



Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststellen Uitgangspuntennotitie Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond 2025

Datum collegevergadering	11 februari 2025	Ambtenaar	S. Davidse / J. Ravestijn
Zaaknummer	1852154	Telefoon	+31255567997
Portefeuillehouder(s)	S. Smeets	E-mailadres	sdavidse@velsen.nl / jravestijn@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

-
1. De regionale uitgangspuntennotitie voor de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond 2025 vast te stellen.

Samenvatting

Sinds 1 januari 2024 biedt de Huisvestingswet 2014 nieuwe mogelijkheden voor woonruimteverdeling via de Huisvestingsverordening. We hebben de inzet van de nieuwe mogelijkheden voor de huisvestingsverordeningen afgestemd met de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond (ZK/IJ). De regionale uitgangspuntennotitie vormt het startpunt voor het uitwerken van de nieuwe huisvestingsverordeningen. In de uitgangspuntennotitie hebben we samen met de regiogemeenten een advies uitgewerkt en onderbouwd.

Voor Velsen betekent dit dat we regels opnemen om urgent woningzoekenden uit de eigen gemeente met voorrang te kunnen blijven huisvesten. Daarbij wordt 50% van alle nieuwbouw van sociale huurwoningen toegewezen aan inwoners uit de eigen gemeente. We maken het ook mogelijk om maximaal 50% van alle betaalbare nieuwbouwwoningen toe te wijzen aan inwoners van Velsen, die op basis van hun huishoudelijk inkomen hiervoor in aanmerking komen. Deze woningen krijgen een vergunningplicht. Zo zorgen we dat de betaalbare woningen bij de juiste doelgroep belanden. Zodra een gemeente betaalbare koopwoningen heeft aangewezen in de huisvestingsverordening gelden hiervoor de kaders uit de Huisvestingswet, zoals de maximale percentages voor economische, maatschappelijke en lokale binding alsook voorrang voor vitale beroepsgroepen. Ook starten we in Velsen een experimentenregeling voor het verlenen van voorrang aan vitale beroepsgroepen. Het besluitvormingsproces voor de experimentenregeling ronden we vóór het vaststellen van onze gemeentelijke huisvestingsverordening af. Tot slot nemen we leefbaarheid mee bij toetsing van aanpassingen aan de bestaande woningvoorraad.

Inleiding

Sinds 1 januari 2024 biedt de Huisvestingswet 2014 nieuwe mogelijkheden voor woonruimteverdeling via de Huisvestingsverordening. Met primair als doel: zorgen voor een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van woonruimten, zodat iedereen de mogelijkheid krijgt om een betaalbare woning te vinden. Om als gemeente in te spelen op de wijzigingen in de Huisvestingswet is het nodig om de Huisvestingsverordening aan te passen.

De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond (ZK/IJ) vormen samen een woningmarktregio met een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem: Woonservice. Sinds 2013 is er gewerkt aan het zoveel mogelijk openstellen van de woningmarkt zodat woningzoekenden meer keuzes en mogelijkheden op een woning hebben. In het kader van deze regionale samenwerking stellen de gemeenten in de regio een zoveel mogelijk eenduidige Huisvestingsverordening op zodat de spelregels overal hetzelfde zijn. De regiogemeenten hebben daarom een regionale uitgangspuntennotitie opgesteld.



Beoogd doel en effect van het besluit

Met het vaststellen van de Uitgangspuntennotitie wordt beoogd binnen de regio Zuid-Kennemerland/IJmond de hierin opgenomen vier uitgangspunten op een eenduidige wijze in de Huisvestingsverordeningen op te nemen, waardoor de spelregels omtrent woonruimteverdeling in de gehele regio eenduidig zijn. Dit draagt bij aan het in stand houden van de huidige woningmarktregio met diens regionale woonruimte verdeelsysteem (Woonservice), wat de wens is vanuit de regio.

