

ONDERWERP : Uitgangspunten Huisvestingsverordening 2015

Voorgesteld besluit:

- Akkoord te gaan met de uitgangspunten voor de Huisvestingsverordening 2015, zoals beschreven in dit voorstel.
- De uitgangspunten voor de Huisvestingsverordening 2015 ter informatie en ter consultatie voor te leggen aan de Raadsvoorbereidingscommissie, zodat de commissie zich uit kan spreken over de kaders voor de nieuwe verordening. (B-stuk)
- Akkoord te gaan met de verdere procedure en planning voor de nieuwe huisvestingsverordening.

Verdere procesgang:

De 'Uitgangspunten Huisvestingsverordening 2015' zoals beschreven in dit voorstel worden ingebracht in de Raadsvoorbereidingscommissie van 3 maart 2015.

De opmerkingen van de commissie zullen worden meegenomen bij de uitwerking van de uitgangspunten tot een concept-huisvestingsverordening. Streven is om de nieuwe huisvestingsverordening in de gemeenteraad van 26 mei 2015 vast te laten stellen.

Er zal overlegd worden met de huurdersorganisatie van Ymere over de uitgangspunten. De resultaten zullen worden verwerkt in de concept-huisvestingsverordening. Mogelijk zal ook de makelaarsvereniging in de regio worden betrokken. De woningcorporaties zijn eveneens betrokken bij de uitwerking van de verordening.

Voorgeschiedenis / aanleiding:

Per 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. Deze wet vervangt de Huisvestingswet uit 1993 en geeft de gemeente instrumenten om in te grijpen in de verdeling van woonruimte (met de huisvestingsvergunning) en in de samenstelling van de woningvoorraad (vergunning voor splitsen, onttrekken, samenvoegen). De gemeente kan dit doen ter bestrijding van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste.

De acht gemeenten in Zuid Kennemerland en IJmond werken samen op het gebied van het woonbeleid en hebben samen in 2012 het Regionaal Actieprogramma Wonen 2012 -2016 vastgesteld. Hierin is afgesproken dat er naar meer samenhang in de woonruimteverdeling zal worden gezocht. Onderdeel van een gezamenlijk systeem is de ontwikkeling van een zo veel mogelijk (regionaal) gelijklopende huisvestingsverordening. In een werkgroep, bestaande uit gemeenten en corporaties uit de regio, wordt gewerkt aan de nieuwe huisvestingsverordeningen. De gezamenlijke uitgangspunten voor deze verordeningen zijn besproken in het regionale portefeuillehoudersoverleg wonen van 11 december 2014.

Afgesproken is de uitgangspunten voor te leggen aan alle colleges en gemeenteraden in Zuid-Kennemerland/IJmond. Na bespreking in de raden zal elke raad afzonderlijk uiterlijk voor 1 juli 2015 de verordening vaststellen.

Toelichting:

Bestaande verordeningen vervallen van rechtswege per 1 juli 2015. Het opstellen van een nieuwe verordening op basis van de Huisvestingswet 2014 is gewenst omdat sprake is van schaarste aan goedkope (huur)woningen. Met de huisvestingsverordening wordt er voor gezorgd dat schaarse huurwoningen in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude en de regio Zuid-Kennemerland en IJmond rechtvaardig en evenwichtig worden verdeeld, en dat ongewenste ontwikkeling in de woningvoorraad wordt voorkomen.

Uitgangspunten Huisvestingsverordening 2015

Bij de voorbereiding van de nieuwe huisvestingsverordening worden de volgende uitgangspunten voorgesteld:

- De woningmarktregio bestaat uit de drie IJmondgemeenten en de vijf gemeenten die samenwerken in Zuid-Kennemerland.

