Raadsvoorstel

inspraakreactie concept Regionale Woonagenda en de concept gewijzigde Regionale Huisvestingsverordening 2023

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 18 januari 2023
Portefeuillehouder: : A. Eberharter
Programma : Programma 9 Wonen en Ruimte
Zaaknummer : 279188

Voorgesteld besluit

I) In te stemmen met de indiening van de inspraakreactie op de concept Regionale Woonagenda en de concept Regionale Huisvestingsverordening 2023, zoals opgenomen in bijgaande conceptbrief en deze te versturen aan Holland Rijnland.

Kern van het voorstel

De concept Regionale Woonagenda (RWA) en de concept Regionale Huisvestingsverordening 2023 (HHV) zijn door Holland Rijnland in afstemming met de deelnemende gemeenten van Holland Rijnland geactualiseerd. Hierin maken we als regio afspraken over respectievelijk de woningbouw en de woonruimteverdeling.

De beide concept documenten zijn door Holland Rijnland vanaf 15 december 2022 tot en met 21 maart 2023 ter inzage gelegd. In deze periode heeft de gemeente Noordwijk de gelegenheid om een inspraakreactie in te dienen. Middels bijgaande concept brief dienen wij onze inspraakreactie bij Holland Rijnland in.

Voorgeschiedenis en achtergrond

Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013
31 oktober 2013 (bijlage E raadsvoorstel) is de verordenende bevoegdheid van de gemeenteraad ten aanzien van woonruimteverdeling overgedragen.

Overwegingen raadsbesluit 2013:
Het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid blijft geborgd bij het overdragen van de bevoegdheid. In de nieuwe Regionale Huisvestingsverordening is meer lokaal maatwerk mogelijk. Ook is het zo dat het college en niet langer het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland hierover beslist. Alleen achteraf dient hierover jaarlijks verantwoording te worden afgelegd aan het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland. Voor de vaststelling van de Huisvestingsverordening Noordwijk 2009 is het voornaamste

argument geweest het zelf kunnen besluiten over het toepassen van lokaal maatwerk. Dit is nu niet meer aan de orde.

Corporaties, huurdersorganisaties en andere gemeenten pleiten voor gezamenlijk optrekken. Andere deelnemende Holland Rijnland gemeenten, maar ook de koepels van woningcorporaties en huurdersorganisaties, hebben het uitdrukkelijke verzoek tot de deelnemende Holland Rijnland gemeenten gericht om in het kader van regionale eensgezindheid, solidariteit en een duurzame regionale samenwerking de verordenende bevoegdheid ten aanzien van de woonruimteverdeling over te dragen. Daarnaast betekent het overdragen van de bevoegdheid meer efficiency in het werkproces.

Overweging concept RWA en HHV 2023 met betrekking tot het 'terugnemen van de regionale bevoegdheden'

Op basis van het huidige woonruimteverdeelsysteem hebben onze jongeren en andere woningzoekenden nauwelijks kans op een woning in onze gemeente omdat andere doelgroepen een voorrangspositie hebben. We gaan in overleg met de regio om te onderzoeken hoe we dit kunnen omkeren. Als ultimum remedium nemen we de regionale bevoegdheid terug en organiseren we het lokaal. (Tekst uit het coalitieakkoord)

Het samenwerkingsverband Holland Rijnland heeft tot nu toe alle mogelijkheden tot lokaal toewijzen die het rijk toestaat opgenomen in haar Regionale Huisvestingsverordening. Het 'terugnemen van lokale bevoegdheden', wat zoveel wil zeggen als het opstellen van een eigen lokale huisvestingsverordening en het niet overnemen van de Regionale Huisvestingsverordening, voegt hier geen extra mogelijkheden voor lokaal toewijzen en toewijzing aan de doelgroep starters toe. Dit geldt ook bij het uittreden van het regionale woonruimteverdeelsysteem, Dit vergroot de werklading van het ambtelijk apparaat en de lokale corporaties en brengt hierdoor ook extra financiële lasten met zich mee zonder lokale winst te realiseren wat betreft de mogelijkheden tot lokaal toewijzen. Voor onze inwoners, en die uit de regio, creëren wij hiermee een extra portaal waar woningzoekenden zich in kunnen/moeten schrijven. Daarmee kunnen de inwoners van Noordwijk die onder het werkingsgebied van een (lokale) huisvestingsverordening vallen, ook beperkt worden in de verhuismogelijkheden in de regio Holland Rijnland. Daarnaast is het nog maar de vraag of een uitbreiding van de mogelijkheden tot lokaal toewijzen juridisch stand kan houden. Zie ook het recente advies van de Raad van State betreffende het wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014, waarin wordt verwezen naar de vrijheid van vestiging en het gelijkheidsbeginsel in relatie tot het verbreden van de mogelijkheden tot lokaal toewijzen van huur- en koopwoningen.

