

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de raad van de gemeente Haarlem

Datum 14 april 2014
Ons kenmerk STZ//2014/
Contactpersoon PTH Hillege
Doorkiesnummer 0235115038
E-mail phillege@haarlem.nl
Onderwerp Nieuwe wetgeving Woondomein

Geachte leden van de gemeenteraad,

Via deze brief wil ik u in kennis stellen van twee relevante ontwikkelingen in de wetgeving van het Woon-domein. Daarnaast heeft minister Blok op 11 april een brief naar de Tweede Kamer gestuurd met een overzicht van de stand van zaken van de implementatie van de Hervormingsagenda die ik ook kort onder uw aandacht wil brengen.

Novelle

De afspraken uit het regeerakkoord ten aanzien van de rol van corporaties zijn uitgewerkt en opgenomen in een Novelle op de Herzieningswet (Woningwet). Het wetsvoorstel Herzieningswet ligt inmiddels voor in de Eerste kamer. Het kabinet streeft ernaar om de Novelle en de Herzieningswet in te laten gaan vanaf 1 januari 2015.

Op 2 april heeft de VNG hierover een ledenbrief verzonden die ik bij deze nogmaals onder uw aandacht wil brengen. Bij de brief zit een uitgebreide samenvatting. Hieronder wil ik graag stilstaan bij specifieke gevolgen voor Haarlem.

Gemeenten krijgen meer sturing op woningcorporaties

De kern van de Novelle is dat gemeenten meer sturing krijgen op de werkzaamheden van de corporaties. Naast de cyclus om te komen tot prestatieafspraken wordt de gemeente ook voor een fors aantal onderwerpen om een zienswijze gevraagd (verkoop van sociale huurwoningen, uitbreiding van het werkgebied van de corporatie, fusie en splitsing, de administratieve scheiding voor wat betreft de overheveling van te liberaliseren huurwoningen naar de niet-DAEB-tak, en de beoordeling van de noodzaak van niet-DAEB werkzaamheden door de corporatie. DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang, voor deze activiteiten is staatsteun volgens de normen van de Europese Commissie



mogelijk). Ook is de gemeente betrokken bij de opstelling door de corporatie van een reglement over de sloop van woningen.

Werkterrein van woningcorporatie wordt beperkt

De Novelle stelt ook regels ten aanzien van het werkterrein van corporaties, met name waar het betreft de activiteiten buiten de realisatie en beheer van sociale huurwoningen (de niet-DAEB-activiteiten), wijzigingen ten aanzien van het toezicht en de sanering van corporaties. Dit zal waarschijnlijk gevolgen hebben voor de samenwerking in wijken aan de oostkant van de stad.

Schaal van de corporatie afgestemd op de schaal van de regionale woningmarkt

Tot slot is in de Novelle opgenomen dat de schaal van de corporatie in overeenstemming moet zijn met de schaal van de regionale woningmarkt. Ook hierbij is er een rol voor de gemeenten weggelegd. Gemeenten krijgen de mogelijkheid om een voorstel te doen voor de bepaling van het regionale werkgebied van de aldaar werkzame corporaties. Wanneer gemeenten niet met een voorstel komen is er geen begrenzing. Gemeenten moeten zich beraden of zij tot een voorstel willen komen.

Gevolgen voor Haarlem

Vorig jaar heeft de Haarlemse gemeenteraad ingestemd met de prestatie-afspraken met de drie Haarlemse woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere (Lokaal Akkoord Haarlem 2013 t/m 2016, Duurzame samenwerking in onzekere tijden). Deze afspraken zijn tot stand gekomen op basis van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid zoals we dat in de Woonvisie Haarlem 2012-2016 hebben vastgelegd, en betreft afspraken op het gebied van nieuwbouw, ontwikkeling van de woningvoorraad, verduurzaming, de huisvesting van specifieke doelgroepen etc. Over een aantal onderwerpen zijn concrete afspraken uitgesteld naar een later tijdstip. Reden hiervoor was de onzekerheid over de veranderende omstandigheden waarin woningcorporaties komen te werken enerzijds en de onzekerheid van economische ontwikkelingen anderzijds. Afgesproken is dat, wanneer er meer duidelijkheid is, er aanvullende of nieuwe afspraken gemaakt zullen worden. Het gaat met name over de rol en investeringen in nieuwe projecten en de omvang van de betaalbare voorraad in het licht van veranderend inzicht over de omvang van de doelgroep. De komende jaren zullen we deze afspraken verder invullen, waarbij een regionale invalshoek voor de hand ligt.

Huisvestingswet

De Tweede Kamer heeft op 11 maart 2014 de Huisvestingswet 2014 aangenomen en ter vaststelling naar de Eerste kamer gestuurd. Het kabinet streeft ernaar dat ook deze wet per 1 januari 2015 in werking zal treden. Gemeenten hebben daarna nog 6 maanden te tijd om een huisvestingsverordening vast te stellen.

Vrijheid van vestiging

Het uitgangspunt van de wet is vrijheid van vestiging. Alleen als er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste van (delen van) de woningvoorraad kunnen gemeenten regels stellen en bijsturen. Het gaat om regels



rond het verdelen van woonruimte, en regels rond de verandering van de woningvoorraad, vastgelegd in een huisvestingsverordening.

