



BOB 15/005

HUISVESTINGSVERORDENING ZUID-KENNEMERLAND/IJMOND: HAARLEMMERLIEDE EN SPAARNWOUDE 2015

Aan de raad,

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. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden. Het uitgangspunt van de wet is namelijk de vrijheid van vestiging.

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 onder meer 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, is de afgelopen maanden gewerkt aan de nieuwe huisvestingsverordening. De gezamenlijke uitgangspunten voor deze verordeningen zijn besproken in het regionale portefeuillehoudersoverleg wonen van 11 december 2014. Afgesproken is dat iedere gemeente afzonderlijk de uitgangspunten zou voorleggen in de colleges en raden. In onze gemeente zijn op 3 maart 2015 de Uitgangspunten Huisvestingsverordening 2015 ter consultatie voorgelegd aan de Commissie RVB. Vervolgens is verder gewerkt aan de Huisvestingsverordening 2015 die nu voorligt. De regio kent geen gemeenschappelijk bestuursorgaan dat de verordening vast kan stellen. Dit is de bevoegdheid van de afzonderlijke raden.

Voorgesteld besluit

De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2015 vast te stellen.

Toelichting

Alle bestaande huisvestingsverordeningen op basis van de vorige Huisvestingswet vervallen van rechtswege per 1 juli 2015. Een nieuwe verordening op basis van de Huisvestingswet 2014 is gewenst omdat sprake is van schaarste aan goedkope huurwoningen en verdringing van kwetsbare groepen op de woningmarkt. 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. De Huisvestingsverordening 2015 biedt het nieuwe kader voor de woonruimteverdeling in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude.

De belangrijkste punten uit de nieuwe Huisvestingsverordening samengevat:

- De regio bestaat uit de vijf gemeenten die samenwerken in Zuid-Kennemerland en de drie IJmondgemeenten.
- Een huisvestingsvergunning is nodig voor corporatiehuurwoningen en particuliere huurwoningen met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens (€710,68 prijspeil 2015). Het is verboden deze woningen zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. De Huisvestingswet staat het niet toe dat gemeenten regels stellen voor de verdeling van koopwoningen.
- Op grond van de Huisvestingswet kan voor maximaal 50% van het aanbod voorrang gegeven worden aan woningzoekenden met regionale binding, waarvan de helft aan woningzoekenden met lokale binding. De huisvestingsverordening geeft het college de bevoegdheid het besluit te nemen om invulling te geven aan de bindingseisen. Er wordt vooralsnog geen voorrang gegeven aan woningzoekenden met een regionale of lokale binding. Er zal door de 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 of dreigt plaats te gaan vinden, kan het college gebruik maken van zijn bevoegdheid ten aanzien van de bindingseisen. I.v.m. de benodigde implementatietijd in het woonruimteverdeelsysteem zal dit evenwel niet eerder kunnen zijn dan 1-1-2016.
- De verordening bevat voorrangsregels voor verschillende urgentiecategorieën, waaronder de wettelijk verplichte categorieën zijnde de vergunninghouders (verblijfsgerechtigden), woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen en woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld. Inwoners met een urgentieverklaring in Zuid-Kennemerland worden binnen Zuid-Kennemerland geholpen.
- Inschrijftijd (bij Woonservice Kennemerland) is en blijft het belangrijkste rangordecriterium bij de toewijzing van sociale huurwoningen.
- De voorrangsregels zijn gericht op passendheid van de woning bij het huishouden en zijn in alle gemeenten gelijklopend. Daarmee hanteren alle corporaties in de regio gelijke criteria.
- Corporaties hebben de ruimte om maximaal 25% van het vrijkomend aanbod (na aftrek van toewijzing aan urgenten) toe te wijzen buiten het reguliere aanbodmodel op basis van in de toelichting bij de verordening omschreven criteria (die met name gericht zijn op het stimuleren van doorstroming).

In afwijking van de op 3 maart jl. aan de raadsvoorbereidingscommissie voorgelegde uitgangspunten, zijn in de nu voorliggende verordening geen regels opgenomen met betrekking tot samenvoegen en onttrekken van woonruimte. De Huisvestingswet 2014 bepaalt namelijk dat woningonttrekking en samenvoeging voor eigen gebruik door de eigenaar (voor bewoning of voor kantoor of praktijkruimte) niet meer vergunningplichtig is. Een vergunningstelsel voor andere gevallen van samenvoegen en onttrekken kan alleen als er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor schaarse goedkope woonruimte. Ook vergunningverlening onder voorwaarde van compensatie (reële compensatie van woonruimte of financiële compensatie) is wettelijk niet meer mogelijk. Andere vormen van onttrekking, bijvoorbeeld ten behoeve van ander gebruik, zijn via het bestemmingsplan geregeld. Gezien deze beperkingen van de wet en het zeer kleine aantal aanvragen in onze gemeente, wordt regulering ten aanzien van wijzigingen in de voorraad niet noodzakelijk geacht. Bovendien neemt geen van de andere gemeenten in de regio in de huisvestingsverordening regels op voor samenvoegen en onttrekken.

Financiële aspecten

De woonruimteverdeling in zuid-Kennemerland wordt grotendeels uitgevoerd door Stichting Woonservice Kennemerland en de hierbij aangesloten woningcorporaties. De gemeenten in Zuid-Kennemerland dragen allen bij aan de uitvoeringskosten van Woonservice. De nieuwe huisvestingsverordening brengt geen veranderingen in deze financiële situatie met zich mee.

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. De nieuwe Huisvestingsverordening zal na vaststelling in de gemeenteraad in werking treden per 1 juli 2015 en heeft een maximale geldingsduur van 4 jaar.

Communicatieve aspecten

- publicatie in de krant **Ja**
- opname in CVDR **Ja**

In afstemming met de overige gemeenten in Zuid-Kennemerland wordt overlegd met Woonservice Kennemerland over de implementatie van de nieuwe Huisvestingswet en de nieuwe huisvestingsverordeningen (met name de benodigde wijzigingen in het woonruimteverdeelsysteem bij Woningnet) en de communicatie richting woningzoekenden. Deze huisvestingsverordening is na behandeling in het college ter informatie aan de WMO-raad en de huurdersvereniging verstuurd.

Vervolgstappen

Bij alle aspecten van het proces van woonruimteverdeling zullen vanaf 1 juli 2015 de regels uit de nieuwe huisvestingsverordening worden gehanteerd. Hierbij is rekening gehouden met een benodigde implementatietijd van een aantal wijzigingen. Gemeenten en corporaties werken gezamenlijk aan een goede informatievoorziening ten aanzien van de nieuwe regels.

Voorstel

De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2015 vast te stellen.

Halfweg, 28 april 2015
Burgemeester en wethouders van
Haarlemmerliede en Spaarnwoude,
P.J. Heiligers, burgemeester
G.A. Koot, secretaris

**HUISVESTINGSVERORDENING ZUID-KENNEMERLAND/IJMOND:
HAARLEMMERLIEDE EN SPAARNWOUDE 2015**

De raad van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 april 2015;

gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder a en b, 5, 7, 9 tot en met 14, 17 en 35 van de Huisvestingswet 2014;

Besluit:

De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2015 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 mei 2015.

De griffier,

De voorzitter,

A.J. Kuijper

P.J. Heiliegiers