Huisvestingswet 2014
De Huisvestingswet 2014 biedt het Algemeen Bestuur uitsluitend de mogelijkheid om gebruik te maken van zijn bevoegdheden om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden met een verordening, indien dit noodzakelijk en geschikt is. Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is het recht van vrije vestiging voor alle inwoners van Nederland. Beperkende voorwaarden met betrekking tot verdeling, zoals leefbaarheid van en in de wijk zijn niet toegestaan. De regionale verordening staat niet op zichzelf maar maakt nadrukkelijk onderdeel uit van een breder stelsel samen met de Regionale Woonagenda en de Regionale Omgevingsagenda.

Schaarste

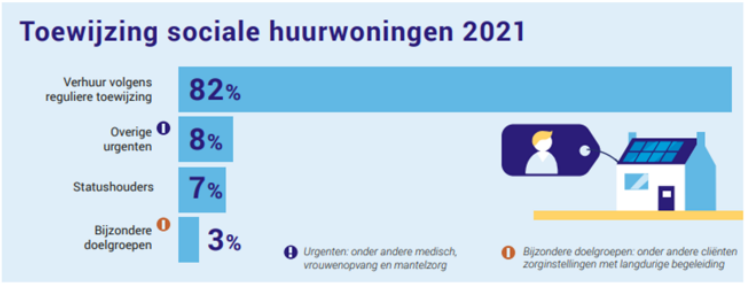
De Huisvestingswet 2014 verplicht de gemeente aan te tonen dat er sprake is van schaarste in de woningvoorraad, voordat het instrument van de huisvestingsverordening in het schaars bevonden deel van de woningvoorraad mag worden ingezet (Uitspraak 201106290/1/H3 en 2011060290/2/H3). In de toelichting bij de Regionale Huisvestingsverordening wordt aangetoond dat sprake is van schaarste, vooral in de sociale huurvoorraad van woningen met een huur tot de huurprijsgrens. Ook voor middeldure woonruimten is de schaarste merkbaar. Met de druk op de woningmarkt komt ook de leefbaarheid in wijken onder druk te staan. Hoewel leefbaarheid zonder de toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek geen onderdeel uitmaakt van de verdeling, vormt leefbaarheid wel een belangrijke belangenafweging bij regulering van de samenstelling van de woonruimtevoorraad (Uitspraak 201502455/1/A3). Een doelmatige, rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de woningvoorraad staat hiermee onder druk en overheidsingrijpen is daarmee vereist.

Het uitgangspunt van zowel de Huisvestingswet 2014 als deze regionale verordening is de vrijheid van vestiging van woningzoekenden en een open regionale woningmarkt. Niettemin legitimeren schaarste en de aanwezigheid van specifieke groepen woningzoekenden dat er door de Regio Holland Rijnland tijdelijk wordt (bij-)gestuurd. Dit alles met het besef dat de meer structurele oplossing van het vraagstuk in de ontwikkeling van de woningvoorraad (zowel kwantitatief als kwalitatief) in brede zin ligt en niet in de verdeling er van.

Met deze regionale verordening wordt geborgd dat het aanbieden en toewijzen van woningen op een evenwichtige, rechtvaardige en transparante wijze gebeurt en dat wijzigingen in de woningvoorraad weloverwogen plaatsvinden.

Lokale toewijzing (jaarverslag HR woonruimteverdeling (HRW) 2021 bijlage H)

Toewijzing sociale huurwoningen 2021 Noordwijk



Toewijzingen lokaal maatwerk AvP (bron evaluatie Prestatieafspraken 2021 AvP):

Er zijn in 2021 door AvP 139 sociale huurwoningen verhuurd. AvP heeft in 2021 43 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Hiervan zijn 15 woningen verhuurd onder de noemer lokaal maatwerk. Alleen de huishoudens die geen huurwoning achterlaten dus geen doorstroming opleveren en lokaal voorrang krijgen worden tot het lokale maatwerk van maximaal 25% gerekend.

In 2021 zijn in totaal ook 26 woningen (aantallen zoals opgenomen in het jaarverslag 2021 van AvP) toegewezen onder lokaal maatwerk bestaande bouw, betreft woningen met een huur tot de

kwaliteitskortingsgrens die werden aangeboden aan kandidaten met een uitkering of starters t/m 28 jaar.

114 woningen werden toegewezen aan inwoners van Noordwijk, 42 woningen aan inwoners van Holland Rijnland regio en 13 woningen aan inwoners uit de rest van Nederland.

Toewijzing lokaal maatwerk Stek 2021

194 verhuringen hebben totaal door Stek in Noordwijk in 2021 plaatsgevonden. In het verslag HRW 2021, pag. 33/34, staat dat 239 woningen uit Noordwijk dat jaar naar Noordwijkers zijn gegaan. 114 daarvan zijn via AvP verhuurd, resteert 125 woningen die van en via Stek aan Noordwijkse woningenzoekenden zijn verhuurd. Hiervan zijn 60 woningen onder de noemer Lokaal maatwerk nieuwbouw gevallen; het project Northgo.

Stek heeft 22 verhuringen geregistreerd als Lokaal maatwerk bestaande bouw (o.a. jongerencontracten). Het gaat hier dan om *voorrang* bij de toewijzing van een bestaande woning van Stek aan een Noordwijkse woningzoekende boven een woningzoekende van een andere gemeente.

