Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z19-054989

Portefeuillehouder wethouder mr. R.K. van Rijn, MBA

Datum B&W-besluit 20 juli 2021

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar Rineke Jansen - Schijffelen

Voor de vergadering van raad d.d.
16 september 2021

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 31 augustus 2021

Onderwerp

Huisvestingsverordening Aalsmeer 2021

Gevraagd besluit

De Huisvestingsverordening Aalsmeer 2021, de toelichting Huisvestingsverordening Aalsmeer 2021 en de schaarste onderbouwing Huisvestingsverordening Aalsmeer 2021 vast te stellen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Regels geven voor het in gebruik geven en nemen van schaarse huurwoningen en standplaatsen.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

De Huisvestingsverordening Aalsmeer 2021, de toelichting Huisvestingsverordening Aalsmeer 2021 en de schaarste onderbouwing Huisvestingsverordening Aalsmeer 2021 vaststellen;

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Ruimtelijke Ontwikkeling, Speerpunt Wonen en Volkshuisvesting

Aanleiding

De vigerende huisvestingsverordening is begin 2020 vastgesteld. Deze vervalt in 2024, na de maximale wettelijke termijn van vier jaar. De toewijzing van sociale huurwoningen van woningcorporaties gebeurt volgens regels voor woonruimteverdeling die regionaal zijn afgestemd en lokaal vastgesteld. De afgelopen jaren is er op regionale schaal gesproken over verbetering van deze regels. Dit heeft geresulteerd in het beleidsvoorstel "Een sociale huurwoning zoeken verandert", dat dit voorjaar door alle gemeenteraden in de regio, dus ook in Aalsmeer, is vastgesteld (raadsbesluit Z19-054989, d.d. 8 april 2021)

Argumenten

Het ter vaststelling aanbieden van een nieuwe Huisvestingsverordening is noodzakelijk om het vastgestelde beleidskader "Een sociale huurwoning verandert" juridisch te verankeren;

Op grond van de Huisvestingswet 2014 mag een gemeente, middels een Huisvestingsverordening, regels stellen voor de verdeling van huurwoningen. Om het onlangs vastgestelde beleid daadwerkelijk te kunnen uitvoeren is het noodzakelijk om het vastteleggen in de Huisvestingsverordening. Er is regionaal afgesproken dat de nieuwe verordeningen in alle deelnemende gemeenten uiterlijk in het derde kwartaal van 2021 ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Een gemeente mag alleen regels stellen voor de verdeling van huurwoningen en wijzigingen van de woningvoorraad als is aangetoond dat er sprake is van schaarste aan woningen;
De Nederlandse wetgeving heeft als uitgangspunt vrijheid van vestiging: mensen moeten kunnen wonen op de plek waar zij willen. Regels voor woonruimteverdeling kunnen deze vrijheid inperken. Dit mag niet zomaar. De Huisvestingswet 2014 geeft aan dat een gemeente alleen gebruik mag maken van zijn bevoegdheden in de wet indien dat noodzakelijk is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. De schaarsterapportage Huisvestingsverordening Aalsmeer 2021 toont aan dat er wat betreft alle categorieën woonruimte binnen de gemeente Aalsmeer sprake is van schaarste.

Er wordt voorgesteld om op dit moment alleen het hoofdstuk over woonruimteverdeling te wijzigen;
De Huisvestingsverordening bestaat grofweg uit twee delen: een deel over woonruimteverdeling (inclusief de verdeling van standplaatsen) en een deel over de woningvoorraad. Het voorstel dat nu voorligt wijzigt alleen het hoofdstuk over woonruimteverdeling. Het hoofdstuk over woningvoorraad blijft vooralsnog ongewijzigd. Mocht in een later stadium, bijvoorbeeld uit de evaluatie van het beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten, blijken dat opname van een vergunningstelsel voor onttrekking van woningen t.b.v. kamergewijze verhuur (in aanvulling op de sturingsmogelijkheden via het bestemmingsplan) toch wenselijk is, dan zal dit apart aangepast moeten worden. Hetzelfde geldt voor invoering van een vergunningstelsel voor vakantieverhuur. Op dit moment is er in Aalsmeer geen structureel probleem als gevolg van vakantieverhuur van reguliere woningen. Op het moment dat blijkt dat een dergelijk probleem wel ontstaat, dan kan alsnog de afweging worden gemaakt of introductie van een vergunningstelsel wenselijk en haalbaar is.

