking aangeboden aan de raad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De Eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 (versie 1 mei 2019) vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

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

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 worden bij voorkeur via Woonservice verdeeld.

In de gewijzigde verordening is opgenomen dat sociale huurwoningen van private partijen die als sociale huurwoning zijn opgenomen in het bestemmingsplan, verplicht worden aangeboden op hetzelfde digitale platform (Woonservice of via het platform voor studentenwoningen) dat door de corporaties wordt gebruikt. Overige private verhuurders mogen aanbieden via Woonservice, mits zij

voldoen aan een aantal voorwaarden, waaronder de exploitatietermijn van de huurwoningen in het sociale segment.

Het aanbieden op één platform 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. Maximaal 50% van de middensegment huurwoningen wordt met voorrang aan doorstromers aangeboden. Dit komt overeen met de spelregels uit de nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment.

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

De Eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Haarlem: 2017 (versie mei 2019) treden direct na vaststelling door de raad in werking.

De nieuwe vergunningsplicht wordt in de organisatie geïmplementeerd.

De wijzigingsverordening wordt gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad op overheid.nl.

7. Bijlagen

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