Heerlen

voorstel

gemeenteraad

Onderwerp:
Huisvestingsverordening 2022 Gemeente Heerlen

Voorstel:

De raad voor te stellen:
1. De Huisvestingsverordening 2022 Gemeente Heerlen vast te stellen;
2. De Huisvestingsverordening 2022 Gemeente Heerlen te publiceren de dag na het vast stellen van het uitvoeringsbesluit.

Postbus 1, 6400 AA Heerlen, t 14 045 / +31 (0)45 560 50 40, gemeente@heerlen.nl, ING 67 28 14 471

Voorstel

gemeenteraad

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Vergaderdatum:
23 februari 2022

Registratienummer:

Agendapunt:

Heerlen,

Onderwerp
Vaststellen Huisvestingsverordening 2022 Gemeente Heerlen

Inleiding/aanleiding
In de afgelopen raadsvergadering werd het ontwerp Huisvestingsverordening Heerlen 2022 besproken. De raad nam daarin het besluit de toen voorliggende verordening te verwerpen. De voornaamste argumenten hiervoor waren de zorgen om de positie van particuliere verhuurders en de vrees voor buitenproportionele administratieve lasten.

De huisvestingsverordening staat in het woonbeleid dat ons college voor ogen staat niet op zichzelf, maar is een belangrijk puzzelstuk in het bredere plaatje van leefbaarheid, woningbouw en sturing op de woningmarkt. Gelet op dat belang en op de door uw raad geuite zorgen, wil ons college graag een aangepast voorstel aan u voorleggen dat toeziet op een goede positie van alle particuliere verhuurders in Heerlen en het beperken van de administratieve lasten die gemoeid zijn met de uitvoering van de huisvestingsverordening.

Wij lichten de noodzaak voor een huisvestingsverordening als instrument om lokale woningzoekenden te beschermen tegen de nadelige effecten van schaarste in het goedkope huursegment graag nogmaals beknopt toe.
Aanleiding voor deze huisvestingsverordening is een aangetoonde schaarste in het goedkope huursegment. Ter onderbouwing van deze schaarste is het “Woningschaarste onderzoek Heerlen” uitgevoerd door STEC. De Huisvestingwet geeft gemeenten de bevoegdheid om via een huisvestingsverordening onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden. Met de huisvestingsverordening kan de gemeente Heerlen sturen op de verdeling van de bestaande woningvoorraad. Het is een tijdelijke maatregel van maximum vier jaar.
Doel van de Heerlense huisvestingsverordening is goedkope woningvoorraad bij voorrang toewijzen aan mensen met een binding met Heerlen: huishoudens met familie in Heerlen, met een baan in Heerlen. Huishoudens met binding hebben in de regel meer met onze stad, dan zij die geen enkel binding hebben. Dit is winst voor de veerkracht en leefbaarheid van onze gemeente. Met de woningcorporaties maken wij hierover reeds prestatieafspraken. Deze huisvestingsverordening stelt ons in staat om hierover ook met particuliere verhuurders afspraken te maken.

Met de RIB actieplan wonen en sturing op de woningmarkt informeerden wij de raad over het pallet aan acties en instrumenten om de negatieve gevolgen van de schaarste op de woningmarkt voor mensen met een lokale binding te verminderen en de leefbaarheid in

de wijken en buurten te versterken. De schaarste aan goedkope woningen beantwoorden we met de woningbouwimpuls, de afspraken met de woningcorporaties en het faciliteren van goede particuliere initiatieven. Dit alles resulteert in meer dan 1000 woningen in de nabije toekomst.

De huisvestingsverordening is een verordening op hoofdlijnen. Het wordt gecomplementeerd door een nog te nemen uitvoeringsbesluit. De huisvestingsverordening is van toepassing op particuliere huurvoorraad met een huurprijs onder de 2de aftoppingsgrens (€ 678,66 voor 2022) voor de gehele gemeente Heerlen. Het aanbod wordt met voorrang toegewezen aan woningzoekende die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Heerlen en de regio.

In de tweede fase ter voorbereiding op het uitvoeringsbesluit gaan we intensief met de particuliere verhuurders aan de slag. Heerlen telt naar eerste inschatting meer dan 2631 verhuurders (Woonatlas Parkstad). Dit zijn vaak kleine en institutionele verhuurders.