Voor Noordwijk is het percentage van 25% lokaal maatwerk in 2021 optimaal ingezet. Als wij voor een jaar het percentage van 25% lokaal maatwerk overschrijden, houdt dit wel in dat het quotum voor het volgend jaar met het aantal van de overschrijding van het vorige jaar verminderd wordt (artikel 20 nieuwe HHV).

Lokaal maatwerk 2022

De cijfers voor de toewijzingen in 2022 zijn op dit moment nog niet geheel bekend.

Aanleiding

De concept Regionale Woonagenda (RWA) en de concept Regionale Huisvestingsverordening (HHV) liggen ter inzage en in deze periode heeft de gemeente Noordwijk de gelegenheid om een inspraakreactie in te dienen, middels bijgevoegde brief aan Holland Rijnland.

Concept Regionale Woonagenda
De Regionale Woonagenda neemt de Regionale Omgevingsagenda Holland Rijnland 2040 als uitgangspunt. In de Regionale Woonagenda wordt expliciet ingegaan op de woningbouwopgave. De Regionale Woonagenda is geactualiseerd op basis van een kwantitatieve en kwalitatieve analyse.

De woningbehoefte tot en met 2030 in de regio is 30.500 woningen. Dit betekent verdelen over de subregio's (Noord 6.500-6.500, Oost 9.500-11.000 en West 12.000-15.500), versnellen en voorsorteren op de woonopgaven na 2030. De hoofdlijnen zijn: 65% (netto) van de nieuwbouw moet (blijvend) betaalbaar zijn voor lage- en middeninkomens, meer goedkope woningen in de sociale voorraad en tegelijkertijd zorgen voor haalbaarheid van plannen. Reguliere woningzoekenden, aandachtgroepen en spoedzoekers moeten versneld aan een woning geholpen worden. Ook sociale huurwoningen van particulieren kunnen hieraan bijdragen. Door de vergrijzing is inzetten op woningen voor senioren zonder/met een zorg-/ondersteuningsvraag nodig.

De Regionale Woonagenda bevat een aantal nieuwe afspraken om de knelpunten die bij de analyse naar voren zijn gekomen het hoofd te bieden:

1. Sturen op 130% plannen of hoger tot 2030;

2. Verdelen van de woningbouwprogramma's over de subregio's (grootste opgave in subregio West);
3. Voldoende plannen voor 20.000 woningen na 2030;
4. Sturen op minimaaal 30% nieuwbouw in het sociale segment (prioriteit) (waarvan 20% geschikt voor uitstroom uit de Maatschappelijke Zorg en voor spoedzoekers) en 35% voor middeninkomens;
5. Behoud van betaalbaarheid;
6. Inzetten op flexwoningen;
7. 36 nieuwe standplaatsen voor woonwagenbewoners;
8. Meer urgenten huisvesten;
9. Opstellen van woonzorgvisies;
10. Verhoging van het aantal contingent-woningen, en;
11. Particuliere sociale huurwoningen ook aanbieden via het woonruimteverdeelsysteem.

Concept Regionale Huisvestingsverordening 2023 (HHV):
De huidige Regionale Huisvestingsverordening geldt in verband met de onderbouwing van schaarste voor een periode van 4 jaar van 1 juli 2019 tot 1 juli 2023. Gelet hierop is de vaststelling van de nieuwe Regionale Huisvestingsverordening in het Algemeen Bestuur van HR op 28 juni 2023 ingepland.

De Huisvestingswet 2014 biedt het Algemeen Bestuur uitsluitend de mogelijkheid om gebruik te maken van zijn bevoegdheden om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden met een verordening, indien dit noodzakelijk en geschikt is. Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is het recht van vrije vestiging voor alle inwoners van Nederland. Beperkende voorwaarden met betrekking tot verdeling, zoals leefbaarheid van en in de wijk zijn niet toegestaan. De verordening staat niet op zichzelf maar maakt nadrukkelijk onderdeel uit van een breder stelsel samen met de Regionale Woonagenda en de Regionale Omgevingsagenda.

Er is in de Holland Rijnland gemeenten over het algemeen tevredenheid over het woonruimteverdeelsysteem. Er ligt daarom een verordening voor met een voorstel voor een aantal (kleine) wijzigingen.

De belangrijkste inhoudelijke wijzigingen zijn:
- Sociale huurwoningen moeten beschikbaar zijn voor alle doelgroepen: Particuliere verhuurders in het bezit van tien of meer sociale huurwoningen doen verplicht mee in de woonruimteverdeling en dus ook in de huisvesting van aandachtsgroepen

- Ook middeldure huurwoningen zijn schaars: nieuwe middeldure huurwoningen zijn vergunning plichtig en verhuurders doen mee in het woonruimteverdeelsysteem (kan-bepaling)

- Om de doorstroming te bevorderen: behoud van 75% inschrijftijd (met maximum van 5 jaar) bij doorstroming naar een andere woning in het woonruimteverdeelsysteem

- Om schrijnende situaties te voorkomen: sturen op het verhogen van het aantal verleende urgenties door vaker gebruik te maken van de hardheidsclausule.

