

Collegebesluit

Collegevergadering: dd maand jaar

Zaaknummer : 831042
Afdeling : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.P. van der Have
Openbaarheid : Actief openbaar

ONDERWERP

Bespreken uitgangspuntennotitie nieuwe Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland / Heemstede 2022

SAMENVATTING

Om te komen tot een nieuwe verordening is voorliggende uitgangspuntennotitie opgesteld. Deze notitie is opgesteld in samenwerking met woningcorporaties en voor commentaar toegezonden aan huurdersvertegenwoordigers en stakeholders. Na de zomer van 2021 worden alle conclusies juridisch vertaald naar een nieuwe huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond 2022 die in alle gemeenten op 1 januari 2022 in moet gaan.

Deze uitgangspuntennotitie kan tevens als input dienen voor de door de raad gewenste woondiscussie.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

- Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2021
- Volkshuisvestingsbeleid Heemstede (2016)
- Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021 t/m 2025
- Woonruimteverdelingsmonitor 2020, mei 2021

BESLUIT B&W

1. In te stemmen met de voorstellen in de voorliggende uitgangspuntennotitie ter voorbereiding op Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland / Heemstede 2022-2026;

2. Het voorgenomen besluit voor te leggen aan de commissie Ruimte om haar zienswijze kenbaar te maken (B-stuk).

AANLEIDING

Bij 'onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte' mag de gemeenteraad ingrijpen. In de Huisvestingswet is bepaald dat de raad dan een huisvestingsverordening mag opstellen. Hiermee kan de woonruimteverdeling bijgestuurd worden. Zo moeten de kansen weer meer gelijkgetrokken worden. De verordening is een vrij zwaar instrument. Dat zie je op verschillende plekken in de wet terug. Er gelden strikte voorwaarden voor zowel het instellen van de verordening als geheel én afzonderlijke onderdelen (geen noodzaak, dan ook geen regels). Verder is de reikwijdte van de regels begrensd. Een huisvestingsverordening heeft betrekking op 1) de woonruimteverdeling en 2) de samenstelling van de voorraad mede in relatie tot de leefbaarheidseffecten in de directe omgeving.

Bij de vaststelling van de huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2021 (22 april 2021) is aangegeven dat er ontwikkelingen zijn die aanleiding kunnen geven tot wijzigingen in de nieuwe huisvestingsverordening 2022.

Collegebesluit

Collegevergadering: dd maand jaar

Sinds november 2018 is er voor een groot deel van de regio nog maar één woonruimteverdeelsysteem. Door het speelveld zoveel mogelijk gelijk te houden kan een goede evaluatie van de verhuisbewegingen plaatsvinden. Woonservice heeft de samenvoeging van het woonruimteverdeelsysteem geëvalueerd. Het college van B&W heeft de eerste effecten van deze evaluatie 9 februari 2021 ter kennisgeving aangenomen en ter kennisgeving aan de commissie Ruimte gezonden. Woonservice heeft de Woonruimteverdelingsmonitor 2020 mei jl. aan het college van B&W gezonden (bijlage 2).

Het college gaat, ter voorbereiding op de nieuwe Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond 2022, op basis van de voorstellen in de uitgangspuntennotitie (begeleid door een oplegnotitie), graag het gesprek met u aan.

MOTIVERING

Argumenten

[Regionale samenwerking](#)

We zijn als gemeenten (officieel sinds 2015) onderdeel van de grotere woningmarktregio Zuid-Kennemerland/IJmond. In het Regionaal Woonakkoord Zuid-Kennemerland / IJmond 2021-2025 is opgenomen dat de nieuwe Huisvestingsverordeningen regionaal wordt afgestemd met gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties en stakeholders. Zo ontstaat er meer duidelijkheid voor zowel de woningzoekenden als partijen die met deze regels werken. Lokaal maatwerk blijft echter mogelijk als de situatie daarom vraagt. Er blijven immers verschillen tussen gemeenten. Sinds 2018 geldt voor een groot deel van de regio één woonruimteverdeelsysteem. Door het speelveld zoveel mogelijk gelijk te houden kan een goede evaluatie van de verhuisbewegingen beter plaatsvinden.

[Woonruimteverdelingsmonitor 2020 van Woonservice](#)

De Woonruimteverdelingsmonitor 2020 is 10 mei 2021 met een begeleidend schrijven van Woonservice aangeboden aan het college van B&W. Deze monitor is het vervolg op de eerdere evaluatie ‘eerste effecten op de woonruimteverdeling’ van februari 2021, en als bijlage 2 bijgevoegd.

[Oplegnotitie en uitgangspunten](#)

Algemene conclusie van gemeenten en corporaties is dat de huidige verordening op hoofdlijnen in alle gemeenten goed functioneert. Om te komen tot een nieuwe verordening is een uitgangspuntennotitie opgesteld.

Voor nadere toelichting en voorstellen wordt verwezen naar de oplegnotitie behorend bij de uitgangspunten (bijlage 1).

Kanttekening

samenloop met woondiscussie

De huisvestingsverordening is een van de pijlers van het woonbeleid en de uitgangspunten kunnen als inhoudelijke input dienen bij de door de raad gewenste discussie over het wonen in Heemstede.

opkoopregeling

Landelijk is een trend zichtbaar dat betaalbare koopwoningen worden opgekocht door beleggers. Op dit moment ontwikkelt het Rijk instrumenten om (delen van) de

Collegebesluit

Collegevergadering: dd maand jaar

bestaande woningvoorraad te beschermen tegen het opkopen door investeerders. Indien het wenselijk en haalbaar geacht wordt deze instrumenten in te zetten kan dit leiden tot een wijziging op de huisvestingsverordening.

FINANCIËN

Niet van toepassing.

PLANNING/UITVOERING

De uitgangspuntennotitie wordt in september 2021 aan de raadscommissie voorgelegd. De conclusies worden daarna juridisch vertaald in een nieuwe huisvestingsverordening.

- Najaar 2021: vaststelling nieuwe huisvestingsverordening in de raad.
- Najaar 2021: bespreking woondiscussie
- 1 januari 2022: inwerkingtreding van de nieuwe huisvestingsverordening

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

De woningcorporaties en huurdersverenigingen 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 Zuid-Kennemerland / IJmond 2022.

DUURZAAMHEID

BIJLAGEN

1. Oplegnotitie behorend bij Uitgangspuntennotitie (831042)
2. Woonruimteverdelingsmonitor 2020 regio IJmond / Zuid-Kennemerland + begeleidende brief van Woonservice (...)
3. Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2021 (784274)