- De huisvestingsverordening is zoveel mogelijk gelijklopend aan de huisvestingsverordeningen van de overige gemeenten in de woningmarktregio.
- De huisvestingsverordening bevat zo min mogelijk regels.
- Een huisvestingsvergunning is nodig voor corporatiehuurwoningen en particuliere huurwoningen met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens/ liberalisatiegrens (€710,68 prijspeil 1-1-2015). De Huisvestingswet staat het niet toe dat gemeenten regels stellen voor de verdeling van koopwoningen.
- Er wordt vooralsnog geen voorrang gegeven aan woningzoekenden met een regionale of lokale binding. In de huisvestingsverordening wordt een artikel opgenomen dat het college de mogelijkheid biedt om indien de cijfers daar aanleiding toe geven, alsnog invulling te geven aan de bindingseisen. Op grond van de Huisvestingswet kan voor maximaal 50% van het aanbod voorrang gegeven worden aan woningzoekenden met regionale binding, waarvan de helft aan woningzoekende met lokale binding. Er zal door corporaties gemonitord worden of er sprake is van binding bij de toewijzing van woningen. Wanneer uit de monitoring blijkt dat in de sociale huur in Haarlemmerliede en Spaarnwoude een te grote instroom van buiten de gemeente en/of buiten de regio plaatsvindt, geeft de verordening het college de bevoegdheid het besluit te nemen om invulling te geven aan de bindingseisen.
- Corporaties hebben de ruimte om maximaal 25% van het vrijkomend aanbod (na aftrek van toewijzing aan urgenten) toe te wijzen buiten het reguliere aanbod/loting/optiemodel op basis van omschreven criteria (met name gericht op het stimuleren van doorstroming).
- Inwoners met een urgentieverklaring in Zuid-Kennemerland worden binnen Zuid-Kennemerland geholpen, en in de IJmond-gemeenten in de eigen gemeente.
- Inschrijftijd is het belangrijkste rangordecriterium. Daarnaast is loting mogelijk (vooralsnog uitgevoerd in Velsen).
- De voorrangsregels zijn gericht op passendheid van de woning bij het huishouden en zijn in alle gemeenten gelijklopend. Daarmee hanteren alle corporaties gelijke criteria.
- Vergunningsregels voor veranderingen in de woningvoorraad (onttrekken, samenvoegen, splitsen) worden op gemeentelijk niveau vormgegeven. Haarlemmerliede en Spaarnwoude wil alleen regels voor onttrekken en samenvoegen opstellen. Het voorstel is om net als in de huidige situatie, splitsing niet vergunningsplichtig te maken.

Argumenten

Een huisvestingsverordening past in de afspraken in het Regionaal Actie Programma Wonen Zuid-Kennemerland-IJmond

In het Regionaal Actie Programma Zuid-Kennemerland-IJmond 2012-2016 is afgesproken dat gemeenten ernaar streven om een uniform regionaal verdeelsysteem tot stand te brengen in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. Om dit tot stand te brengen is de afgelopen jaren een aantal stappen gezet, waaronder de start van een pilot tussen Zuid-Kennemerland en IJmond waarin de bindingseisen zijn losgelaten. Door de ontwikkeling van gelijke voorrangsregels, en de vaststelling van de woningmarktregio Zuid-Kennemerland/IJmond wordt de samenhang verder vergroot. Doordat er gelijklopende regels binnen Zuid-Kennemerland en IJmond worden gehanteerd ontstaat er voor de woningzoekende meer duidelijkheid. Ook is het makkelijker om (stapsgewijs) naar één samenhangend systeem te gaan in de woningmarktregio. Door de woningmarktregio te definiëren als Zuid-Kennemerland/IJmond krijgen woningzoekenden in Zuid-Kennemerland een gelijke positie als er sprake is van voorrang voor mensen met een binding aan de regio dan woningzoekenden in IJmond (en vice versa).

Er is sprake van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste

Het uitgangspunt van de nieuwe Huisvestingswet is de keuzevrijheid van vestiging van woningzoekenden. Alleen wanneer er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste is er reden om regels te stellen. In Zuid-Kennemerland en IJmond is er sprake van schaarste in de beschikbaarheid van goedkope huurwoningen. Uit de cijfers van Woonservice, het regionaal Woonwensenonderzoek (2014) en het onderzoek

Verschuivende Woningbehoefte (2014) blijkt o.a. dat de zoekduur voor een sociale huurwoning de afgelopen jaren is toegenomen en dat het aantal sociale huurwoningen de komende jaren zal afnemen, terwijl de doelgroep dat niet doet. De onderbouwing van de schaarste is te vinden in de notitie 'Schaarste op de woningmarkt in de regio Zuid-Kennemerland' (bijlage 1). Ook in de IJmond gemeenten is sprake van wachttijd voor goedkope huurwoningen. Alhoewel de wachttijd verschilt per gemeente en per woningtype, is er -zeker voor eengezinswoningen – sprake van meerdere jaren wachttijd. In de verordeningen worden voorrangregels opgenomen ten aanzien van grootte van de woning en het huishouden, zodat de woningen passend kunnen worden toegewezen.

Er kan bij de toewijzing van goedkope huurwoningen voorrang worden gegeven aan mensen met een binding aan de regio en de gemeente

Om op grond van de vigerende huisvestingsverordening in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning is het vereist om een maatschappelijke of economische binding aan de regio te hebben. De nieuwe wet heeft als uitgangspunt dat er sprake is van vrijheid van vestiging. De wet geeft wel de mogelijkheid om maximaal 50% van het vrijkomende woningaanbod met voorrang toe te wijzen aan mensen met een binding aan de regio, waarvan maximaal de helft (dus 25% van het totaal) met voorrang kan worden toegewezen aan mensen met een binding aan de gemeente. Dit geldt alleen voor goedkope huurwoningen. De Huisvestingswet staat het niet toe dat gemeenten regels stellen voor de verdeling van koopwoningen. Er is sprake van schaarste in de regio, waardoor gerechtvaardigd is dat de beschikbare huurwoningen ook daadwerkelijk worden toegewezen aan mensen die aan de regio c.q. gemeente gebonden zijn. Omdat er zowel in Zuid-Kennemerland als in IJmond sprake is van toewijzing op basis van wachttijd/inschrijftijd is het vermoeden dat de instroom van mensen zonder binding aan de regio de komende jaren niet groot zal zijn. Voorgesteld wordt daarom om vooralsnog in de nieuwe verordening geen voorrang te geven aan woningzoekenden met een binding aan de regio en de gemeente, maar te monitoren bij de toewijzing of mensen gebonden zijn of niet. Mocht er sprake zijn van een grote instroom van woningzoekenden zonder binding aan de regio c.q. de gemeente, dan geeft de verordening het college de bevoegdheid om te besluiten alsnog voorrang te geven aan mensen met een binding. Dat besluit kan dan gemotiveerd worden met de constatering dat eigen inwoners worden verdrongen door de grote instroom van buiten de regio. Het toepassen van de voorrangregels voor regionale en lokale woningzoekenden kan pas op zijn vroegst vanaf 1 januari 2016 i.v.m. de technische implementatie in het woonruimteverdeelsysteem. De woningmarktregio is de regio Zuid-Kennemerland en IJmond (Velsen, Beverwijk en Heemskerk). Onder lokale binding wordt verstaan maatschappelijke of economische binding aan de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude (en niet binding aan een specifieke kern).

Met de urgentieregels wordt duidelijk welke woningzoekenden voor gaan op anderen.

De wet regelt dat verblijfsgerechtigden, mantelzorgers en mantelverzorgden, en woningzoekenden die hun huis vanwege geweld hebben moeten verlaten altijd voorrang hebben op reguliere woningzoekenden. De gemeente is hiervoor verantwoordelijk. Daarnaast zijn er mensen die vanwege sociaal of medische urgentie, herstructurering of vanuit de doorstroom uit opvanglocaties voor andere woningzoekenden in aanmerking moeten komen voor een (andere) woning. In de verordening worden deze urgentieregels hiervoor vastgelegd.

De "vrije ruimte" in toewijzing blijft behouden en geeft mogelijkheid voor specifieke doorstromingsinstrumenten

Binnen de vigerende regels en afspraken met woningcorporaties hebben de corporaties de mogelijkheid om specifiek doorstroommaatregelen in te zetten om de doorstroming te stimuleren. Door woningen buiten het aanbodmodel om aan bepaalde (categorieën) woningzoekenden aan te bieden kunnen corporaties er voor zorgen dat mensen bijvoorbeeld van een eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning doorstromen. De afgelopen jaren is de afspraak geweest dat corporaties maximaal 30% van het aanbod hiervoor in mogen zetten. De ervaring leert dat maximaal 15% van het vrijkomend aanbod hiervoor is ingezet. Omdat het instrument vooral ten goede komt aan de doorstroming en het zo passend

mogelijk huisvesten van huurders van corporaties wordt voorgesteld om ook in de nieuwe verordening deze mogelijkheid op te nemen. In de nota van toelichting bij de verordening zal worden omschreven waarvoor het kan worden ingezet. Uiteraard moeten de corporaties zorgdragen voor een goede verantwoording. De gemeenten in IJmond zullen naar verwachting deze regel ook opnemen.

Huurwoningen beneden de huurprijsgrens worden niet verhuurd aan hoge inkomens

Woningcorporaties zijn via de wet verplicht om het vrijkomend aanbod huurwoningen onder de huurprijsgrens (€ 710,68 prijspeil 1-1-2015) te verhuren aan mensen met een inkomen onder de € 34.911 (prijspeil 1-1-2015). Maximaal 10% mogen zij verhuren aan hogere inkomens, en tijdelijk is dit verruimd met 10% voor inkomens tussen € 34.911 en € 38.000. In principe zijn particuliere verhuurders vrij om woningen te verhuren aan wie zij dat willen. Particuliere huurwoningen beneden de huurprijsgrens zijn echter – net als huurwoningen van corporaties – schaars. Hoewel het in Haarlemmerliede en Spaarnwoude om een zeer klein percentage van de voorraad gaat, blijkt uit het eerder genoemde woonwensenonderzoek dat er voor middeninkomens beperkte mogelijkheden zijn nu zij geen toegang meer hebben tot de sociale corporatiewoningen. Het aanbod vrije sector huur is beperkt en vaak een stuk hoger in prijs dan de huurprijsgrens. Vaak is een koopwoning aan het begin van de (woon)carrière nog niet mogelijk. Om de schaarse goedkope particuliere huurwoningvoorraad evenwichtig in te zetten en tegelijkertijd aanbod beschikbaar te stellen voor (lage) middeninkomens is het voorstel om voor de verhuur van particuliere huurwoningen een maximum inkomen vast te stellen van € 43.000. Deze grens is gebaseerd op de maatregel van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De afgelopen jaren kon voor huurders met een inkomen boven dit niveau maximale extra huurverhoging worden opgelegd bij de jaarlijkse huurverhoging. Met andere woorden: bij een inkomen boven dit niveau en een huur beneden de huurprijsgrens is er sprake van scheefwonen.

Splitsingsvergunning niet weer opnieuw invoeren

De Huisvestingswet geeft de gemeente de mogelijkheid te bepalen dat voor het splitsen van een gebouw in appartementsrechten een vergunning nodig is. In 2013 heeft de gemeenteraad van Haarlemmerliede en Spaarnwoude besloten het vergunningensysteem voor splitsen af te schaffen. De reden hiervoor was dat er nauwelijks woningen zijn die voor splitsing in aanmerking komen. Voorgesteld wordt om de splitsingsvergunning daarom niet weer opnieuw in te voeren. Hierin wijken we af van onder meer de gemeente Haarlem, die voornemens is splitsen te reguleren in enkele speciaal aangewezen delen van de voorraad.

Onttrekken en samenvoegen vergunningsplichtig maken om te voorkomen dat de schaarste aan goedkope woonruimte toeneemt

De Huisvestingswet geeft de gemeente de mogelijkheid het onttrekken en samenvoegen van woningen vergunningsplichtig te maken. Kanttekening hierbij is dat de wet bepaalt dat de vergunningsplicht voor samenvoegen en onttrekken niet geldt als het voor eigen bewoning, respectievelijk eigen gebruik voor kantoor of praktijkruimte is. Een aantal regiogemeenten, onder meer gemeente Haarlem, laten de regels voor woningonttrekking vervallen, gezien de beperkingen van de nieuwe wet en het zeer kleine aantal aanvragen en omdat regulering deels in de bestemmingsplannen is geregeld (voor wat betreft kamergewijze verhuur en functieverandering). Het voorstel is om in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude onttrekken en samenvoegen wel vergunningsplichtig te maken, vanuit het belang van het behoud van de schaarse woningvoorraad. De Huisvestingswet bepaalt dat dit alleen voor de (nog nader te definiëren) goedkope voorraad mag gelden, zowel voor huur- als koopwoningen.

De uitgangspunten worden ondersteund door de meerderheid van de corporaties in de regio.

De wet stelt dat een huisvestingsverordening moet zijn afgestemd in de regio en met woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging. Afgelopen maanden is er intensief samengewerkt tussen gemeenten en woningcorporaties in de regio ten behoeve van deze gezamenlijke uitgangspunten. De woningcorporaties in Zuid-Kennemerland kunnen zich vinden in de uitgangspunten; één corporatie in Beverwijk en Heemskerk vindt een

huisvestingsverordening niet gerechtvaardigd en belemmerend. Met de huurdersorganisaties zal overleg plaatsvinden en de resultaten zullen worden betrokken bij de besluitvorming rond de verordening.

Financiële aspecten:

Geen

Juridische aspecten:

Per 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. Bestaande huisvestingsverordeningen op basis van de wet uit 1993 vervallen van rechtswege per 1 juli 2015.

Communicatieve aspecten:

Geen

Gevolgen / relatie met Horizon en Stip:

Geen

bijlagen : 'Schaarste op de woningmarkt in de regio Zuid-Kennemerland'

Halfweg, 5-2-2015