Wij vinden het met het oog op de uitvoerbaarheid enorm belangrijk dat de doelen die we met de huisvestingsverordening proberen te bereiken, met een minimum aan wederzijdse inspanningen, een zo maximaal mogelijk effect gaan bereiken. Dat vergroot de haalbaarheid en het draagvlak voor deze regeling. In het verlengde hiervan hebben we de aanvankelijk opgenomen bepaling dat verhuurders een inschrijfregister voor woningzoekenden moeten bijhouden geschrapt.

Tevens gaan we samen met de verhuurders in kaart brengen welke ondersteuning zij nodig hebben en welke praktische suggesties van verhuurderszijde we kunnen meenemen bij de verdere uitwerking van het uitvoeringsbesluit. Zonder vooruit te willen lopen op de samenwerking met de verhuurders zien wij thans volgende inspanningen voor verhuurders:

- Openbaar maken van aanbod, bijv. publiceren op een gekende website;
- In de tekst van de bekendmaking aankondigen dat de kandidaat-huurder een huisvestingsvergunning nodig heeft. Gemeente kan bijv. standaardformulering en link naar gemeentelijke informatie over de huisvestingsvergunning aanbieden;
- Bij meerdere kandidaten kandidaat met huisvestingsvergunning moet verhuurder voorrang geven aan kandidaat met binding. De vergunning is toe te voegen aan het huurcontract of beide partijen verklaren dat er een vergunning is. De gemeente kan bijv. een standaardformulier voorzien en een standaardbrief bij afwijzing van kandidaat-huurder op basis van de huisvestingsverordening.

Kader
Programma Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening, Wonen.
Beleidstraject Sturing op de woningmarkt.

Kernthema:
Wonen

Bevoegdheid
Raad (art. 4.1 Huisvestingswet) o.b.v. art. 2.4.2 Omgevingsverordening Limburg 2014, Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en Structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen"

Voorstel

1. De Huisvestingsverordening 2022 Gemeente Heerlen vast te stellen;
2. De Huisvestingsverordening 2022 Gemeente Heerlen te publiceren de dag na het vaststellen van het uitvoeringsbesluit.

Argumenten

1.1 De huisvestingsverordening helpt deze schaarste te verminderen.

In Heerlen is sprake van specifieke schaarste aan goedkope huurwoonruimte. Naast diverse andere factoren zorgt het uitblijven van de doorstroming op de woningmarkt dat er een overvraag is op de goedkope huurmarkt. Waar particuliere huur in de regel een tussenstap is in een wooncarrière, is hier een schaarste ontstaan. Dit heeft een verdringingseffect op goedkope huurmarkt tot gevolg.

1.2 De huisvestingsverordening helpt deze schaarste te verminderen.

Met de huisvestingsverordening biedt de gemeente Heerlen op korte termijn meer aanbod op de goedkope particuliere huurmarkt voor huishoudens met een maatschappelijke en economische binding met Heerlen en de regio.
Deze tijdelijke oplossing geeft ademruimte om maatregelen op langere termijn zoals extra woningen voor huishoudens die nu buiten de boot vallen, te realiseren. Uit de beleidsafspraken in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg blijkt het 'planologisch op slot zitten' van de gemeente Heerlen ten gevolge van de provinciale omgevingsverordening. Dat dit ook ongewenste effecten heeft op de beschikbaarheid van woningen, heeft geleid tot het Structuurvisiebesluit “beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen”. Sinds januari 2021 is er hierdoor meer ruimte voor woningtoevoeging van juiste woningen. Deze beleidsbijsturing heeft echter niet per direct effect op het aantal beschikbare woningen in de gewenste woningmarktsegmenten.
De huisvestingsverordening is tevens onderdeel van een breder pallet beleidstraject om woningmarkt terug vlot te trekken door het gebruik van instrumenten zoals voorbereidingsbesluit, uitwerking opkoopbescherming, goed verhuurderschap, keurmerk en aanpak kamerverhuur.

1.3 Studentenhuisvesting

We streven ernaar het hoger onderwijs naar de binnenstad te brengen en een levendig centrum te verwerkelijken. Dit draagt bij tot een dynamische opwaardering van het centrum. Tevens is er voldoende aanbod. Studentenhuisvesting valt daarom niet onder de huisvestingsverordening.