De huisvestingsverordening krijgt een tijdelijk karakter: maximaal vier jaar. Uitgangspunt is dat in deze vier jaar de ongewenste effecten van schaarste moeten worden weggewerkt. Sturing is alleen mogelijk in een verordening en niet via een convenant.

Wijzigingen rond woonruimteverdeling

Gemeenten bepalen zelf voor welk deel van de huurwoningen zij regels stellen (in geval van schaarste). Maximaal de helft is toewijsbaar aan regionaal gebonden en waarvan weer maximaal de helft toewijsbaar is aan lokaal gebonden. Dit lokaal maatwerk vervangt de bindingseisen uit de oude wet. De mogelijkheid voor het geven van voorrang voor bepaalde groepen (inclusief urgenties) blijft gelijk. Het is (met uitzondering van de Waddeneilanden) niet meer mogelijk om regels te stellen bij koopwoningen.

Regels omtrent wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Het blijft mogelijk om in de huisvestingsverordening categorieën gebouwen aan te wijzen waarvoor een vergunningplicht nodig is voor onttrekken, samenvoegen, en omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte. Wanneer er echter sprake is van eigen gebruik is er geen mogelijkheid om vergunningseisen te stellen voor het samenvoegen van woonruimte of omzetten naar kantoor/praktijkruimte. Het vergunningstelsel voor splitsen is ongewijzigd.

Gevolgen voor Haarlem

In Haarlem is de regionale huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland 2007 vigerend. Ook is het convenant Woonruimteverdeling tussen gemeenten en corporaties in Zuid-Kennemerland nog van kracht. Met de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland is afgesproken een nieuwe verordening op te stellen als de Huisvestingswet van kracht is geworden.

De gemeenten en corporaties in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond werken momenteel samen aan het in beeld brengen van mogelijkheden tot meer samenhang in de regionale woonruimteverdeling. In juni zal hierover een rapportage verschijnen.

Gemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond zullen zich moeten beraden wat de Huisvestingswet en de mogelijkheden voor meer samenhang betekenen en met welke uitgangspunten al of niet een nieuwe verordening moet worden ontwikkeld. Uiteraard zal het college daarover met de raad van gedachten wisselen, het vaststellen van de verordening is tenslotte een raadsbevoegdheid.

Overige punten implementatie Hervormingsagenda

Naast bovengenoemde ontwikkelingen heeft minister Blok vorige week een brief naar de Tweede Kamer gestuurd waarin hij de stand van zaken meldt van de implementatie van zijn eerder gepresenteerde Hervormingsagenda. Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om u ook hierover in te lichten. De besluitvorming (via Besluit, AMvB of wetgeving) in de Tweede Kamer zal nog moeten plaatsvinden en is nog niet van toepassing, maar de ontwikkelingen zijn ook voor Haarlem relevant. De minister gaat, naast het taakveld van de corporaties, in op de volgende punten:



Haarlem

4

- Het Woningwaarderingstelsel zal worden gewijzigd. Essentieel hierin is dat de WOZ-waarde veel belangrijker is in de bepaling van de maximale huurprijs dan op het moment het geval is. Daarmee vervallen ook de schaarstepunten (zgn Donnerpunten) die ook voor onze regio van toepassing waren. Verwachting is dat een en ander medio 2015 van kracht zal worden.
- De minister werkt aan een voorstel voor de huursombenadering. Dat wil zeggen dat er geen vast huurverhogingspercentage wordt bepaald, maar de woningcorporatie voor zijn hele bezit (binnen het vastgesteld maximum) de gedifferentieerd huurverhoging kan toepassen. In het voorstel zal ook de huurverhoging bij huurharmonisatie (huur na mutatie) worden meegenomen.
- Het wordt mogelijk om (naast campuscontracten voor studenten) ook voor jongeren en starters, maar ook voor bijzondere groepen die uit de opvang komen, ex-gedetineerden en kenniswerkers te werken met tijdelijke huurcontracten.
- Enige jaren geleden is de verplichte passendheidstoets (inkomen passend bij de hoogte van de huur) afgeschaft. Er is geïnventariseerd hoe gemeenten en corporaties daarmee omgaan, binnenkort wordt een evaluatie opgezet, waarbij het beroep op de huurtoeslag een belangrijk onderdeel is.
- De motie van kamerlid Monasch om de inkomensgrens voor de sociale huurprijsgrens op te hogen zal binnenkort via AMvB worden voorgelegd. Het gaat om een tijdelijke maatregel van 5 jaar waarbij de inkomensgrens van sociale huurwoning wordt verhoogd van € 34.000 naar € 38.000,-
- De huurliberalisatiegrens van € 699,15 zal voor 3 jaar worden bevroren. Dat betekent dat het prijsniveau dat bepaalt of een huurcontract gereguleerd of geliberaliseerd is de komende jaren op dit niveau blijft. Het betekent niet dat de huurprijs van woningen niet boven dit niveau kunnen stijgen door huurverhoging. De hiervoor benodigde wetswijziging wordt opgenomen in de Novelle.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet

Jan Nieuwenburg