

Heerlen

Memo

Aan
de gemeenteraad

Datum
25 februari 2022

Onderwerp
Huisvestingsverordening Heerlen 2022

Registratienummer

Geachte raadsleden,

Auteur
Elisabeth de Zutter

In de afgelopen raadsvergadering werd het ontwerp Huisvestingsverordening Heerlen 2022 besproken. De raad nam daarin het besluit de voorliggende verordening te verwerpen. Toch zou ik graag de volgende aanvullende informatie over dat voorstel, en een mogelijkheid die aan te passen, met u delen.

Domein/Team
Domein Ruimte - Team Beleid
Ruimte

In Heerlen staat de huisvestingsverordening niet op zichzelf, maar is een puzzelstuk in het bredere plaatje van leefbaarheid, woningbouw en sturing op de woningmarkt.

Ambtelijk opdrachtgever
Domein Ruimte - Teamleider
Beleid Ruimte

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten instrumenten om hun huisvestingsbeleid vorm te geven door regels woonruimteverdeling en het beheer van de woonruimtevoorraad te regelen. Het is een beproefd instrument: 179 Nederlandse gemeenten hadden er één in 2020.

Doel van de memo
Informeren

Afschrift aan

In 2020 onderzocht RIGO alle huisvestingsverordeningen in Nederland. Van de 179 waren er:

Bijlage(n)
1

- 166 met een urgentieregeling,
- 137 met (ook) andere regels over woonruimteverdeling (bijv. voorrang senioren of maatschappelijk economische binding),
- 77 met regels over het wijzigen van de woningvoorraad (bijvoorbeeld onttrekken, splitsen en verkameren),
- 102 met voorrang met regionale en lokale binding.

Het gaat bij een huisvestingsverordening steeds om lokaal maatwerk waarvan het kaartje in bijlage 1 een overzicht geeft. Het gros van de huisvestingsverordeningen in Nederland grijpt wel terug naar de, door het VNG opgestelde, modelverordening. Ook in Heerlen werken wij met dit model.

Het maatwerk illustreren we met enkele voorbeelden. Zo is de bijzonder ligging en situatie van de Waddeneilanden als woonregio erkend in de huisvestingswet. In Texel zien we duidelijke bindingseisen voor het goedkope

en middelduur huursegment. In de huisvestingsverordening in de regio Utrecht is binding één van de criteria voor woonruimte met huurprijs tot aan de liberalisatiegrens. Hetzelfde zien we in Almere.

Enkele van de onderwerpen die andere gemeenten in huisvestingsverordening hebben opgenomen, regelen we op Heerlense maat:

- Wijziging woningvoorraad (bijv. splitsing en verkamers): Voorbereidingsbesluit bescherming tegen toename ongewenste onzelfstandige bewoning en woningsplitsing;
- Urgentieregeling maatschappelijke urgentie, i.s.m. de woningcorporaties een pilot in Heerlen (start april 2022);
- Voor doelgroepen hebben we geen bijkomende regels in huisvestingsverordening opgenomen. Het STEC rapport is duidelijk dat dit voor Heerlen niet de juiste maatregel is.

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.

De beschrijving van maatschappelijk economische binding is opgenomen in de toelichting bij de verordening: 'Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de huisvestingswet).'

De huisvestingsverordening regelt alle goedkope huurwoningen, inclusief kamers. Bij de uitzonderingen staan wel kamers voor statushouders. Reden is dat de gemeente verplicht is jaarlijks een aantal statushouders te vestigen en deze huishoudens logischerwijze geen binding hebben. Het artikel 3 lid f van de verordening geeft dan ook een uitzondering op huisvestingsvergunningseis aan: 'onzelfstandige woonruimte die als kamersgewijze huisvesting ingezet wordt ten behoeve van de huisvesting van statushouders ter uitvoering van de in artikel 28 van de wet bedoelde taakstelling'. Studenten zijn in de verordening uitgezonderd.

De huisvestingsverordening is een principebesluit. Na de vastlegging hiervan kunnen we in de tweede fase werken aan de uitvoering. Het resultaat daarvan is een uitvoeringsbesluit. Gezien de verwachte kostprijs van de uitvoeringsvoorbereiding kunnen we deze voorbereiding niet starten zonder een raadsbesluit.

In de tweede fase willen we intensief met de verhuurders aan de slag. Heerlen telt naar eerste inschatting meer dan 2631 verhuurders (Woonatlas Parkstad). Dit zijn kleine en institutionele verhuurders.

Samen met de verhuurders gaan wij in kaart brengen welke ondersteuning zij nodig hebben en welke praktische suggesties van verhuurderszijde we kunnen meenemen. Zonder vooruit te lopen op de samenwerking met de verhuurders zien wij volgende verplichtingen 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.

De raad uitte haar bezorgdheid over de administratieve rompslomp. Om aan de bezorgdheid van de raad tegemoet te komen zijn wij bereid artikel 4 over het inschrijfsysteem te schrappen.

Het is aan de kandidaat-huurder om de huisvestingsvergunning aan te vragen bij de gemeente. De nodige formatie gaat o.a. uit van een vlot en continu proces. Ook in de zomervakantie of bijvoorbeeld de meivakantie moet een kandidaat-huurder vlot een vergunning kunnen krijgen. Dit is ook een voordeel voor de verhuurder: deze kan vlot overgaan tot de verhuur van de aangeboden woning als de huurder snel het betrokken document ontvangt.

In het verleden hebben verhuurders en gemeente samengewerkt rond huurders die woonoverlast of andere problemen veroorzaakten. Dit vraagt nog steeds extra aandacht. De gemeente gaat de komende tijd opnieuw in gesprek met de verhuurders en wil dit contactpunt structureel inbouwen in de organisatie. Gezien het grote aantal verhuurders is het ook van belang hierover goed te communiceren.

Voor de potentiële toestroom van mensen zonder binding bestaan bij de woningcorporaties maatregelen zoals via TIL (Thuis in Limburg) of *verantwoord en zorgvuldig toewijzen*. Daarbij is op te merken dat bijna de helft van de sociale woningen niet via TIL, maar rechtstreeks bemiddeld worden. Het thema inplaatsingsbeleid en leefbaarheid staat hoog op de agenda van het Regionale Overleg Woningcorporaties. In Parkstad-verband gaan de woningcorporaties conform de prestatieafspraken Heerlen 2022 het van effect van toewijzen op de leefbaarheid monitoren. Zij gaan dit doen i.s.m. huurdersorganisatie. In het 2^{de} kwartaal zal het ROW (Regionaal

Overleg Woningcorporaties) de Bestuurscommissie wonen en herstructurering van Parkstad Limburg hierover informeren.

Naar aanleiding van het raadsdebat hebben de woningcorporaties voorgesteld de raad in het 3^{de} kwartaal een toelichting te geven over de woonruimteverdeling in Heerlen en de stappen die zij extra hebben genomen in 2022. De precieze wijze waarop dit gaat plaatsvinden zullen we binnenkort met de griffie afstemmen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,
wethouder voor Onderwijs, Jeugd, Cultuur, Erfgoed en Wonen,
J.M.M. Clemens

Dit memo is digitaal ondertekend en daarom staat er geen handtekening onder.

Bijlage 1 – Geografische spreiding huisvestingsverordening in Nederland

figuur 3-1 Geografische spreiding van huisvestingsverordeningen in Nederland en het gebruikte instrumentarium op grond van de Huisvestingswet per verordening