Het beleidskader "Een sociale huurwoning zoeken verandert" biedt ruimte voor lokale invulling;
Het verdelen van sociale huurwoningen en woonwagenstandplaatsen heeft voornamelijk betrekking op de volgorde van woningzoekenden die in aanmerkingen willen komen voor deze woningen. De bepalingen in de Huisvestingsverordening zijn opgesteld op basis van de het beleidskader. De nieuwe woonruimteverdeling vergroot voor mensen met een dringende woonwens de kansen op een woning. Binnen het regionale kader heeft elke gemeente de mogelijkheid om op onderdelen eigen keuzes te maken. De voornaamste keuzemogelijkheden zijn:
- Elke gemeente kan, binnen de wettelijke ruimte, zelf bepalen aan welke woningzoekenden uit de eigen gemeente zij voorrang wil geven. Dit wordt in Aalsmeer nader uitgewerkt in de prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporatie en huurdersvereniging. Voor 2021 is afgesproken de wettelijke ruimte in te zetten om Aalsmeerse jongeren en gezinnen voorrang te geven.
- Elke gemeente kan, in overleg met corporatie en huurdersvereniging, bepalen welke woning zij labelt voor specifieke doelgroepen zoals ouderen en jongeren;
- Elke gemeente kan, samen met de corporatie, bepalen welke woningen gelabeld worden voor groepen die met behulp van situatiepunten in aanmerking willen voor een woning.

Geen gebruik maken van het experiment om startpunten in te zetten voor jongeren wonend in een jongerenwoning met een aflopend vijfjarencontract;
Voorgesteld wordt om vooralsnog niet deel te nemen aan het experiment om startpunten in te zetten voor jongeren wonend in jongerenwoning met een aflopend vijfjarencontract, omdat:
- met de introductie van zoekpunten vergroot het nieuwe systeem al de kansen voor starters/jongeren waardoor het extra inzetten op deze groep vooralsnog niet nodig lijkt. Uit de monitoring van het nieuwe systeem zal blijken of bijsturing wenselijk is;
- het de verwachting is dat het werken met startpunten voor deze doelgroepen een negatief effect heeft op de kansen van andere jongeren, die nog niet in het bezit zijn van een woning en bijvoorbeeld nog bij hun ouders wonen. Het blijkt namelijk het verdelen van schaarste waarbij een extra steuntje in de rug voor de één altijd een negatief effect heeft op de kansen van een ander;

- het aflopen van een vijfjarencontract de afgelopen jaren slechts in incidentele gevallen heeft geleid tot een daadwerkelijk acuut huisvestingsprobleem.

Gebruik maken van de mogelijkheid om de lokale vrije beleidsruimte op te hogen van 25% naar gemiddeld 30% over de regio;
Volgens de Huisvestingswet mogen gemeenten bij maximaal 25% van de toewijzingen voorrang verlenen aan huishoudens met lokale economische- of maatschappelijke binding. Aalsmeer gebruikt deze ruimte om voorrang te geven aan Aalsmeerders. Vorig jaar heeft Aalsmeer, samen met de andere gemeenten in de regio, bij het ministerie van Binnenlandse Zaken, in het kader van Crisis en Herstelwet, een verzoek ingediend voor het uitvoeren van een pilot waarbij de lokale ruimte wordt opgehoogd tot gemiddeld 30% over de gehele regio. Na een lang traject is er uiteindelijk groen licht voor uitvoering van de pilot. Om daadwerkelijk gebruik te kunnen maken van de verhoogde lokale ruimte is aanpassing van de Huisvestingsverordening (artikel 2.7.2) noodzakelijk.

Kanttekeningen

De Huisvestingsverordening Aalsmeer 2021 treedt naar verwachting pas medio 2022 in werking;
Om sociale huurwoningen daadwerkelijk volgens de regels in de nieuwe Huisvestingsverordening te gaan verdelen moet WoningNet opnieuw worden ingericht. Dit is een zeer complex ICT-project dat tijd vergt. Volgens de huidige planning zal "het nieuwe WoningNet" medio 2022 gereed zijn. Pas dan kunnen ook de nieuwe regels over woonruimteverdeling in werking treden. Daarom is in de Huisvestingsverordening opgenomen dat het deel over woonruimteverdeling op een nader door B&W te bepalen tijdstip in werking treedt. Te zijner tijd is hier een apart B&W-besluit voor nodig.