Argumenten

Voorgestelde uitgangspunten

Wij zien dat de wachttijden lang zijn, maar dit lost regelgeving in een huisvestingsverordening niet op. Het gaat om een verdeling van schaarste. Uit de onderbouwing blijkt nauwelijks aantoonbaar sprake van verdringing van eigen inwoners van een gemeente waardoor het invoeren van voorrangsregels voor 'eigen inwoners wettelijk slechts beperkt mogelijk is. In de uitgangspuntennotitie wordt algemeen en per onderwerp een advies gegeven. Hieronder volgt puntsgewijs een samenvatting van het advies:

1. Biedt een open woningmarkt met zo weinig mogelijk (voorrangs-)regels zodat woningzoekenden iets te kiezen hebben en de dynamiek op de woonmarkt blijft.
2. Neem regels op om urgent woningzoekenden uit de eigen gemeente met voorrang te kunnen blijven huisvesten in de eigen gemeente. Dit is een technische wijziging om bestaand beleid in huisvesting van urgente doelgroepen voort te kunnen zetten. (wetswijziging 1)
3. Wijs 50% van alle nieuwbouw sociale huurwoningen toe aan inwoners uit de eigen gemeente om de doorstroming te bevorderen, maar de impact van voorrangsregels op de woonmarkt beperkt te houden. (wetswijziging 1)
4. Start een pilot met voorrangsregels voor vitale beroepen. In Velsen voor leraren en zorgpersoneel, in Beverwijk voor zorgpersoneel van het ziekenhuis en in Haarlem voor onderwijspersoneel en in Heemstede voor brandweervrijwilligers. Gebruik de pilot om te bepalen of voorrang voor vitale beroepen toepasbaar is. Neem de voorrangsregeling voor

vitale beroepsgroepen daarom als 'kan-bepaling' op in de Huisvestingsverordeningen. De colleges van B&W kunnen op basis van de pilots in de gemeenten een permanente regeling treffen voor vitale beroepen. (wetswijziging 2)

5. Maak het in de verordening mogelijk om maximaal 50% van alle nieuwbouw betaalbare koopwoningen primair toe te wijzen aan huishoudens die hier op basis van het inkomen op aangewezen zijn. Het rijk hanteert bepaalde inkomensgrenzen. Gemeenten kunnen deze indien gewenst naar boven bijstellen. Maak het secundair mogelijk om deze nieuwbouw betaalbare koopwoningen voor 50% trapsgewijs toe te wijzen. Eerst aan inwoners uit de eigen gemeente, vervolgens aan inwoners uit de regio en daarna overige woningzoekenden. Dit kan uitgebreid worden met voorrang voor inwoners die een sociale huurwoning achterlaten waarmee de lokale doorstroming verder wordt bevorderd.

Deze voorrangsregel is alleen uitvoerbaar wanneer budget beschikbaar gesteld wordt voor vergunningverlening en handhaving. Neem daarom een 'kan bepaling' op zodat het college van B&W de regelgeving van toepassing kan verklaren als de uitvoerbaarheid is georganiseerd. (wetswijziging 3)

6. Neem, indien van toepassing op de gemeente, leefbaarheidsmaatregelen op in de verordening bij toetsing van aanpassingen aan de bestaande woningvoorraad. Gemeenten die dit regelen via het omgevingsplan nemen dit niet op in de verordening. (wetswijziging 4)



Een zoveel mogelijk eenduidige verordening geeft duidelijkheid voor inwoners

De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond zijn al jaren bezig om toe te werken naar het vormen van een eenduidige, open woningmarktregio. De gemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond streven naar een zo veel mogelijk eenduidige verordening. Dit biedt duidelijkheid aan onze inwoners, die vaak over gemeentegrenzen heen verhuizen. We vormen immers ook één woningmarktregio met één woonruimteverdeelsysteem voor woningzoekenden. Vergelijkbaar aan het proces in 2022 (de laatste grootschalige herziening door de regiogemeenten) stellen we als gemeenten daarom gezamenlijk regionale uitgangspunten op voor de nieuwe verordeningen in 2025.

Schaarse woonruimte wordt zo eerlijk mogelijk verdeeld

Er is een tekort aan betaalbare (huur)woningen in de regio. Dit betekent dat de bestaande beschikbare woonruimten zo eerlijk mogelijk verdeeld moeten worden. Voorrangsregels in welke vorm dan ook beperken het recht op vrije vestiging. Het moet echter wel mogelijk zijn voor gemeenten om meer te kunnen sturen indien dit noodzakelijk is. De wijziging van de Huisvestingswet 2014 maakt dit mogelijk. Als aangetoond en onderbouwd kan worden dat bepaalde doelgroepen woningzoekenden verdrongen worden op de woningmarkt kan een gemeente onderbouwd ingrijpen met de voorgestelde sturingsmechanismen. Het voorstel is om dit op regionaal niveau zo eenduidig mogelijk te doen zodat de beschikbare woningen zo eerlijk mogelijk worden verdeeld.

