

Onderwerp Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017	
Nummer	2017/132998
Portefeuillehouder	Langenacker, J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	STZ/WWGZ
Auteur	Hilleg, P.T.H.
Telefoonnummer	0235115038
Email	philleg@haarlem.nl
Kernboodschap	De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2015 stelt regels voor rechtvaardige en evenredige verdeling van schaarse woonruimte. Gelet op de veranderingen in wetgeving (Huisvestingswet en Wet doorstroming Huurmarkt) is het voorstel een gewijzigde verordening vast te stellen. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van verordeningen.
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	- Vaststelling Huisvestingsverordening Zuid/Kennemerland/IJmond: Haarlem 2015 (BBV nr: 2015/159179) in raadsvergadering 11 juni 2015. - Nota Uitgangspunten Huisvestingsverordening 2015 (BBV nr: 2015/3957), besproken in commissie Ontwikkeling 5 maart 2015.
Besluit College d.d. 2 mei 2017	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d.	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 vast te stellen waarbij: - de voorrangpositie voor sociale huurwoningen van statushouders wordt behouden; - woningzoekenden met een contract voor bepaalde tijd hun inschrijftijd behouden; - het mogelijk is om woningen met voorrang aan jongeren toe te wijzen. Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie) de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Op 1 juli 2015 is de Huisvestingsverordening Zuid/Kennemerland/IJmond: Haarlem 2015 (BBV nr: 2015/159179) in werking getreden.

De verordening stelt regels voor rechtvaardige en evenredige verdeling van schaarse woonruimte.

Sinds de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening in 2015 zijn een aantal veranderingen in wet- en regelgeving geweest die aanleiding geven om de verordening te wijzigen. Het gaat om het vervallen van de wettelijke voorrangstatus van statushouders en om wijzigingen in wetgeving rond tijdelijke verhuur van woonruimte.

De in 2015 vastgestelde Huisvestingsverordening is gezamenlijk met gemeenten en corporaties in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond geëvalueerd, dit geeft op een aantal punten aanleiding de verordening te verbeteren en aan te scherpen. De verordeningen worden door de afzonderlijke gemeenteraden in de regio vastgesteld. Dat leidt op sommige onderdelen tot onderlinge afwijkingen.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 vast te stellen waarbij:

- de voorrangspositie voor sociale huurwoningen van statushouders wordt behouden;
- woningzoekenden met een contract voor bepaalde tijd hun inschrijftijd behouden;
- het mogelijk is om woningen met voorrang aan jongeren toe te wijzen.

3. Beoogd resultaat

Met de verordening wordt gestuurd op een rechtvaardige en evenredige verdeling van de schaarse goedkope huurwoningen en op het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen in de woningvoorraad. Met de voorgestelde wijzigingen, zoals aangegeven in bijlage 2 “Wijziging Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 ten opzichte van 2015”, wordt gewaarborgd dat de gemeentelijke taakstelling van het huisvesten van statushouders kan worden uitgevoerd, dat woningzoekenden die een contract voor bepaalde tijd aangaan hun inschrijftijd kunnen behouden, en dat de positie van jongere woningzoekenden wordt verbeterd.

4. Argumenten

De wijziging past in programmadoelstelling 4.3 en in de Woonvisie 2017-2020: Doorbouwen aan een (t)huis!

Via de ambities die in de Woonvisie zijn opgenomen wordt getracht om met toevoegen van (sociale huur)woningen het woningtekort terug te dringen. Verwacht wordt echter dat de schaarste voorlopig nog zal aanhouden. Het is daarom gewenst dat er regels worden gesteld waarin de schaarse woonruimte rechtvaardig en optimaal verdeeld worden tussen verschillende categorieën woningzoekenden.

De wijziging zorgt ervoor dat statushouders hun voorrangspositie behouden

De Huisvestingswet is in 2016 gewijzigd waardoor de voorrangspositie voor statushouders per 1 april 2017 niet meer wettelijk is verankerd. Gemeenten blijven echter hun taakstelling voor de huisvesting van deze groep behouden. Een voorrangspositie ten opzichte van regulier woningzoekenden is noodzakelijk en wenselijk om invulling te geven aan deze taakstelling. Het beleid van de gemeente Haarlem is erop gericht dat niet meer dan 20% van het vrijkomend aanbod van sociale huurwoningen van corporaties met voorrang aan statushouders wordt toegewezen. Wanneer er meer vraag ontstaat spant de gemeente zich in om andere oplossingen te vinden (zoals bij de Zijlweg en in de voormalige Boerhaavekliniek). Daarnaast hebben statushouders een andere positie dan de meeste andere woningzoekenden met een urgente status; zij krijgen een eenmalig aanbod vanuit de corporatie en kunnen niet zelf op zoek naar geschikte woonruimte.

