

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 22 december 2021

Zaaknummer : 936442
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.P. van der Have
Openbaarheid : Actief openbaar

ONDERWERP

Vaststellen van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond:
Heemstede 2022

SAMENVATTING

De raad wordt voorgesteld de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2022 vast te stellen. Met het vaststellen van deze verordening stelt de raad regels ten aanzien van de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad. Beschermende regelgeving is noodzakelijk om de negatieve effecten van schaarste te bestrijden. De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede treedt op 1 januari 2022 in werking en vervangt de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2021.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

- Huisvestingswet 2014
- Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2021
- Volkshuisvestingsbeleid Heemstede (2016)
- Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025

BESLUIT B&W

1. De raad voor te stellen de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2022 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 16 november 2021

besluit:

de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2022 vast te stellen

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 22 december 2021

AANLEIDING

Op 22 april 2021 heeft uw raad de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2021 vastgesteld.

Ter voorbereiding op een nieuwe huisvestingsverordening zijn regionaal eenduidige uitgangspunten opgesteld. Deze uitgangspunten zijn op 16 september 2021 in de commissie Ruimte van Heemstede besproken. Ook in andere gemeenten in de regio zijn deze uitgangspunten besproken. De commissie Ruimte heeft zich positief uitgelaten over de voorstellen in de uitgangspuntennotitie. De resultaten van de beeldvormende bespreking in Heemstede en in de andere gemeenten is verwerkt in de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2022 die nu ter behandeling en besluitvorming voorligt.

Waar mogelijk is gekozen voor regionale eenduidigheid en waar wenselijk voor lokaal maatwerk. Zo wordt recht gedaan aan de regionale woningmarkt én de lokale context die per gemeente verschilt.

MOTIVERING

Schaarste

In de huisvestingsverordening legt de gemeenteraad regels vast voor de verdeling van betaalbare huurwoningen en de samenstelling van de bestaande woningvoorraad. Dit kan alleen indien sprake is van schaarste. In het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025 toont aan dat er spraken is van een actueel woningtekort. De WoonruimteverdelingsMonitor 2020 van de regio IJmond/Zuid-Kennemerland laat uitgebreid zien hoe groot het woningtekort is. De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren in heel Nederland opgelopen, en zo ook het tekort aan betaalbare huurwoningen. In vrijwel alle gemeenten in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland nam het aantal (actief) woningzoekenden en optienemers de laatste jaren toe. De gemiddelde inschrijftijd in de gemeente Heemstede is in 2020 opgelopen tot 9,7 jaar en laat daarmee zien dat er enorme schaarste heerst.

Regionale eenduidigheid waar mogelijk, lokaal maatwerk waar wenselijk

De regels in de huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2022 zijn voor een belangrijk deel een voortzetting van de regels uit de huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2021 omdat deze in de basis voldeden. Op onderdelen zijn regels aangescherpt en toegevoegd. De indeling van de huisvestingsverordening is aangepast en regionaal gelijkgetrokken. Met deze verordening zijn er verdere stappen gezet om de urgentieverlening zoveel mogelijk gelijk te trekken. De uitstroomregeling (Pact voor uitstroom) is in de hele regio Zuid-Kennemerland en IJmond zelfs gelijkloidend. De belangrijkste regionale verschillen betreffen de gehanteerde grens voor 'betaalbaar', de toepassing van lokaal maatwerk (bindingseisen) en de regels met betrekking tot de samenstelling van de woningvoorraad (hoofdstuk 3).

Opkoopbescherming

Bij de Begrotingsraad is naar aanleiding van berichtgeving uit Haarlem opkoopbescherming aan de orde gekomen. Gezien opkoopbescherming een beperking van het eigendomsrecht van kopers is moet goed worden aangetoond waarom het noodzakelijk is. De gemeente Heemstede gaat onderzoeken of

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 22 december 2021

opkoopbescherming noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen. Tevens gaan wij in gesprek met de andere gemeenten uit Zuid-Kennemerland/IJmond en de gemeente Haarlemmermeer om te kijken of en voor welke categorie koophuizen zij opkoopbescherming invoeren. Indien na verder onderzoek door de raad besloten wordt dat opkoopbescherming noodzakelijk is kan dit via een addendum aan de Huisvestingsverordening worden toegevoegd.