Meer mogelijkheden voor gemeenten om te sturen op woonruimteverdeling en wijzigingen in de woningvoorraad

Het nieuwe instrumentarium biedt mogelijkheden voor gemeenten om te sturen op de verdeling van woonruimten in de gemeente. Hierdoor kunnen gemeenten meer grip krijgen op de woningmarkt, mits de voorstelde instrumenten onevenredige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste voor woningzoekenden in de regio of gemeente kan tegengaan. Sturingsinstrumenten kunnen dus niet zomaar worden ingezet. De algemene constatering dat er sprake is van schaarste is tevens geen vrijbrief om alle instrumenten in te zetten. Desondanks kan, na afstemming met de regio en de provincie, meer ruimte ingenomen worden om de schaarse woonruimte eerlijker te verdelen.



De uitgangspuntennotitie is in lijn met het bestaand beleid en eerdere besluitvormingstrajecten

Gelijk aan het proces wat in 2022 is gevolgd voor het opstellen van de huidige Huisvestingsverordening is voor deze uitgangspuntennotitie gekozen om de lijn van samenwerking voort te zetten. Er wordt sinds 2013 gewerkt aan het vormen van een zoveel mogelijk open woningmarkt in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. Ook in eerdere beleidsstukken als het 'Regionaal Actie Programma Wonen 2016-2020' is voor deze lijn gekozen. Aan de praktische kant wordt ook de samenwerking gezocht. Sinds 2023 zijn alle woningcorporaties in de regio aangesloten bij Woonservice. Daarmee wordt ook in de praktijk gewerkt met dezelfde spelregels. Vasthouden aan eenduidige uitgangspunten is in de uitvoer het meest wenselijke en werkbare scenario.

Alternatieven

Geen wijzigingen

De raad kan ervoor kiezen de verruiming van de mogelijkheden na de wetswijziging niet uit te werken. Bij het opstellen van de nieuwe Huisvestingsverordening worden de nieuwe sturingsmechanismen dan niet meegenomen. Deze optie wordt afgeraden omdat het nieuwe instrumentarium bevorderlijk kan worden ingezet om de woningvoorraad beter te verdelen.

De raad kan afwijken van de uitgangspuntennotitie

Elke raad kan ervoor kiezen om de voorstelde wijzigingen niet te vast te stellen en met een ander voorstel te komen. Voor een nieuw voorstel is het noodzakelijk om te verifiëren in hoeverre de gewenste afwijkingen noodzakelijk, proportioneel en geschikt zijn. Tevens zullen dergelijke wijzigingen ook regionaal afgestemd moeten worden en moeten worden getoetst door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. Van dat advies kan alleen gemotiveerd worden afgeweken. Een nieuw voorstel is niet meer in lijn met de regionaal afgestemde lijn en uitgangspunten. Dit kan onduidelijkheid in de nieuwe regelgeving en een oneerlijke verhouding ten opzichte van de regio tot gevolg hebben.

Risico's

Beperking recht op vrije vestiging

Met het aanscherpen van lokale regelgeving wordt het recht op vrij verkeer van personen, zoals omschreven in het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VwEU) art. 45-54 verder beperkt. Voorrangsregels voor eigen inwoners kunnen nadelig uitpakken als diezelfde regels ook in andere gemeenten worden geïntroduceerd en inwoners naar de regio willen verhuizen. Met het vormen van een woningmarktregio zien we dat veel inwoners over de gemeentegrenzen heen kijken in de zoektocht naar een woning. Het beperken van het recht op vrije vestiging kan daarmee nadelig uitpakken.

Onzeker of beoogde resultaten behaald worden

Het is onzeker of de eerdergenoemde wijzigingen zullen leiden tot het beoogde resultaat. Het uitgangspunt van de nieuwe Huisvestingsverordening is een evenredige verdeling van schaarse woonruimten, kortere wachttijden en verbetering van de leefbaarheid in (kwetsbare) wijken. Dit hangt in sterke mate af van de mutatiegraad, de taakstelling (n.a.v. de Spreidingswet), regionale afspraken zoals Uitstroomregeling Pact voor Uitstroom en de bereidheid van woningzoekenden in

GEMEENTE VELSEN

Velsen om op het vrijkomende aanbod in de gemeente te reageren. Deze gegevens staan op voorhand niet vast.

Afnemende kans op woning regulier woningzoekenden

Door de sturingsmogelijkheden op vrijkomende (sociale/midden) (huur/koop)woningen verder vorm te geven, zoals met het verruimen van lokale voorrang en/of vitale beroepsgroepen, is het aanbod woningen dat voor regulier woningzoekenden beschikbaar komt minder groot. Hierdoor zal het voor de regulier woningzoekende lastiger worden zich te huisvesten in een (sociale/midden) (huur/koop)woning.

De voorgestelde instrumenten vragen extra gelden en capaciteit

Het invoeren van nieuwe voorrangsregels vraagt in sommige gevallen ook extra gelden en ambtelijke capaciteit. Voorrang bij betaalbare koopwoningen vereist een apart traject voor het verlenen van huisvestingsvergunningen. De gemeenten zullen deze vergunningen moeten verlenen. Dit vraagt extra ambtelijke capaciteit en gelden. Als de gemeenten in de regio daartoe bereid zijn kan er een gezamenlijk traject voor worden ingericht. De mogelijkheden hiervoor zijn momenteel nog niet gedetailleerd uitgewerkt.

Afwijkende verordeningen kosten meer gelden en zijn onwerkbaar

Een zoveel mogelijk eenduidige Huisvestingsverordening in de gehele woningmarktregio geeft duidelijkheid voor inwoners en woningcorporaties. Woningcorporaties zullen uiteindelijk met deze regels in de praktijk moeten werken. De corporaties hebben in eerdere gesprekken aangegeven dat het voor hen niet wenselijk en werkbaar is om met afwijkende verordeningen te werken. Het kan zelfs zo zijn dat er in het geval van afwijkende verordeningen extra gelden en personele capaciteit nodig zijn in de uitvoering. Hiermee is in het huidige voorstel geen rekening gehouden. Het afwijken van de uitgangspuntennotitie of het vaststellen van afwijkende verordeningen wordt daarom afgeraden.

Programma

Wonen en leven in Velsen

Kader

Huisvestingswet 2014

Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Velsen 2022

Wet toeristische verhuur

Gemeentewet (artikel 147-159)

Woonvisie Velsen 2040: Fijn wonen voor iedereen

Participatie en inspraak

De drie woningcorporaties in Velsen en hun huurdersorganisaties zijn betrokken in het proces om de uitgangspuntennotitie op te stellen. Zij hebben ook gelegenheid gekregen om een zienswijze in te dienen.



Financiële consequenties

De Huisvestingsverordening heeft geen directe financiële consequenties. Het opstellen van de nieuwe verordening kan binnen de huidige bezetting worden gerealiseerd, mits er voor regionale samenwerking gekozen wordt. Wanneer er gekozen wordt om de vergunningsmogelijkheden voor nieuwbouwkoopwoningen uit te breiden is daar extra personele capaciteit voor nodig. Voor betaalbare nieuwbouwkoopwoningen zullen dan aparte huisvestingsvergunningen verleend moeten worden. Hiermee is momenteel nog geen rekening gehouden.



Uitvoering van besluit

Nadat de uitgangspuntennotitie is vastgesteld in de raad zal deze verder worden uitgewerkt. In het geval accentverschuivingen nodig zijn, zullen deze verwerkt worden in een later stuk. Daarop volgt een conceptversie van de nieuwe Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond 2025. Deze zal in eerste instantie regionaal worden opgesteld en worden aangevuld met lokale thema's voor Velsen. De concept verordening wordt naar de Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Noord-Holland gestuurd voor advies. GS zal binnen 8 weken een advies geven, waar alleen gemotiveerd van kan worden afgeweken. Hierna kan de nieuwe Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond aan de raad worden aangeboden ter vaststelling. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het besluit op gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit

Regionale uitgangspuntennotitie voor Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond 2025

Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

Huisvestingsverordening Velsen 2022

Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,

D. Veurink

De burgemeester,

F.C. Dales