Een aantal onderdelen vraagt om nadere regels;
De Huisvestingsverordening stelt de kaders. In verschillende artikelen van de huisvestingsverordening is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om nadere regels te stellen binnen de kaders van de verordening. In nadere regels worden de voorwaarden uit de Huisvestingsverordening verder uitgewerkt. Voobeelden hiervan zijn de paragrafen over urgentie en de verdeling van standplaatsen. Nadere regels kennen dezellfde juridische werking als een verordening.

Financiën

De invoering van een nieuw systeem voor de verdeling van sociale huurwoningen brengt extra kosten met zich mee. Op hoofdlijnen zijn de kosten onder te verdelen in 3 categorieën:

1. Implementatie van de wijzigingen op de aanbodsites voor sociale huurwoningen in de regio, WoningNet en Woonmatch;
2. Inrichten van een loket om aanvragen voor situatiepunten te beoordelen en afhandeling van bezwaar en beroep hierop;
3. De interne- en externe communicatiecampagne.

Corporaties betalen de kosten voor de implementatie in WoningNet en Woonmatch. De deelnemende gemeenten nemen de kosten voor de beoordeling van situatiepunten en de kosten voor afhandeling van bezwaar en beroep op zich. De kosten voor de communicatiecampagne worden door gemeenten en corporaties gedeeld.

De kosten voor de gemeente Aalsmeer worden geraamd op:

- Incidenteel maximaal € 15.000 t/m 2023
- Structureel afgerond € 10.000 per jaar vanaf 2022.
  Dit bedrag is nodig om de kosten voor het regionale loket dat situatiepunten toetst te dekken.

Door een aanpassing van de begroting in het kader van de eerste Bestuursrapportage 2021 is er inmiddels dekking voor deze kosten.

Communicatie

De vaststelling van de Huisvestingsverordening zal op gebruikelijke wijze worden gepubliceerd. Om dat de Huisvestingsverordening inhoudelijk één op één aansluit op het beleidskader "een sociale huurwoning zoeken verandert" en er in het kader van de vaststelling van dit beleidskader een uitgebreid participatie- en inspraaktraject is doorlopen, is het niet nodig om de Huisvestingsverordening zelf ter inzage te leggen.

Vanuit de regio wordt er het komende jaar een uitgebreid communicatietraject opgetuigd om woningzoekenden en professionals op de hoogte te stellen van de wijzigingen in het woonruimteverdeelsysteem en de manieren waarop mensen met het nieuwe systeem op zoek kunnen gaan naar een woning.

Procedure

Met de vaststelling van het beleidskader en de Huisvestingsverordening is het raadstraject met betrekking tot de invoering van een nieuwe woonruimteverdeling afgerond. Dit betekent niet dat het gehele traject klaar is. Voordat het systeem in werking kan treden dient het College in ieder geval over de volgende onderwerpen nog een besluit te nemen:

- De datum dat de delen van de verordening over woonruimteverdeling in werking treden;
- De nadere regels over o.a. urgentie en de verdeling van standplaatsen;
- Het mandaat voor het verstrekken van situatiepunten en Huisvestingsvergunningen;
- De aanbesteding van de bouw van een digitaal portaal voor het aanvragen van situatiepunten en de inrichting van een regionaal team dat deze aanvragen gaat toetsen.

Bijlagen

- Huisvestingsverordening Aalsmeer 2021;
- Toelichting Huisvestingsverordening Aalsmeer 2021;
- Schaarste onderbouwing Huisvestingsverordening Aalsmeer 2021.

De secretaris,

drs. Sj. Vellenga

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard Gewijzigd aanvaard Verworpen	

RAADSBESLUIT

Besluit

de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2021, de toelichting Huisvestingsverordening Aalsmeer 2021 en de schaarste onderbouwing Huisvestingsverordening Aalsmeer 2021 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 september 2021.

De griffier,	De voorzitter,
O. van Kolck	mr. G.E. Oude Kotte