Lokale toewijzing & regeling cruciale beroepsgroepen

Bij de bespreking van de uitgangspuntennotitie is lokale toewijzing en daarbinnen een regeling voor cruciale beroepsgroepen aan bod gekomen. In de uitgangspuntennotitie wordt deze maatregel afgeraden. Gemeenten willen een grote regionale en open woonmarkt bieden. Een regio waar iets te kiezen valt voor de woningzoekenden. Beschermende regelgeving voor de 'eigen' bewoners is in eerste instantie niet wenselijk en gaat in tegen de uitgangspunten van de wet. Daarnaast is het tekort aan woningen een landelijk probleem. Het gevolg van extra voorrangsregelingen is dat de wachttijd voor de andere woningzoekenden nog groter wordt. Daardoor is er voor gekozen om nog geen lokale voorrangsregeling op te nemen in deze verordening. Bij het traject richting de Woonvisie wordt bekeken of en voor wie er behoefte is aan aanvullende voorrangsregelingen.

Hieronder volgt een toelichting en motivering van de belangrijkste onderdelen van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2022

Betaalbare vergunningplichtige woningen (Artikel 2.1.1)

De wet bepaalt dat gemeenten alleen regels mogen opnemen voor goedkope woonruimte. Voor deze woningen geldt dat een huisvestingsvergunning nodig is om deze te mogen bewonen. In de nieuwe Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2022 wordt deze grens net als in de voorgaande verordeningen gesteld op woningen tot aan de sociale huurprijsgrens ofwel de liberalisatiegrens (€ 752,33, prijspeil 2021). In tegenstelling tot de gemeente Haarlem hebben de gemeenten Heemskerk, Beverwijk, Velsen en Heemstede op dit moment onvoldoende aanbod om regelgeving voor middenhuur zinvol in te zetten. De extra benodigde capaciteit voor vergunningverlening en handhaving weegt niet op tegen de effecten op de woonmarkt. Het verhogen van de huurgrens in de verordening is daarnaast een risico. Voor ontwikkelaars en verhuurders zijn extra beperkende regels een drempel om te investeren. Bovendien kunnen huishoudens die met spoed een woning nodig hebben niet meer buiten de woonruimteverdeling om een woning bemachtigen. De vrije sector woningen fungeren als smeermiddel op de woonmarkt. Daarbij past in beginsel geen regelgeving. We monitoren regionaal de ontwikkeling van dit segment.

Voorrang op basis van passendheidsregels (Artikel 2.3.1)

Het betreft hier regels met betrekking tot inkomen, huishoudsamenstelling en leeftijd. Deze regels zijn grotendeels ongewijzigd. De voorrangsregels hebben een positief effect voor de doelgroep. Naast dat er door deze regels passend gewoon kan worden zijn er positieve gevolgen voor de benodigde inschrijftijd en zoektijd. De doorstroomregeling voor senioren is toegevoegd aan de passendheidsregels. Daarnaast is er een regeling toegevoegd die het mogelijk maakt om voorrang te

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 22 december 2021

geven bij gelijkvloerse woningen voor mensen met een daartoe strekkende indicatie.

Voorrang bij maatschappelijke of economische binding (Artikel 2.3.2)

De Huisvestingswet 2014 gaat uit van vrije vestiging. Beschermende regelgeving voor de 'eigen inwoners' is in eerste instantie niet wenselijk en gaat in tegen de uitgangspunten van de wet. Lokale voorrangsregels belemmeren het functioneren van een vrije woningmarkt. Bij de commissie Ruimte werd, tijdens het bespreken van de uitgangspuntennotitie, duidelijk dat er wel een wens is om bepaalde beroepsgroepen voorrang te verlenen. Bij de woondiscussie, in opmaat naar de Woonvisie, moet duidelijk worden of hier behoefte aan is en in welke groepen.