1.5 Samenwerking met de woningcorporaties

Het goedkope huurmarktsegment bestaat uit een sociaal (66%) en een particulier (34%) deel. Het sociale deel is gereguleerd met Thuis in Limburg (TIL) als centraal inschrijf- en aanbiedingsplatform. Daarenboven hebben we met de woningcorporaties afgesproken aanvullende maatregelen uit te werken om de vooropgestelde doelstellingen te bereiken, maar passender zijn voor de sociale sector en de bestaande instrumenten.
Het particuliere deel kent zo’n bepalingen nog niet. Daarom reguleert de huisvestingsverordening het goedkope particulier huursegment voor een periode van 4 jaar.

1.6 Samenwerking met particuliere verhuurders

De gemeente gaat samen met de particuliere verhuurders aan de slag om te komen tot een voor alla partijen haalbaar uitvoeringsbesluit dat met een minimum aan extra inspanningen, leidt tot een maximaal resultaat.

1.7 Hardheidsclausule
Hardheidsclausule en uitzonderingen staan er voor garant dat de huisvestingsverordening geen ongewenste impact heeft op het recht op een woning.

Tegenargumenten en risico's
2. Voor aandachtsgroepen op de woningmarkt kan deze verordening een drempel zijn die leidt tot een huisvestingsprobleem.
Een huisvestingsverordening leidt tot bijkomende administratieve stappen voor huurders en verhuurders. Bij het opstellen van het uitwerkingsbesluit zullen de administratieve drempels tot een minimum worden beperkt.

Kosten en dekking
Om een goede dienstverlening te realiseren en tegelijk de doelstelling van de huisvestingsverordening te realiseren is nieuwe inzet van vergunning- en handhavingscapaciteit te voorzien. Daarbij hoort tevens een goede monitoring.

Eenmalig
0,5 FTE projectleiding 8 weken (maart, april en mei 2022): € 20.000

Terugkerend (4 jaar)
Extra capaciteit voor vergunningverlening en handhaving (3 fte, schaal 10): € 246.000/jaar (in 2022 april t/m december)
Kwartaal monitoring (particuliere) huurmarkt: € 5.000

De kosten in 2022 bedragen € 209.500 en dekken we uit de post onvoorzien.
Voor 2023 en verder nemen we de kosten mee in het begrotingsproces van de begroting 2023.

Post onvoorzien

Beginstand 1-1-2022	€ 1.500.000
Mutaties tot voorstel	€ 0
Verplichtingen*	€ 0
Saldo	€ 1.500.000
Voorstel	€ 209.500
Eindsaldo	€ 1.280.500
Reserveringen	€ 0

Communicatie
De huisvestingsverordening wordt gepubliceerd op overheid.nl en in het digitale gemeenteblad.
De communicatie over de huisvestingsverordening gebeurt via de gebruikelijke kanalen.

Evaluatie

De werking van de huisvestingsverordening wordt per kwartaal gemonitord en jaarlijks geëvalueerd. Indien noodzakelijk op basis van monitoring en evaluatie wordt de huidige huisvestingsverordening ingetrokken en mogelijk wordt nadien een aangepast huisvestingsverordening vastgesteld.

Planning, procedure en uitvoering

In juni 2022 stelt het college het uitwerkingsbesluit "Economische en maatschappelijke binding van kandidaathuurders voor de particuliere huurmarkt" vast. Dit bevat o.a. werkprocessen zoals registratie aangeboden woonruimte en kandidaathuurders, vergunnen, controle en handhaving. Het besluit bepaalt ook de methodiek van de kwartaal monitoring en de jaarevaluatie. Aansluitend wordt de raad hierover geïnformeerd.

De huisvestingsverordening heeft een beperkte geldigheidsduur: maximaal vier jaar (artikel 4 HVW). Binnen deze termijn moeten structurele middelen zijn ingezet om de doelstellingen van de huisvestingsverordening te waarborgen. Op dit moment zijn deze structurele middelen onvoldoende voorzien in de planning of capaciteit van de gemeente Heerlen.

Bijlagen

Huisvestingsverordening 2022 Gemeente Heerlen
Woningschaarsteonderzoek Heerlen (STEC groep)

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de gemeentesecretaris a.i.	de burgemeester,
L. Schouterden	drs. R. Wever

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. registratienummer;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit:

1. De Huisvestingsverordening 2022 Gemeente Heerlen vast te stellen;
2. De Huisvestingsverordening 2022 Gemeente Heerlen te publiceren na het vast stellen van het uitvoeringsbesluit.

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier, de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer drs. R. Wever