

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 22 april 2021

Zaaknummer : 784274
Afdeling : Ruimtelijk Beleid
Portefeuillehouder : A.P. van der Have
Openbaarheid : Actief openbaar

ONDERWERP

Vaststellen Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2021

SAMENVATTING

De raad wordt voorgesteld de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2021 vast te stellen. Deze verordening is identiek aan de huidige verordening van 2017. Het opnieuw en in ongewijzigde vorm vaststellen van de huidige verordening is een procedurele handeling om voldoende tijd te hebben voor het opstellen van een nieuwe huisvestingsverordening die naar verwachting op 1 januari 2022 van kracht zal worden. Ter voorbereiding van die nieuwe verordening wordt een uitgangspuntennotitie opgesteld die medio 2021 aan de raad wordt aangeboden.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

- Huisvestingswet 2014
- Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2017
- Volkshuisvestingsbeleid Heemstede' (2016)
- Regionaal Actieprogramma (RAP) Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond 2016 t/m 2020

BESLUIT B&W

1. De raad voor te stellen de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2021 vast te stellen.
2. Dit voorstel voor te leggen aan de commissie Ruimte om advies te geven aan de raad (A-stuk).

BESLUIT RAAD

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 maart 2021

besluit:

de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2021 vast te stellen.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 22 april 2021

AANLEIDING

Op 1 juli 2021 vervalt de huidige huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond; Heemstede 2017. In de huisvestingsverordening worden regels gesteld voor de toewijzing van goedkope huurwoningen. Dit was en blijft nodig omdat sprake is van schaarste aan deze woningen. Daarom komt er een nieuwe huisvestingsverordening, die de huidige verordening vervangt.

Er spelen begin 2021 enkele ontwikkelingen die aanleiding kunnen geven tot wijzigingen in de huisvestingsverordening. Het gaat om:

- informatie over de woonruimteverdeling in 2020;
- de wijziging van de Huisvestingswet om regels te stellen aan vakantieverhuur.

Wij willen die ontwikkelingen zorgvuldig bestuderen en maatregelen voorbereiden voor een huisvestingsverordening die naar wens sturing geeft aan de woningmarkt. Dit lukt niet vóór 1 juli 2021. Daarom stelt het college de raad voor om de huidige huisvestingsverordening in ongewijzigde vorm opnieuw vast te stellen onder de titel 'Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2021'.

Volgens de huidige planning geldt het continueren van de huidige verordening voor een halfjaar, tot 1 januari 2022. De verordening en de toelichting daarop zijn bijgevoegd (zie bijlage 1 en 2). Het opnieuw en ongewijzigd vaststellen – in plaats van de looptijd van de huidige verordening verlengen – is wettelijk vereist omdat de Huisvestingswet bepaalt dat een huisvestingsverordening maximaal vier jaar van kracht is. Het is logisch dat een huisvestingsverordening niet wordt vastgesteld voor onbepaalde tijd. Want aan het vaststellen van de verordening zit een inspanningsverplichting vast: zorgen dat de schaarste verdwijnt. Gemeenten stellen volkshuisvestingsbeleid op en maken afspraken met derden waarmee zij de schaarste bestrijden. Elke vier jaar wordt bij de vaststelling van een nieuwe huisvestingsverordening beoordeeld of er sprake is van schaarste. De wet bepaalt tevens dat de huisvestingsverordening in afstemming met regiogemeenten, corporaties, huurdersorganisaties en stakeholders wordt opgesteld.

MOTIVERING

Argumenten

1. Er is nadere informatie nodig voor de nieuwe huisvestingsverordening

Bij het opstellen van een nieuwe huisvestingsverordening is het essentieel om:

- goed en trendmatig inzicht te hebben in de cijfers rond de woonruimteverdeling in de sociale huursector;
- goed inzicht te hebben in de mogelijkheden om te sturen in de samenstelling van de voorraad;
- goed samen te werken met gemeenten, corporaties, huurdersvertegenwoordigers en andere stakeholders.

Er speelt een aantal recente ontwikkelingen die mogelijk aanleiding kunnen zijn tot wijzigingen in de huisvestingsverordening. Als de raad een nieuwe huisvestingsverordening wil vaststellen vóór 1 juli 2021, dan worden concessies op bovenstaande punten gedaan.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 22 april 2021

De volgende argumenten dienen ter onderbouwing van het voorstel om de huidige huisvestingsverordening ongewijzigd vast te stellen (in principe tot en met 31 december 2021):

- a. Een actueler beeld van de situatie op de sociale woningmarkt
In november 2018 zijn verschillende woonruimteverdeelsystemen in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond samengevoegd in één aanbodmodel onder Woonservice. Het college heeft het evaluatierapport over het samenvoegen van de woonruimteverdeelsystemen bij besluit van 9 februari 2021 (zaaknummer 775314) ter kennisname gestuurd aan de commissie Ruimte (C-stuk). Woonservice concludeert in het evaluatierapport dat de keuzevrijheid en de doorstroming zijn bevorderd, maar dat daardoor in alle regiogemeenten minder woningen zijn toegewezen aan woningzoekenden uit de eigen gemeente.
Gezien de vrij recente samenvoeging van verdeelsystemen moeten ook de cijfers over geheel 2020 worden meegenomen. Is er sprake van een eenmalig effect, een golfbeweging na de introductie van een nieuw systeem, óf kan er sprake zijn van een trend?
De cijfers over 2020 komen niet eerder dan in april 2021 beschikbaar. Deze informatie moeten we regionaal afstemmen en met de corporaties bespreken. Dat kan niet als een nieuwe huisvestingsverordening op 1 juli 2021 wordt vastgesteld.
- b. Regels rondom samenstelling woningvoorraad herijken
Op 1 januari 2021 is de Huisvestingswet gewijzigd. Die wijziging is bedoeld om de mogelijkheden van gemeenten te vergroten om vakantieverhuur van woningen te reguleren. Eventuele regels hierover moeten in de huisvestingsverordening worden opgenomen. Welke regels dit kunnen zijn, was lange tijd niet volledig duidelijk. Het opstellen van nieuw beleid en inspelen op de nieuwe wetgeving is niet mogelijk als de nieuwe huisvestingsverordening op 1 juli 2021 wordt vastgesteld.
- c. Regionale samenwerking vraagt tijd
Conform de Huisvestingswet, maar vooral omdat de gemeente onderdeel van één woningmarktregio Zuid-Kennemerland/IJmond is, stemmen gemeenten de verordening zoveel mogelijk af. De regels die de raad in de verordening stelt hebben invloed op het aantal woningzoekenden en/of de slaagkansen in de andere gemeenten. Daarnaast zijn er corporaties en zorgpartijen die actief zijn in meerdere gemeenten, waarvoor het praktisch is om in de basis gelijklopende regels te hebben. Die gelijklopende regels zijn geen dogma; er is ruimte voor lokaal maatwerk. Regionale afstemming kost echter tijd. Dat betekent voor het proces om tot een verordening te komen dat de voorbereidingstijd aanzienlijk is waarbij gemeenten hun eigen processen volgen en prioriteiten stellen. Een afgestemde verordening is op 1 juli 2021 niet haalbaar.

In de regio Zuid-Kennemerland/IJmond is er schaarste aan goedkope woningen (zie bijlage 3). Een huisvestingsverordening is onontbeerlijk. De huidige verordening met de passendheids- en urgentieregels, voldoet voor een groot deel. Er zijn daarom geen grote risico's verbonden aan het doorgaan met de huidige verordening. In de tussentijd worden de genoemde ontwikkelingen

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 22 april 2021

bestudeerd en regionaal besproken. Dit leidt tot ambtelijke voorstellen die worden verwoord in een uitgangspuntennotitie voor de nieuwe verordening. Die notitie wordt medio 2021 aan alle raadscommissies in de regio voorgelegd. De conclusies worden vervolgens juridisch vertaald in een nieuwe huisvestingsverordening voor de periode 2022 t/m 2025.

Kanttekeningen

1. Inhoudelijk debat vindt plaats bij de uitgangspuntennotitie

Het opnieuw en ongewijzigd vaststellen van de huidige huisvestingsverordening is een procedurele handeling om de huidige regels over de woonruimteverdeling nog een half jaar te continueren en daardoor voldoende tijd te hebben voor het opstellen van een nieuwe huisvestingsverordening. Het inhoudelijk debat over de nieuwe verordening zal worden gevoerd aan de hand van de uitgangspuntennotitie die medio dit jaar aan de raad wordt gestuurd.

FINANCIËN

Niet van toepassing.

PLANNING/UITVOERING

De komende maanden worden de ontwikkelingen bestudeerd en regionaal besproken. Een uitgangspuntennotitie voor een nieuwe huisvestingsverordening wordt aan alle gemeenteraden voorgelegd. De conclusies worden daarna juridisch vertaald in een nieuwe huisvestingsverordening.

Na vaststelling van deze ongewijzigde verordening door de raad wordt deze gedurende zes weken 'digitaal' ter inzage gelegd en gepubliceerd in de Heemsteder, met de vermelding dat de verordening geldt vanaf 1 juli 2021.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

De woningcorporaties in de regio zijn actief betrokken in het proces van het opstellen van de uitgangspuntennotitie en worden ook actief betrokken bij het opstellen van de nieuwe huisvestingsverordening.

DUURZAAMHEID

De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2021 is digitaal beschikbaar via www.overheid.nl.

BIJLAGEN

De volgende bijlagen zijn bijgevoegd:

1. Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2021 (784274)
2. Toelichting bij de huisvestingsverordening (784274)
3. Schaarsteonderbouwing (784274)