Lokaal maatwerk (artikel 20)
Het kabinet wil door aanpassingen in de Huisvestingswet gemeenten de mogelijkheid geven om bij maximaal 50% van bestaande en nieuwe woningen voorrang te geven aan eigen inwoners. Het wetsvoorstel is op 12 september 2022 ingediend maar is nog in behandeling. Hierdoor is het volgens

Holland Rijnland niet mogelijk de artikelen over ruimte voor lokaal maatwerk nu al te wijzigen. De meningen over de verruiming van het lokaal maatwerk lopen in de regio gemeenten uiteen. Het uitwerken van verschillende opties kan volgens Holland Rijnland pas als de wijzigingen van de Huisvestingswet bekend zijn. Tot dan geldt in de voorliggende Regionale Huisvestingsverordening dat 25% van het gemiddeld aantal verhuringen van de afgelopen 3 jaar mag worden ingezet voor specifieke subregionale en lokale volkshuisvestelijke knelpunten.

Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

De Regionale Woonagenda en de Regionale Huisvestingsverordening dragen bij aan het bevorderen van voldoende woongelegenheid, door regionale afspraken te maken over de realisatie van voldoende betaalbare woningen en de verdeling daarvan. Zoals is vastgelegd in artikel 22 van de Nederlandse Grondwet. Het doel van de Regionale Woonagenda is het wonen in de regio te versterken. Met de actualisatie van de Regionale Woonagenda geeft de regio aan hoe zij de woonopgaven ziet en gaat invullen. Hoe zorgen we ervoor dat er voldoende sociale- en betaalbare huurwoningen beschikbaar blijven voor regulier woningzoekenden. Hoeveel sociale huurwoningen worden beschikbaar gemaakt voor bijvoorbeeld urgentie, de uitstroom uit de maatschappelijke zorg en statushouders. De Regionale Woonagenda geeft gemeenten kaders en richting bij het realiseren van de opgaven.

De Regionale Huisvestingsverordening staat niet op zichzelf maar maakt nadrukkelijk onderdeel uit van een breder kader samen met de Regionale Woonagenda en de Regionale Omgevingsagenda.

Wat gaan we daarvoor doen?

1.1 Regionale Woonagenda in lijn met de vastgestelde uitgangspunten van de Noordwijkse Woonvisie

Onderstaand een overzicht op hoofdlijnen met de belangrijkste onderwerpen voor Noordwijk:

Noordwijkse Woonvisie en volkshuisvestelijke Verordeningen

- Voor Noordwijk is van belang dat deze Regionale Woonagenda in lijn is met de d.d. 26 januari 2021 vastgestelde Woonvisie en de hierin opgenomen doelgroepen waaronder de doelgroep starters en het coalitieprogramma waarin de geldende Woonvisie wordt onderschreven. Met inachtneming van de recente ontwikkelingen op de woningmark en de recente voorgestelde wetswijzigingen van de Huisvestingswet.
- Op basis van onderstaande segmentering uit de vastgestelde Woonvisie is de segmentering van de concept Regionale Woonagenda in grote lijnen in lijn met de vastgestelde woonvisie en het nieuwe coalitieakkoord (afwijkend middeldure huur i.v.m. stijgingen i.v.m. het prijspeil)

  Segmentering vastgestelde Woonvisie van gemeente Noordwijk (26-01-2021 vastgesteld)

  - Minimaal 30% sociale huur tot €763 (prijspeil 2022)

  - Minimaal 15% middeldure huur van €763 tot € 1057 (prijspeil 2022)

  - Minimaal 25% middeldure koop vastgesteld op de NHG grens tot € 355.000,- (2022) en €376.300,- inclusief energiebesparende maatregelen (2022)

  In de Regionale Woonagenda (pag. 9) is opgenomen dat van de nieuwbouw minimaal 30% sociale huur (netto toevoeging) is in elke gemeente. We (HR gemeenten) monitoren de

realisatie hiervan op het niveau van het totale programma in de gemeente, dus niet op het niveau van afzonderlijke projecten.

- Instandhoudingstermijn van middeldure huurwoningen is minimaal 20 jaar. Voor Noordwijk is in de huidige Doelgroepenverordening minimaal 10 jaar opgenomen. Bij toetsing voor provinciale en rijksubsidies wordt al een minimum instandhoudingstermijn van 15 jaar gehanteerd voor middenhuur, bij bijvoorbeeld de subsidieregeling 'Woonvormen senioren'.
- De overige onderwerpen zoals zelfbewoningsplicht, opkoopbescherming en instandhoudingstermijn die zijn opgenomen, zijn in lijn met de onderwerpen waar de gemeente Noordwijk, bij de actualisatie van de woonvisie (raad Q4 2023), ook de focus op heeft; o.a. aanpassing Doelgroepenverordening Noordwijk 2022 t.b.v. aanpassen middelduur naar 20 jaar, onderzoek naar de opkoopbescherming en nadere uitwerking gebruik woningen.