De wijziging zorgt ervoor dat woningzoekenden met een tijdelijk huurcontract hun inschrijftijd behouden.

Door de inwerkingtreding per 1 juli 2016 van de “Wet Doorstroming Huurmarkt 2015” zijn er nieuwe vormen van huurcontracten mogelijk. Corporaties kunnen aan bepaalde groepen tijdelijke huurcontracten verstrekken. Dit stimuleert de doorstroming en zal het aanbod voor diverse groepen vergroten. Eén van de vormen is het tijdelijke huurcontract voor jongeren. Om ervoor te zorgen dat jongeren -na de maximale periode van 5 jaar - kunnen doorstromen naar regulier aanbod is het van belang dat zij hun reeds opgebouwde inschrijftijd bij Woonservice kunnen behouden.

De wijziging verbetert de positie van jongeren

In de Woonvisie is geconstateerd dat de slaagkansen voor jongeren onder druk staan. Via de voorgestelde wijzigingen is het mogelijk om woningen te labelen voor jongeren en ze met voorrang toe te wijzen aan jongeren van 27 jaar en jonger, aansluitend bij de mogelijkheid van tijdelijke huurcontracten. Daarnaast kunnen woningen met een lage huur (onder de kwaliteitskortingsgrens) met voorrang worden toegewezen aan jongeren onder de 23 jaar. Jongeren onder de 23 jaar kunnen namelijk geen huurtoeslag krijgen bij woningen boven deze kwaliteitskortingsgrens (€414,02 pp 2017).

De wijziging zorgt voor een betere afbakening van een het begrip mantelzorg

In de Huisvestingswet 2014 is vastgelegd dat mantelzorggevers en mantelzorgontvangers met voorrang (urgentie) een huurwoning kunnen toegewezen krijgen. De afbakening van het begrip mantelzorg was in 2015 nog niet scherp en is dat nu – na de nodige jurisprudentie – wel en daarom opgenomen in de nieuwe verordening.

De wijziging sluit aan op de praktijk van herhuisvesting van stadsvernieuwingskandidaten.

Woningzoekenden die in verband met sloop of ingrijpende renovatie hun woning moeten verlaten kunnen met voorrang (stadsvernieuwingsurgentie) op een andere woning reageren. In de Huisvestingsverordening 2015 is de duur van de urgentie onterecht gelijk gesteld aan de urgentie van overige woningzoekenden en op een half jaar gesteld. Dit is – gelet op de periode die nodig is voor herhuisvesting en met de druk die er is op de woningmarkt – te kort om een woning te vinden. Aansluitend bij de praktijk en bij de werkwijze in andere gemeenten is deze periode gewijzigd naar anderhalf jaar. Vanwege de nieuwe regels van passend toewijzen is het daarnaast niet meer mogelijk om met een hoog inkomen via een stadsvernieuwingsurgentie opnieuw een sociale huurwoning te betrekken.

De wijzigingen verbetert de doorstroming vanuit de maatschappelijke opvang

Binnen de veiligheidsregio Kennemerland is in het Protocol Maatschappelijke Opvang afgesproken dat gemeenten van herkomst verantwoordelijk zijn voor herhuisvesting, inkomen en zorg als hun inwoners elders in de opvang verblijven. Vanuit de Wmo is de gedachte dat mensen worden toegeleid naar een plaats waar zij de beste kansen om re-integratie in de maatschappij hebben, in de praktijk betekent dit vaak: in de gemeente van herkomst. Het uitgangspunt is daarom dat mensen in de maatschappelijke opvang in de eigen regio waar zij woonachtig zijn geweest naar vervolghuisvesting gaan. De huidige verordening biedt de mogelijkheid om na één jaar in de maatschappelijke opvang van één van de regiogemeenten in Zuid-Kennemerland te hebben verbleven een beroep te doen op een voorrangspositie. Dit kon er toe leiden dat mensen in de opvang bewust een jaar wachtten om een beroep op deze voorrangregel te doen. Met de voorgestelde wijziging wordt dat onmogelijk gemaakt, men moet twee van de afgelopen drie jaar voorafgaand aan het verblijf in de instelling in de regio hebben gewoond. Hierdoor wordt gestimuleerd dat deze groep zich eerder richt op woonruimte in de eigen woonregio.

De Huisvestingsverordening 2015 biedt daarnaast aan deze groep voorrangskandidaten de mogelijkheid om één keer een aangeboden woning te weigeren. Deze mogelijkheid is met de wijziging komen te vervallen. Daardoor zal deze groep sneller een aangeboden woning accepteren, en wordt daardoor de doorstroom bevorderd.

De wijzigingen sluiten aan op de wens om voor verschillende complexen meer maatwerk te leveren.

In de vigerende voorrangsbepalingen is de leeftijdsgrens voor voorrang voor seniorenwoningen gelegd bij 65 jaar en ouder. Er blijkt niet voor alle gelabelde complexen voldoende vraag van 65 jarigen en ouder. Het kan dan zijn dat mensen met een ander leefpatroon (bijv. huishoudens met kinderen) de woningen betrekken. Verhuurders en zittende bewoners vinden dit in een aantal gevallen ongewenst. Door de mogelijkheid te geven (via de zogenaamde 'kan'-bepaling) om de minimale leeftijd op 55 jaar en ouder te zetten wordt corporaties de mogelijkheid geboden om vrijkomende seniorenwoningen toe te wijzen aan woningzoekenden die meer bij de andere bewoners van het complex passen. Ook komt het voor dat er gezinnen reageren op woningen die qua huishoudensgrootte niet passen bij de woning. Ook voor deze woningen is een 'kan' bepaling opgenomen, er kan voorrang worden gegeven aan kleine huishoudens bij kleinere woningen.

Er is geen aanleiding om voorrang te geven aan regulier woningzoekenden met een binding aan de regio of de gemeente.

De Huisvestingswet geeft de mogelijkheid om 50% van het vrijkomend woningaanbod met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de regio. Binnen deze 50% kan nog voorrang worden verleend aan woningzoekenden met een binding aan de gemeente (ook weer aan 50%). In de verordening is een bepaling opgenomen dat dit kan worden ingevoerd als blijkt dat een te groot deel wordt toegewezen aan woningzoekenden die geen binding hebben aan de regio.

Om dit te monitoren heeft Woonservice gegevens verzameld van mensen die zich als woningzoekende hebben ingeschreven en mensen die een woning hebben geaccepteerd. Hieruit blijkt dat in het eerste halfjaar van 2016 in totaal 84,3% van de woningen in de regio Zuid-Kennemerland is toegewezen aan personen met binding aan de regio Zuid-Kennemerland. Ter vergelijking: in het eerste kwartaal van 2015 (toen de bindingseis nog van kracht was) bedroeg dit percentage 83,3%. Er is daarom geen aanleiding om de bindingseis toe te passen.

De Huisvestingsverordening 2015 bepaalt dat ook voor huurwoningen in de private sector beneden de liberalisatiegrens een huisvestingsvergunning verplicht is. Ook bij deze vergunningen is bijgehouden in hoeverre er sprake is van binding van de vergunning-aanvrager.

Ook hieruit blijkt dat het merendeel van de mensen aan wie een vergunning is verstrekt gebonden zijn aan de regio.

Er is onvoldoende aanleiding om schaarste (en daarmee regels) voor middeldure huurwoningen vast te stellen.

Bij de vaststelling van de Huisvestingsverordening 2015 is via een motie toegevoegd dat wanneer het college constateert dat er sprake is van schaarste van middeldure huurwoningen (boven de liberalisatiegrens van € 710,68) het mogelijk is om regels te stellen ten aanzien van de toewijzing van deze categorie huurwoningen. De woonvisie ‘‘bouwen aan een (t)huis’ constateert dat er geen onderbouwing is om schaarste in dit segment vast te stellen. Regels voor toewijzing van middeldure huurwoningen zijn daarom vooralsnog niet aan de orde. In de Woonvisie is opgenomen dat de gemeente met corporaties afspraken wil maken over de toegankelijkheid en toewijzing van middeldure huurwoningen die corporaties verhuren, gericht op het stimuleren van doorstroming en het creëren van aanbod voor woningzoekenden met een middeninkomen. Corporaties zetten hun middensegment huurwoningen daar nu voor een belangrijk deel reeds voor in. Ook zal aanvullend onderzoek worden uitgevoerd naar de ontwikkelingen in de particuliere huursector waarbij omvang en behoefte in het middensegment huur nader in beeld wordt gebracht, mede naar aanleiding van de vastgestelde motie over de particuliere huursector.

De regels omtrent splitsen worden met de voorgestelde wijziging in de toelichting verduidelijkt.

Het splitsingsartikel was een nieuw element in de Huisvestingsverordening 2015. Hieruit is naar voren gekomen dat de weigeringsgrond: ‘dat de toestand van het gebouw zich uit het oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of gedeeltelijk tegen splitsen verzet’ leidt tot onnodige kosten voor de aanvrager en in de praktijk nooit een grond voor weigering oplevert. Gebleken is daarnaast dat de toelichting op een aantal punten duidelijkheid heeft, ook dit is aangepast.

De invulling van de “vrije ruimte” wordt conform de verordening ingevuld.

Statushouders en voorrangsgroepen uit de instellingen krijgen een woning aangeboden door de corporaties. Het restant van de vrijkomende woningen wordt voor ten minste 75% openbaar bekend gemaakt door publicatie op een digitaal platform. De woningen die buiten deze verplichting vallen kunnen via maatwerk door corporaties aan woningzoekenden worden toegewezen. Hierdoor kunnen corporaties doorstroom van woningzoekenden realiseren van bijvoorbeeld een eengezinswoning naar een seniorenwoning, waar nodig individueel maatwerk leveren en woningen met zeer specifieke kenmerken aan de juiste doelgroepen toewijzen. Conform de prestatieafspraken wordt gewerkt aan een gezamenlijke regeling voor senioren. 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. Hieruit blijkt dat dit volgens de verordening wordt uitgevoerd.

De wijziging van de verordening is afgestemd met belanghebbende partijen

De voorgestelde wijzigingen in de Huisvestingsverordening 2017 zijn in nauw overleg met gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond en de daarin werkzame corporaties afgestemd. Zij kunnen zich vinden in de voorgestelde wijzigingen. De huurdersorganisaties van Haarlem zijn betrokken geweest bij de opstelling van de verordening in 2015. Zij worden geïnformeerd over de nieuwe verordening en het bijbehorende vaststellingsproces.

De wijziging van de verordening heeft geen financiële consequenties

De verordening past binnen de bestaande begroting, en de wijziging heeft geen andere financiële consequenties.

5. Risico's en kanttekeningen

De evaluatie van de invulling van de passendheidseisen door corporaties is nog niet gereed.

Bij de vaststelling van de Huisvestingsverordening in 2015 werden tegelijkertijd door het Rijk de passendheidseisen geïntroduceerd. Corporaties zijn verplicht om huishoudens die recht hebben op huurtoeslag te huisvesten in woningen met een huur onder de 'aftoppingsgrens'. Corporaties hebben verschillende keuzes gemaakt in de uitwerking van deze vereisten, uiteraard binnen de kaders van de wet. Afsproken is de verschillen in uitwerking te evalueren. De evaluatie moet nog plaatsvinden, maar de indruk is niet dat dit leidt tot aanpassingen van de Huisvestingsverordening.

Het aantal urgentie-aanvragen neemt toe.

De uitvoering van het urgentiebeleid wordt – gekoppeld aan een subsidierelatie – uitgevoerd door Woonservice en het Vierde Huis. De afgelopen maanden is gebleken dat het aantal urgentieaanvragen op sociaal/medisch gebied toeneemt. Onderzocht wordt welke oorzaken hieraan ten grondslag liggen. Dit zal echter niet leiden tot verdere aanpassing van het in de verordening opgenomen urgentiebeleid.

Er is nog geen uniform inschrijfsysteem in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond.

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 verschillende woningcorporaties en de faciliterende instanties van deze digitale platforms. Binnen de regio wordt door partijen gestreefd naar één uniform inschrijfsysteem, nog dit jaar zal de haalbaarheid van dit streven duidelijk worden.

Regels over het onttrekken van woonruimte zijn mogelijk later gewenst.

Het is op dit moment nog niet duidelijk of het gewenst en noodzakelijk is om regels in de Huisvestingsverordening op te nemen in verband met het voorkomen en handhaven van ongewenste tijdelijke vakantieverhuur van woonruimte (o.a. Airbnb). Het gebruik van ruimte voor hotelgebruik dan wel woonruimte wordt in principe geregeld in het bestemmingsplan. Toch zou het noodzakelijk kunnen zijn dat ook in de Huisvestingsverordening hier regels voor worden opgenomen. Dit wordt via een afstudeeronderzoek in beeld gebracht. Ook wordt ter uitvoering van de motie onderzoek gedaan naar ontwikkelingen in de particuliere huursector. Ook dit zou kunnen leiden tot aanpassingen in de regels over de samenstelling van de woningvoorraad. Hier zal aparte besluitvorming over volgen.

6. Uitvoering

- De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 wordt bekendgemaakt in het digitale Gemeenteblad;
- Tevens wordt de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 gepubliceerd op Overheid.nl.
- De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan corporaties, huurdersorganisatie, makelaars, notarissen, regiogemeenten en andere betrokken bestuursorganen gezonden;
- 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 heeft separaat een mandaatbesluit genomen ten aanzien de bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag van een huisvestingsvergunning en de beoordeling van een urgentieaanvraag. Het college heeft separaat een besluit ten aanzien van het urgentiereglement genomen.

7. Bijlagen

1. Huisvestingsverordening en toelichting Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017
2. Overzicht wijzigingen Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 ten opzichte van 2015