Voorrang bij urgentie (Artikel 2.3.3 t/m 2.3.8)

De regels voor voorrang bij urgentie zijn bedoeld voor woningzoekenden die dringend een nieuwe woning nodig hebben. Zij krijgen onder strikte voorwaarden de indicatie 'urgent'. Dit betekent dat de inschrijftijd dan niet meetelt. Bij voorrang op basis van urgentie is onderscheid te maken tussen wettelijke groepen en overige urgentiedoelgroepen. De doelgroepen voor een urgentie zijn in de nieuwe verordening hetzelfde als in de huidige verordening. Wel zijn deze doelgroepen artikelsgewijs aangepast om eenheid te verkrijgen in de regionale verordeningen en is toegelicht of de urgentie een lokaal dan wel een regionaal karakter heeft. Voor een urgentie op basis van de uitstroomregeling, (de woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op, of ter vervanging van een verblijf in een instelling op sociaal, maatschappelijk of medisch terrein) is regelgeving opgenomen conform het convenant 'Uitstroomregeling Pact, regio IJmond & Zuid-Kennemerland' dat in oktober 2021 is getekend door partijen. Een verordening benoemt de urgente doelgroepen. De uitvoering wordt gedeeltelijk verplaatst naar nadere regels om zo uniformiteit met de regio te bewerkstelligen.

Woonruimtevoorraadbeheer (Hoofdstuk 3)

De gemeente Heemstede staat positief tegenover het splitsen van woningen. Wel zijn hier een aantal voorwaarden aan verbonden. Hoofdstuk drie regelt wanneer een splitsingsvergunning vereist is, wat de voorwaarden, voorschriften en de weigeringsgronden zijn en hoe een vergunning aangevraagd moet worden.

FINANCIËN

Niet van toepassing

PLANNING/UITVOERING

- 16 november 2021: behandeling voorstel in college;
- 9 december 2021: behandeling voorstel in commissie Ruimte;
- 22 december 2021: behandeling voorstel in de gemeenteraad
- 1 januari 2022: inwerkingtreding Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2022

De woningcorporatie wordt door het college gemandateerd voor het verstrekken van een huisvestingsvergunning voor betaalbare huurwoningen in hun bezit. Het college stelt nadere regels op betreffende de uitwerking van de verordening. De nadere regels gaan over het aanvragen van urgentie, de urgentiecommissie, de geldigheid en voorwaarden van urgentie zoals bedoeld in artikel 2.3.4, 2.3.5 en

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 22 december 2021

2.3.8, voorwaarden voor mantelzorgurgentie, sociaal-/medische urgentie, inschrijftijdverlenging en de bezwaar en beroep procedure.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

De gemeente Heemstede is onderdeel van de woningmarktregio Zuid-Kennemerland/IJmond. Als regio geven we uitvoering aan het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond. Hierin is opgenomen dat we de nieuwe huisvestingsverordening regionaal afstemmen. Er is dan ook intensief samengewerkt bij de totstandkoming van de huisvestingsverordening. Ook woningcorporaties en huurdersorganisaties zijn actief betrokken. Het resultaat is een huisvestingsverordening die regionaal is afgestemd en in de basis gelijkloidend is, met op onderdelen lokaal maatwerk. Er blijven immers verschillen bestaan tussen gemeenten. Het vaststellen van de huisvestingsverordening is een verantwoordelijkheid van iedere gemeenteraad afzonderlijk.

DUURZAAMHEID

De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2022 is digitaal beschikbaar via www.overheid.nl

BIJLAGEN

1. Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2022;
2. Toelichting op de huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2022;
3. Omnummertabel en wijzigingstabel huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2022.