Woningbehoefte, woningbouwplanlijst Noordwijk
De door de provincie gegeven woningbouwaantallen voor de subregio Noord 6.500-7.500 zijn nog steeds onvoldoende in lijn met de aantallen voor Noordwijk op basis van de jaarlijks vast te stellen woningbouwplanlijst. Immers de huidige Noordwijkse Woonvisie, gebaseerd op de conclusies van het woonbehoefteonderzoek opgesteld in samenwerking met veel partijen, geeft een behoefte aan van 2.580 woningen tot 2030. Daarenboven geeft de provincie extra planruimte (i.v.m. vertraging of uitval van projecten) met een bandbreedte van 30%, wat voor de Noordwijkse woningbouwplanlijst ruimte geeft met een totaal omvang van 3.354 woningen tot 2030. De opgestelde en door regio en provincie getoetste woningbouwplanlijst 2022 voor Noordwijk geeft aan 4.776 woningen wat bij uitzondering via Holland Rijnland geleid heeft tot een ontheffing ten aanzien van de overprogrammering van de Noordwijkse bouwplanlijst. De laatst geactualiseerde woningbouwplanlijst 2022 (bijlage G) laat tot 2031 een totaal zien van 5.027 woningen. Hiermee en met de realisatie van nieuwbouw woningen in de afgelopen jaren in Noordwijk levert de gemeente Noordwijk al een aanzienlijke bijdrage aan het aantal te realiseren woningen in de regio HR.

Middeldure huur:
Middeldure huur op te nemen in de huisvestingsverordening en het woonruimteverdeelsysteem. Dit maakt het mogelijk dat gemeenten particuliere verhuurders met een kan bepaling nieuwe middeldure huurwoningen kunnen verplichten deze toe te wijzen via het regionale woonruimteverdeelsysteem, om de doorstroming vanuit sociale huurwoningen te bevorderen.

Het Dagelijks Bestuur neemt op voordracht van het college van burgemeester en wethouders het besluit dat middeldure huurwoningen of verhuurders die in het bezit zijn van tien of meer middeldure huurwoningen in die betreffende gemeente deelnemen aan het systeem van de regionale woonruimteverdeling. Het college van burgemeester en wethouders dient na de vaststelling van de Regionale Huisvestingsverordening hierover een besluit te nemen. Als hierover geen besluit wordt genomen, vallen de middeldure huurwoningen niet onder het werkingsgebied van de Regionale Huisvestingsverordening. Gelet op de deregulering en de inzet van extra personele capaciteit hiervoor en de moeizame handhaving worden bestaande middeldure huurwoningen niet onder het werkingsgebied van deze Regionale Huisvestingsverordening gebracht. Bij de actualisatie van de woonvisie zal overwogen worden of bij de nieuwbouw middeldure huurwoningen onder het werkingsgebied van de Regionale Huisvestingsverordening gaan vallen.

Loting:
Door meer sociale huurwoningen te verloten, kunnen zelfredzame spoedzoekers met weinig inschrijftijd hun kans op een sociale huurwoning vergroten. Belangrijk is dat er voldoende

beschikbaar blijft voor reguliere toewijzing. Op deze manier wordt ook tegemoet gekomen aan de motie vanuit de gemeenteraad van Noordwijk motie 'verdeling sociale huurwoningen'. Deze motie is ingediend bij de raadsbehandeling van Woonvisie d.d. 26 januari 2021. In de motie wordt verzocht te onderzoeken:

of een ander model voor de sociale huurwoningverdeling mogelijk is en hiermee de doorstoom wordt bevorderd en mensen die snel een woning nodig hebben en/of actief zoeken eerder geholpen kunnen worden (bijlage D).

Urgentieregeling e.a.
Uitbreiding van de urgentieregeling, regeling voor statushouders en het aantal van de contigentenwoningen.
Gemeenten nemen afzonderlijk in het sociale huursegment 20% (+- 1.800 woningen) als goedkope woningen op tot de eerste aftoppingsgrens geschikt voor doelgroepen zoals spoedzoekers, waarvan 45% (800 woningen) tot de kwaliteitskortingsgrens met name gericht op uitstromers uit intramurale voorzieningen zoals de Maatschappelijke Opvang, Beschermd wonen en de Jeugdzorg.

De gemeente Noordwijk heeft in het voortraject aangegeven dat zij dit percentage van goedkope woningen hoog vindt en dat zij zich afvraagt hoe realistisch dit is. Corporaties kunnen onder de huidige macro-economische omstandigheden onmogelijk nog nieuwbouw plegen onder de ‘kosten-koper’ grens. Hierbij is verzocht ook naar de bestaande woningvoorraad te kijken door middel van splitsing van corporatie woningen en kamerverhuur

Dit percentage voor goedkope koop is in de Regionale Woonagenda opgenomen naar aanleiding van het woningmarktonderzoek van Companen, waaruit naar voren kwam dat dit de behoefte in de regio is. De druk op onze sociale voorraad neemt toe. Holland Rijnland heeft aangegeven dat in de realisatieagenda wonen de mogelijkheid is om afspraken te maken met het Rijk en de Provincie die realisatie van meer en betaalbare woningen kan versnellen. In de realisatieagenda vraagt Holland Rijnland expliciet aandacht voor deze spanning tussen de ambitie en de haalbaarheid.

