

Raadsinformatiebericht

Collegevergadering: 3 juni 2025

Zaaknummer : 1317735
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.M.C.E. Stam
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Raadsinformatiebericht: stand van zaken wijzigingen Huisvestingsverordening

- Ter informatie/update Toezeggingen/actielijst commissie of raad
 Beantwoording schriftelijke vragen Overige

Met dit bericht informeren wij u over de stand van zaken rondom de nieuwe Huisvestingsverordening en de wijzigingen die wij willen doorvoeren.

Inleiding

Woonruimte is schaars in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. Om de negatieve effecten van schaarste te bestrijden, hanteren de gemeenten een Huisvestingsverordening. Eind 2025 lopen de verordeningen van de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond af. De gemeenten ontwikkelen een nieuwe verordening die op 1 januari 2026 moet ingaan. Het opstellen van een nieuwe verordening doen de regiogemeenten in nauwe samenwerking. Regionale afstemming is zowel een wettelijke verplichting als een wens. We vormen immers één woningmarktregio met één woonruimteverdeelsysteem voor sociale huurwoningen. Regelgeving in één gemeente raakt direct woningzoekenden en stakeholders in andere gemeenten. We streven daarom wederom naar een eenduidige Huisvestingsverordening, met maatwerk per gemeente waar dit op grond van de marktwerking en politieke of maatschappelijke invulling noodzakelijk is.

Met dit bericht informeert het college de gemeenteraad over de wijzigingen die worden uitgewerkt.

Proces naar een Huisvestingsverordening 2026

In maart 2025 hebben alle gemeenteraden in de regio een aantal uitgangspunten vastgesteld voor de nieuwe mogelijkheden die de Huisvestingswet biedt. De uitgangspunten zijn in samenwerking met woningcorporaties, huurdersverenigingen en marktpartijen opgesteld. In de volgende paragraaf herhalen wij kort de uitgangspunten die verwerkt worden in de nieuwe verordening.

Daarnaast wordt gekeken naar de noodzaak tot actualisering van bestaande bepalingen in de verordeningen. Het gaat om regelgeving ten aanzien van de verdeling van woonruimte, alsook om regelgeving ten aanzien van de samenstelling van de woningvoorraad. Bij woonruimteverdeling komen de regelgeving voor middenhuur en de voorrangs- en urgentieregels in de sociale huur aan bod. Bij de samenstelling van de woningvoorraad komen de omvormingsvergunningen voor splitsing en kamerverhuur, alsook de opkoopbescherming en toeristische verhuur aan bod.

De onderwerpen die benoemd zijn in de voorliggende memo zijn tot stand gekomen op basis van vastgesteld beleid van de gemeenten en in samenwerking met vakspecialisten en woningcorporaties. Ook zijn diverse onderzoeken gebruikt, zoals de Woonservicerapportage over de woonruimteverdeling en een Kadasteronderzoek naar verkooptransacties. Begin juni vindt een participatiebijeenkoms plaats. Stakeholders worden in de gelegenheid gesteld negatieve effecten op de woonmarkt te benoemen en te adviseren over aanpassingen van de Huisvestingsverordening. Daar waar dit nieuwe inzichten oplevert, wordt dit meegenomen.

Het college streeft ernaar om eind augustus een concept-Huisvestingsverordening beschikbaar te stellen voor de wettelijk verplichte inspraakperiode. Tevens wordt de provincie, op grond van de Wet versterking regie volkshuisvesting (deze ligt in juni 2025 ter behandeling voor bij de Tweede Kamer), om advies gevraagd. Het college wil de gemeenteraad een Huisvestingsverordening ter besluitvorming voorleggen in november/december 2025.

Vastgestelde uitgangspunten n.a.v. de gewijzigde Huisvestingswet

De Huisvestingswet is op een aantal onderdelen aangepast. De gemeenteraden in de regio hebben in maart 2025 uitgangspunten voor de Huisvestingsverordening vastgesteld, gericht op de wetswijzigingen. Samengevat gaat het om de volgende uitgangspunten die verwerkt worden in de Huisvestingsverordening:

1. Bied een open woningmarkt met zo weinig mogelijk (voorrangs)regels, zodat woningzoekenden iets te kiezen hebben en de dynamiek op de woonmarkt behouden blijft.
2. Pas waar nodig de regels aan om urgent woningzoekenden uit de eigen gemeente met voorrang te kunnen blijven huisvesten in de eigen gemeente.
3. Wijs 50% van alle nieuwbouw sociale huurwoningen toe aan de eigen inwoners om de doorstroming te bevorderen, maar houd de impact van voorrangsregels op de totale woonmarkt beperkt.
4. Start pilots met voorrangsregels voor vitale beroepen. Neem de voorrangsregeling voor vitale beroepsgroepen daarom als 'kan-bepaling' op in de Huisvestingsverordening.
5. Maak het in de verordening mogelijk om alle nieuwbouw betaalbare koopwoningen primair toe te wijzen aan huishoudens die hier op basis van het inkomen op zijn aangewezen. Secundair kunnen woningen tot 50% aan eigen inwoners worden toegewezen, met voorrang voor diegenen die een sociale huurwoning achterlaten. Neem daarom een 'kan-bepaling' op in de verordening, zodat het college de regelgeving van toepassing kan verklaren als de uitvoerbaarheid is georganiseerd.
6. Neem de nieuw mogelijk gemaakte leefbaarheidsmaatregelen op in de verordening bij toetsing van aanpassingen aan de bestaande woningvoorraad. Voor Heemstede zijn dit bijvoorbeeld regels rondom kadastraal splitsen.

Actualiseren bestaande bepalingen in de verordening

De regio streeft naar eenheid in de verordening. Dit betekent ten eerste dat de artikelnummering in alle verordeningen gelijkgetrokken wordt. Indien een gemeente bepaalde regelgeving niet hanteert,

zal dit artikel als niet van toepassing worden opgenomen. Hiermee wordt ook voldaan aan een wens van Woonservice. Dit vereenvoudigt het proces van bezwaarschriften die zij voor de gemeenten afhandelen.

De verordening bevat meerdere 'kan-bepalingen'. De raad biedt het college zodoende de mogelijkheid om bepaalde regelgeving nader uit te werken en in te voeren. In de verordening zullen digitale koppelingen worden gemaakt om de uitwerking van die kan-bepalingen per gemeente eenvoudig te kunnen raadplegen.

In Zuid-Kennemerland zijn de regels voor urgentieverlening opgenomen in de verordening. In de IJmond zijn, naast de regels in de verordening, ook beleidsregels vastgesteld. Hierin staan de criteria voor urgentieverlening meer gedetailleerd beschreven. Dit geeft duidelijkheid aan de woningzoekenden en de stakeholders die met de regelgeving moeten werken. Het verzoek van de stakeholders is om de IJmondse werkwijze regiobreed toe te passen. De gemeenten zoeken naar eenheid en gaan hierin mee. Dit is een technische aanpassing en heeft geen consequenties voor de urgentiecriteria.

Verdeling van woonruimte

- Toewijzen van betaalbare woningen

Onder betaalbare woningen vallen wettelijk de sociale huurwoningen (tot € 900), middenhuurwoningen (tot € 1.184) en betaalbare koopwoningen (tot € 405.000). De Wet versterking regie volkshuisvesting stelt dat gemeenten voor twee derde betaalbare woningen bouwen. Gemeenten hebben zich met de Woondeal hieraan verbonden. Uw raad heeft in maart 2025 vastgesteld dat nieuwe betaalbare koopwoningen met voorrang aan passende inkomensgroepen kunnen worden toegewezen. Dit nemen we op in de nieuwe Huisvestingsverordening. Wat nog rest in deze context is regelgeving voor particuliere middenhuurwoningen. Een kan-bepaling wordt nu uitgewerkt om ook nieuwbouw particuliere middenhuurwoningen met voorrang op inkomen toe te wijzen. Het betreft uitsluitend regelgeving voor nieuwbouwwoningen. Voor bestaande middenhuurwoningen worden geen toewijzingsregels gesteld. Woningcorporaties wijzen middenhuurwoningen in hun bezit al op inkomen toe. Aanvullende regelgeving voor corporaties is in de verordening niet noodzakelijk.

- Voorrangsregels sociale huurwoningen

De verordening kan het woningtekort niet oplossen. Het gaat om een eerlijke verdeling van schaarste. Uit de onderzoeken is gebleken dat de bestaande voorrangsregels voor sociale huurwoningen in de verordening naar behoren functioneren. De corporaties gebruiken de regelgeving kundig. De wachttijden van doelgroepen naar leeftijd of huishoudenssamenstelling verschillen weinig van elkaar. Wijzigingen in de voorrangsregels zijn daarom niet noodzakelijk. Op verzoek van corporaties wordt wel mogelijk gemaakt dat bepaalde kleine grondgebonden gezinswoningen kunnen worden toegewezen aan kleine gezinnen, en grote grondgebonden gezinswoningen aan grote gezinnen. In de praktijk is meer maatwerk gewenst. Wij laten tot nu toe in de bestaande woningvoorraad kansen liggen om meer passend te sturen voor gezinnen met kinderen.

- Toewijzen van flexibele woningen

Huishoudens die een huurcontract voor een tijdelijke flexibele woning zijn aangegaan, kunnen binnen twee maanden na ondertekening een verzoek indienen om bij hernieuwde inschrijving voor een sociale huurwoning de inschrijftijd te behouden. Dit om de doorstroming te bevorderen. Nieuw te bouwen betaalbare flexibele woningen vallen onder de Huisvestingsverordening en worden via de toewijzingsregels in de verordening toegewezen.

- Samenwonen stimuleren

Om de doorstroming in de corporatiesector te bevorderen en het vrijkomende woningaanbod te vergroten, wordt samenwonen gestimuleerd. Twee huishoudens die ieder een sociale huurwoning van een corporatie achterlaten door in één woning (sociale of middeldure huurwoning) samen te gaan wonen als één huishouden, kunnen bij hernieuwde inschrijving een verzoek indienen om de inschrijftijd te behouden. Hiermee wordt voorkomen dat twee woningen door één koppel worden aangehouden.

- Bevorderen van community-building

Conform het woonbeleid streven gemeenten en corporaties naar meer sociale samenhang in bepaalde complexen. Dit geldt met name voor complexen met senioren of complexen met bijzondere doelgroepen. Het is nog niet mogelijk om toewijzing op motivatie van de woningzoekenden op te nemen in de verordening. Er moet eerst meer duidelijkheid komen over het type complex dat aangewezen wordt voor toewijzing op motivatie, en door wie en op basis van welke criteria de motivatie wordt beoordeeld. Op grond van het experimentenartikel in de Huisvestingsverordening zal in Haarlem en in Heemskerk een pilot voor de regio plaatsvinden om beleid en mogelijke regelgeving op te stellen. Na afloop van deze experimenten kan eventueel een bepaling worden opgenomen in de verordening. Dit zal bij een volgende wijziging van de verordening plaatsvinden.

- Uitbreiding van de urgente doelgroepen

Op grond van het rijksbeleid en de Wet regie volkshuisvesting moeten de urgente doelgroepen worden uitgebreid met uitstromende sekswerkers. Ook de groep economisch daklozen wordt een urgente doelgroep. Er wordt bekeken of deze doelgroepen passen binnen de bestaande urgentieregels voor uitstroom beschermd wonen, of dat aanvullende regelgeving wordt opgenomen.

- Doorstroming van herstructureringskandidaten

Het wordt voor herstructureringskandidaten mogelijk om de verkregen urgentie bij sloop of renovatie ook in te zetten in middenhuurwoningen van woningcorporaties, als het inkomen hiervoor passend is. Dit is nu niet in alle gemeenten geregeld. Dit bevordert het proces van herstructurering en speelt in op de woonwensen van deze groep.

- Verzilveren van een urgentie

In Zuid-Kennemerland kan een woningzoekende een verkregen urgentie inzetten in geheel Zuid-Kennemerland (met uitzondering van statushouders; zij kunnen zoeken in de toegewezen gemeente op grond van de wettelijke taakstelling). Deze werkwijze is in de praktijk onoverzichtelijk, onwerkbaar en onnodig. Dit geldt zeker in een situatie waarin een woningzoekende zelf kan zoeken naar woonruimte met de urgentieverklaring. Gelijk aan de werkwijze in Zuid-Kennemerland wordt een urgentie onder de nieuwe verordening afgegeven in een van de IJmond-gemeenten en is deze geldig in alle IJmond-gemeenten. De effecten hiervan worden gemonitord. Belangrijk criterium is dat urgent woningzoekenden ondersteund worden in het oplossen van het woonprobleem, maar dat er geen concentratie ontstaat van het zoekgebied door de urgent woningzoekenden.

- Huisvesting statushouders

Statushouders vormen een urgente doelgroep in de huidige verordening, zodat gemeenten kunnen voldoen aan de wettelijke taakstelling in de huisvesting van vergunninghouders. Het kabinet is voornemens om de Huisvestingswet aan te passen en het gemeenten te verbieden vergunninghouders een voorrangspositie te verschaffen in de Huisvestingsverordening. Daarnaast worden voorstellen door het kabinet voorbereid voor het afschaffen van de wettelijke taakstelling. Wij wachten de wettelijke wijzigingen af. Tot die tijd blijft de verordening op dit vlak ongewijzigd.

- **Inschrijftijdverlenging**

Een beperkte groep woningzoekenden die niet in aanmerking komt voor een urgentie, kan in sommige gemeentelijke verordeningen onder bepaalde voorwaarden in aanmerking komen voor inschrijftijdverlenging. Dit biedt de woningzoekende de mogelijkheid om, ook zonder het verkrijgen van urgentie, het woonprobleem op de meest sobere wijze op te lossen. Het gaat om situaties waarbij sprake is van een inwonend huishouden (bijvoorbeeld bij vader of moeder) met minderjarige kinderen. De regeling wordt in de praktijk in deze gemeenten zelden toegepast. Het biedt echter kansen voor maatwerk en extra ondersteuning van huishoudens in een benarde situatie. De regeling wordt eenduidig verwerkt in de verordening van alle gemeenten.

- **Woonwagendstandplaatsen**

Sommige gemeenten in de regio hebben de toewijzingsregels voor woonwagendstandplaatsen opgenomen in de verordening, waaronder Heemstede. Deze gemeenten streven naar meer eenheid in de regelgeving. Dit komt tot stand in samenwerking met vertegenwoordigers uit de doelgroep woonwagendbewoners.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

- **Toeristische verhuur**

Er is een groeiend aantal woningen in de regio dat wordt verhuurd voor toeristische doeleinden. Om hier zicht op te krijgen en mogelijk op te sturen, willen de gemeenten in de regio regels voor toeristische verhuur opnemen in de verordening. Dit is tevens een wens vanuit de MRA, die een registratiesysteem heeft opgezet en aanbiedt voor gemeenten om te gebruiken. Dit registratiesysteem wordt ook gebruikt voor het innen van toeristenbelasting, als onderdeel van het accommodatiebeleid. De gemeenten Haarlem en Zandvoort hebben op dit moment al regels betreffende toeristische verhuur opgenomen. In beide gemeenten betreft dit de registratieplicht, meldingsplicht en een nachtcriterium. De gemeente Haarlem hanteert een nachtcriterium van 30 overnachtingen per jaar, Zandvoort van 120 overnachtingen per jaar. Dit houdt in dat voor toeristische verhuur bestemde woonruimten maximaal voor het aangegeven aantal nachten mogen worden verhuurd. Via de registratieplicht wordt het voor verhuurders verplicht zich bij de gemeente te registreren als toeristisch verhuurder. Hiervoor wordt een platform ingericht. Elke verhuurder krijgt een registratienummer, dat bij de advertentie voor de woonruimte vermeld moet worden. Iedere overnachting dient in het kader van de meldingsplicht door de verhuurder bij de gemeente te worden gemeld via het registratiesysteem.

De andere gemeenten in de regio ZK/IJ kunnen met het wijzigen van de verordening ook regels rondom toeristische verhuur opnemen. Dit zijn dezelfde regels als voor Haarlem en Zandvoort: de registratieplicht, de meldingsplicht en het nachtcriterium. Iedere gemeente dient zelf de afweging te maken om hiervoor te kiezen. Bij het opnemen van regels rondom toeristische verhuur dient buiten de verordening om een registratiesysteem opgezet te worden. Vanuit de MRA is hiervoor een registratiesysteem beschikbaar. Het advies- en onderzoeksbureau RIGO is gevraagd onderzoek te doen naar de noodzaak en effectiviteit van gemeentelijke sturing op toeristische verhuur.

- **Opkoopbescherming**

De Opkoopbescherming voorkomt het 'in gebruik geven' van door de gemeenteraad aangewezen woningen binnen een bepaald gebied zonder vergunning. De regels voorkomen de verhuur van een woning in de eerste vier jaar na aankoop, maar niet het kopen zelf. Primair is het de bedoeling van de wetgever om starters een kans te bieden op de woningmarkt zonder dat zij beconcurrereerd worden door investeerders. Investeerders kopen woningen tegen een hoge prijs op en verhuren deze tegen hoge prijzen. Haarlem, Zandvoort en Bloemendaal hebben de Opkoopbescherming in 2022 ingevoerd.

Deze gemeenten hebben ieder een maximale WOZ-waarde (ten tijde van notariële overdracht) bepaald, waarop de Opkoopbescherming van toepassing is. Deze zijn als volgt: Haarlem: €451.000, Zandvoort: €438.000 en Bloemendaal: €600.000. Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

Uit een herhaalonderzoek dat dit jaar is uitgevoerd door het Kadaster blijkt dat de regelgeving functioneert. In de overige gemeenten in de regio was er in het verleden geen duidelijke verdringing door investeerders zichtbaar, waardoor de Opkoopbescherming destijds niet is ingevoerd. Ook in het herhaalonderzoek is geen verdringing aangetoond. Voor deze gemeenten kan beargumenteerd worden dat het invoeren van de Opkoopbescherming in de verordening niet noodzakelijk is. Daarnaast is de Opkoopbescherming een maatregel die haaks staat op het splitsingsbeleid van Heemstede.

- **Woonruimtevoorraadbeheer**

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om via de Huisvestingsverordening regels vast te stellen voor het omgaan met wijzigingen in de bestaande woningvoorraad. Dit noemen we woonruimtevoorraadbeheer. Onderstaande beleidsvoornemens gelden voor gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland: Haarlem, Heemstede en Zandvoort. Hieronder wordt per onderdeel een korte toelichting gegeven, gevolgd door eventuele wijzigingen die worden doorgevoerd. Onder woonruimtevoorraadbeheer verstaan we vier soorten ingrepen die we via de Huisvestingsverordening vergunningsplichtig kunnen maken, te weten:

Onttrekken:

Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan: het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden, zoals bijvoorbeeld voor bedrijfsmatig gebruik. Heemstede heeft deze vorm van woningvoorraadbeheer niet in de huidige verordening staan en neemt deze ook niet op in de Huisvestingsverordening, omdat deze vorm amper voorkomt in de gemeente.

Samenvoegen:

Het samenvoegen van meerdere woonruimten tot één woonruimte. Deze vergunningplicht wordt in de Huisvestingsverordeningen van Zuid-Kennemerland niet opgenomen, omdat samenvoegen in deze gemeenten te weinig voorkomt en samenvoegen voor eigen gebruik wettelijk al is toegestaan.

Omzetten:

Het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten. Dit houdt het verkameren van woningen in, bijvoorbeeld voor de verhuur aan jongeren of arbeidsmigranten. Inwoning in de vorm van hospitaverhuur valt niet onder omzetten en is onder voorwaarden in het omgevingsplan toegestaan. Heemstede heeft deze vorm van woningvoorraadbeheer niet in de huidige verordening staan en neemt deze ook niet op in de Huisvestingsverordening, omdat deze vorm amper voorkomt in de gemeente.

Woningvormen:

Het verbouwen van een zelfstandige woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten. Bij woningvorming gaat het om een eigenaar die een bestaande woning feitelijk opdeelt in meer woningen, die afzonderlijk in de huurmarkt worden gezet zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. Heemstede heeft woningvormen nu niet in haar Huisvestingsverordening staan en wil deze ook niet invoeren. Heemstede houdt al grip op bouwkundige splitsingen middels het omgevingsplan. Een omgevingsvergunning voor een bouwkundige splitsing op basis van het omgevingsplan en een vergunning voor woningvormen op basis van de Huisvestingsverordening is dubbelop.

Kadastraal splitsen:

Bij een kadastrale splitsing worden de bouwkundig gesplitste woningen los verkocht. De nieuwe woningen worden opgenomen in het kadaster. Haarlem, Heemstede, Zandvoort en sinds kort ook Bloemendaal hebben hiervoor regels in hun Huisvestingsverordening opgenomen en continueren dat bij een nieuwe verordening. Op deze manier kan de gemeente onder meer sturen op de wenselijke minimale oppervlakte van de woningen na kadastrale splitsing en kan zij met een beroep op leefbaarheid voorkomen dat te veel woningen worden gesplitst. Heemstede gaat daarbij toetsen aan de parkeernormennota.

Vervolg

De conceptverordening wordt na de zomer ter advies aangeboden aan de provincie. Zij geeft een advies waarvan alleen gemotiveerd mag worden afgeweken. Daarna wordt de verordening ter inzage gelegd, waarna een nota van beantwoording wordt opgesteld. De nieuwe verordening wordt in december 2025 aan de raad aangeboden ter vaststelling.