Toezegging wethouder Ter Hark naar aanleiding van de behandeling van de voorjaarsnota 2022

- Portefeuillehouder Ter Hark heeft tijdens de behandeling van de voorjaarsnota 2022 toegezegd de vraag over het verschil van toewijzing van een woning door de gemeente aan een statushouder, een starter op de woningmarkt en een spoedzoeker te laten beantwoorden. Daarbij wordt ook een uitleg over het aftoppen van huren van woningen in de vrije sector meegenomen.

Momenteel worden regionaal 15% tot 20% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan aandachtsgroepen. Tegelijkertijd dient de regulier woningzoekende niet vergeten te worden. Om beide punten te ondervangen is het nodig om:

- spoedzoekers versneld aan een woning te helpen (uitbreiding urgentie)
- instroom uit zorginstellingen te voorkomen en de uitstroom op gang te brengen
- om woonwagenstandplaatsen te realiseren,
- goede huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren,
- studentenhuisvesting en huisvesting voor statushouders te realiseren.

Huisvesting van statushouders (vergunninghouder in voorliggende Regionale Huisvestingsverordening) is een opgelegde taakstelling vanuit het Rijk. Het voorgenomen rijksbeleid voorziet in het uitbreiden van de taakstelling in 2024 met andere doelgroepen, zoals daklozen en instromers uit de GGZ. De spreidingswet kan in 2023 een verplichting worden voor (tijdelijk, minimaal

5 jaar) huisvesting van migranten/ vluchtelingen. Als de gemeente de taakstelling van de statushouders niet uitvoert, wordt de taakstelling op basis van een provinciale aanwijzing door de Provincie overgenomen.

In de jaarschijf 2023 van de Meerjaren Prestatieafspraken 2022 - 2025 zijn afspraken opgenomen over het aftoppen van de huren van de sociale huurwoningen van de corporaties. De jaarschijf is reeds via een aparte raadsbrief van d.d. 12 december 2022 aan de raad toegezonden. Voor de vrije sector woningen voor de corporaties en particuliere verhuurders is de jaarlijkse huurverhoging vanaf 1 januari 2023 maximaal 4,1%.

Woonwagenstandplaatsen
Verdeling van de realisatieopgave voor woonwagenstandplaatsen is nog een discussiepunt. Dit onderwerp is met een PM (pag. 16) opgenomen in de concept Regionale Woonagenda. In bestuurlijke overleggen wordt hierop nog teruggekomen.

In het beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid (2018) staat dat gemeenten bij vaststelling van het lokale woonbeleid rekening moeten houden met de vraag naar woonplekken voor woonwagenbewoners. In 2020 is in de regio daarom een onderzoek naar de woonwensen van woonwagenbewoners uitgevoerd. In het Portefeuillehoudersoverleg Wonen op 3 februari 2021 is de behoefte naar woonwagenstandplaatsen in de regio besproken. Er is toen afgesproken om tot 2030 36 nieuwe standplaatsen toe te voegen in de regio (1,2 per 1000 nieuwbouwwoningen). Voor wat betreft de verdeling over de regio is afgesproken subregionaal afspraken te maken en bij die verdeling te kijken naar het huidige aantal standplaatsen in relatie tot de totale voorraad. Op basis van deze besluitvorming is het ambtelijk niet gelukt te komen tot een subregionale verdeling van de opgave van 36 standplaatsen tot 2030. Er zijn verschillende subregionale verdelingen uit het besluit van 3 februari 2021 te destilleren. Het voorstel vanuit Holland Rijnland is om scenario 2 – verdeling op basis van de nieuwbouwopgave, als leidraad te nemen. Dit is conform de afspraak in het Portefeuillehoudersoverleg van mei 2021. Het voorstel vanuit Holland Rijnland (scenario 2) is de aantallen vast te zetten op:

- Subregio West: 14

- Subregio Oost: 13

- Subregio Noord: 9

Dit compromis is ten tijde van de ter visie legging nog een PM. Vanuit Noordwijk houdt dit in dat wij alleen kunnen instemmen met de verdeling van 9 standplaatsen in de subregio Noord of met de maximale evenredige verdeling van 12 standplaatsen per subregio.

1.2 *Regionale Huisvestingsverordening met aanpassingen in lijn met de geldende Regionale Huisvestingsverordening*
Aangezien de wijziging van de Regionale Huisvestingsverordening 2023 geen grote aanpassingen met zich meebrengt, is voor Noordwijk het toepassen van lokaal maatwerk het voornaamste onderwerp om een inspraakreactie op uit te brengen:

Lokale toewijzing
De huidige Huisvestingswet geeft gemeenten al de mogelijkheid om de helft van de huurwoningen toe te wijzen aan mensen met een economische of maatschappelijke binding. Van die helft mag een

kwart voor de eigen inwoners worden gereserveerd. Dat wordt als de nieuwe wetswijziging (naar verwachting inwerkingtreding 2024) wordt aangenomen 50 procent.

-De rol van de provincie.
Conform de actuele opvattingen over interbestuurlijk toezicht is er in de Huisvestingswet 2014 voor gekozen om het toezicht op de gemeentelijke regelgeving te beperken, waarbij rijk en provincies alleen reageren op signalen. Een lokale verordening dient voor de vaststelling wel aan de provincie te worden toegezonden. De bevoegdheden van de provincie hierin worden naar verwachting ook uitgebreid in de nieuwe wet regie op de Volkshuisvesting die naar verwachting in 2024 in werking treedt.

-Inspraakreactie: toevoeging van een artikel in voorliggende verordening met betrekking tot lokaal maatwerk als wordt geanticipeerd op de nieuwe wet

Er zijn meerdere mogelijkheden:

1. De inspraakreactie wordt door Holland Rijnland overgenomen met betrekking tot dit artikel. Daarbij wordt de huidige bepaling in de Regionale Huisvestingsverordening zodanig aangepast dat deze direct toepasbaar is op het moment dat de wetswijziging in werking treedt.

2. Indien de inspraakreactie door Holland Rijnland niet wordt overgenomen, kunnen wij ons hierbij neerleggen en de aanpassing op de nieuwe wet in regionaal verband afwachten. Daarbij is in verband met de onderbouwing van de schaarste een Huisvestingsverordening maar voor 4 jaar van kracht.

3. Indien wij niet kunnen instemmen met het niet overnemen van deze zienswijze door Holland Rijnland dan verzoeken wij aan Holland Rijnland de bepaling van de Regionale Huisvestingsverordening omtrent lokaal toewijzen niet van toepassing te laten verklaren voor de gemeente Noordwijk en dit zelf te regelen in onze lokale Doelgroepenverordening.

Het 'toekomstproof' maken van het huidige artikel 20 lid 4 van de Regionale Huisvestingsverordening als volgt voor te stellen om aan te passen in de Regionale Huisvestingsverordening

Artikel 20 lid 4: Het maximum van het aantal woningen dat de gemeente jaarlijks met toepassing van het bepaalde in dit artikel mag toewijzen is ~~gelijk aan 25 %~~ het maximale percentage dat volgt uit de Huisvestingwet 2014 en diens rechtsopvolgers van het gemiddeld aantal toewijzingen van woonruimte als bedoeld in artikel 2 in die gemeente in de drie voorafgaande kalenderjaren. Bij overschrijding van het maximum wordt het quotum voor het volgend jaar met een even groot aantal woningen verminderd als het aantal van de overschrijding.

Uitwerking optie 3
Indien Holland Rijnland onze inspraakreactie niet overneemt, kunnen wij aan Holland Rijnland verzoeken artikel 20 van de Regionale Huisvestingsverordening niet van toepassing te verklaren voor de gemeente Noordwijk en dit zelf te regelen in onze lokale Doelgroepenverordening.

In dat geval wordt aan Holland Rijnland verzocht om toe te voegen:
Artikel 20 lid 6 Regionale Huisvestingverordening: Het bepaalde in het vierde lid is niet van toepassing in de gemeente Noordwijk.

In de lokale doelgroepenverordening Noordwijk 2022 (aanpassing uiterlijk 1 juli 2023) wordt dan toegevoegd:
Het maximum van het aantal woningen dat de gemeente jaarlijks mag toewijzen is gelijk aan het maximale percentage dat volgt uit de Huisvestingwet 2014 en diens rechtsopvolgers. Bij overschrijding van het maximum wordt het quotum voor het volgend jaar met een even groot aantal woningen verminderd als het aantal van de overschrijding.

Kanttekening: als optie 3 gevolgd wordt, dient zowel de Regionale Huisvestingsverordening als de lokale Doelgroepen verordening Noordwijk 2022 aangepast te worden. Het risico dat de gemeente Noordwijk hierbij loopt is dat eerst de Regionale Huisvestingsverordening aangepast wordt voordat de Doelgroepenverordening Noordwijk is aangepast. In dat geval heeft de gemeente Noordwijk geen bevoegdheid om lokaal toe te wijzen (ook niet 25%). Indien voor optie 3 gekozen wordt, moet dus wel de Doelgroepenverordening Noordwijk 2022 aangepast worden voor 1 juli 2023. Dit houdt eventueel in dat deze aanpassing al in gang moet worden gezet tijdens de inspraakprocedure van de Regionale Huisvestingsverordening. Dit in verband met de termijnen om een verordening door de Raad vast te laten stellen.

Een andere optie is om te overwegen om uit het Regionale woonruimteverdeelsysteem te treden en een lokale Huisvestingsverordening vast te stellen.

Wat zijn de risico's en kanttekeningen

1.1 Invloed op sterke partner in de regio.
Vanuit een positieve houding op de regionale samenwerking en de regionale samenwerkingsverbanden mede in relatie tot het collegeprogramma is deze inspraakreactie middels 2 sporen geformuleerd. Waarbij het volgen van de optie, als de inspraakreactie niet wordt overgenomen, om lokaal maatwerk in de lokale Doelgroepen verordening op te gaan nemen of te overwegen om alsnog uit te treden uit het regionale woonruimteverdeelsyteem en een lokale Huisvestingsverordening vast te stellen, invloed kan hebben op de rol van sterke partner in de regio. Als samenwerkingsverband wordt onder andere beoogd gezamenlijke doelen te realiseren, waarbij solidariteit benodigd is.

1.2 Aanpassing Doelgroepenverordening.
Om aan de Regionale Woonagenda en Regionale Huisvestingsverordening afhankelijk van de bovengenoemde opties, te voldoen met betrekking tot o.a. de definitie van middeldure huur en de instandhoudingstermijn voor de middeldure huur dient de Doelgroepenverordening Noordwijk 2022 aangepast te worden. Dit is in lijn met onderstaande tekst uit het coalitieprogramma:

We willen de bestaande sociale woningvoorraad op peil houden. We staan de verkoop van sociale woningen, die korter dan 30 jaar beschikbaar zijn (geweest) voor de sociale voorraad, niet toe. We doen geen zaken met partijen die dat niet kunnen of willen garanderen. We zijn voorstander van andere opties, zoals het splitsen van woningen. Onze inzet is er op gericht om de termijn van 30 jaar zo lang als mogelijk te verlengen. We passen onze verordening hierop aan.

1.3 Concept Woondeal verdergaand dan de Regionale Woonagenda
De concept Regionale Woonagenda wordt als democratische onderbouwing, input vanuit de raad, voor de concept Woondeal ingebracht. Het proces van de Woondeal doorloopt echter een ander tijdspad onder tijdsdruk in verband met de provinciale verkiezingen. De concept Woondeal is inhoudelijk met betrekking tot het percentage 30% sociale huur, verdergaand dan voorliggende

concept Regionale Woonagenda. Inhoudelijk houdt het voorstel uit de concept Woondeal voor Noordwijk in dat er een extra inspanning moet worden uitgevoerd om het gewenste aandeel van 30% sociaal in de bestaande huurvoorraad van de gemeente Noordwijk te bereiken. Regionaal salderen is daarbij naar verwachting uitgesloten en bovendien zal het streven worden ondersteund met dwingende juridische instrumenten. De voorliggende Regionale Woonagenda gaat niet uit van 30% sociale huur in de bestaande voorraad maar dat bij nieuwbouw minimaal 30% sociale huur (netto toevoeging) is in elke gemeente.

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

De kosten vallen vooralsnog afhankelijk van de besluitvorming na de indiening van de inspraakreactie binnen de begroting van Holland Rijnland voor het wijzigen van de Regionale Huisvestingsverordening en het opstellen van de nieuwe Regionale Woonagenda.

Betrokken partijen/participatie

In het kader van de concept Regionale Woonagenda en Regionale Huisvestingsverordening heeft in Holland Rijnland verband ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsgevonden. De concept Regionale Woonagenda en Regionale Huisvestingsverordening zijn nu door Holland Rijnland tot en met 21 maart 2023 voor inspraak vrij gegeven. Belanghebbenden, waaronder o.a. de gemeenten, kunnen een inspraakreactie indienen.

Communicatie

De communicatie vindt plaats vanuit Holland Rijnland. Het betreffen concept regionale documenten.

Verdere procedure en planning

12 januari 2023: Presentatie Holland Rijnland beeldvormende Commissie Ruimte

9 februari 2023: concept inspraakreactie meningsvormende Commissie Ruimte

7 maart 2023: vaststellen inspraakreactie Raadsvergadering

Versturen van de inspraakreactie uiterlijk 21 maart 2023 aan Holland Rijnland.

Bestuurlijk kader

- 3 november 2021 heeft Holland Rijnland een Themacafé georganiseerd over het onderwerp met betrekking tot de RWA en de HHV. Hieraan deden ruim 100 vertegenwoordigers mee (waaronder wethouders, raadsleden van de HR gemeenten en het maatschappelijk middenveld.
- Voorafgaand aan de zienswijzeperiode zijn de HLT gemeenteraden en de Noordwijkse gemeenteraad (subregio Noord) (beeldvormend) middels een online presentatie op 14 december 2022 geïnformeerd over het traject tot nu toe, de laatste stand van zaken en de planning voor het vervolg met betrekking tot de concept RWA en de HHV 2023.

Bijlage(n)

A. Concept inspraakreactie met bijlage brief d.d.21 juli 2022
B. Concept Regionale Woonagenda
C. Concept Regionale Huisvestingsverordening
D. motie 'verdeling sociale huurwoningen'

E. raadsbesluit 31 oktober 2013
F. jaarverslag HR woonruimteverdeling 2021
G. vastgestelde woningbouwplanlijst 2022

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester