

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Heerlen,
8 februari 2022

Vergaderdatum:
23 februari 2022

Onderwerp
Vaststellen Huisvestingsverordening 2022 Gemeente Heerlen

Registratienummer:
BWV-22001631

Agendapunt:

Inleiding/aanleiding

Door het college van B&W is op 23 november 2021 besloten tot de voorbereiding van een huisvestingsverordening waarin voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden met een maatschappelijke en economische binding. Dit besluit heeft geleid tot een meersporenbeleid op het gebied van woningmarktbeleid, namelijk: het uitwerken van een raadsvoorstel huisvestingsverordening en het beleidstraject "Sturing op de woningmarkt".

Met de RIB actieplan wonen en sturing op de woningmarkt informeerden wij de raad over het pallet aan acties en instrumenten om de schaarste op de woningmarkt te verminderen en de leefbaarheid in de wijken en buurten te versterken. De schaarste beantwoorden we met de woningbouwimpuls, de afspraken met de woningcorporaties en het faciliteren van particuliere initiatieven. Dit alles resulteert in meer dan 1000 woningen in de nabije toekomst.

Woonoverlast en leefbaarheid pakken we breed aan. De Regio Deal projecten en het Volkshuisvestingsfonds focussen op overlastgevend kamerverhuur en kwetsbaar particulier bezit. De maatregelen uit de RIB complementeren deze projecten: het Voorbereidingsbesluit, uitwerking opkoopbescherming, goed verhuurderschap, keurmerk en aanpak kamerverhuur. Hiermee zetten we ook in op het opdrogen van de instroom van huishoudens zonder enige band met of intrinsieke belangstelling voor Heerlen of de regio. Deze groep zorgt voor extra druk op de reeds krappe goedkope huurmarkt. Bijkomende bekommernis is het, voor de gemeente kostbare, zorgverbruik van een deel van deze huishoudens.

Kwetsbaren die de concurrentie op de woningmarkt niet aankunnen, komen terecht in huurwoningen die niet in handen zijn van zorgvuldige verhuurders, maar van huisjesmelkers. Het voorbereidingsbesluit blokkeert tijdelijk de ongewenste toevoeging van het kwalitatief niet passende aanbod op de Heerlense woningmarkt, en laat ruimte voor kwalitatieve initiatieven. Dit instrument vooronderstelt ook de uitwerking van structurelere maatregelen. Enkel met deze integrale aanpak kunnen we de leefbaarheids- en huisvestingsproblematiek in al haar facetten aanpakken.

Het voorliggende voorstel richt zich op de schaarste in en de concurrentie om goedkope huurwoningen in Heerlen. Ter onderbouwing van de huisvestingsverordening is het Woningschaarsteonderzoek Heerlen uitgevoerd door STEC.

De woningmarktregio waar Heerlen toe behoort, is heel Limburg en Städteregio Aachen. De doorstroming op het Heerlense deel van deze woningmarkt stukt waardoor het vinden van woonruimte (zowel koop als huur) moeilijk is. In de gemeente Heerlen wonen relatief veel huishoudens met een laag inkomen. Zij moeten kunnen instromen in de goedkope onderdelen van de woningmarkt.

Tegelijk kunnen midden- en hoge inkomens de stap naar een koopwoning moeilijk maken door het beperkte aanbod en de stijgende koopprijs op dit moment. Zij blijven daardoor wonen in woningen passend voor lage inkomens. Hierdoor treden er verdringingseffecten op binnen dit huurmarktsegment. Dit alles vraagt om sturing op de bestaande voorraad huurwoningen om zo beschikbaarheid van huurwoningen tot tweede aftoppingsgrens te versterken. Dit wordt aangevuld met beleid om de woningvoorraad te vergroten.

De Huisvestingswet 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.

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 2^{de} 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.

De huisvestingswet voorziet afstemming met verschillende betrokken partijen. Sinds mei 2021 voeren wij overleg met de gemeenten in de Parkstadregio in het traject "Sturing op woningmarkt" over mogelijkheden en instrumenten (incl. Huisvestingsverordening) ter bestrijding van de krapte op de woningmarkt en het bevorderen van leefbaarheid. Tijdens de voorbereiding van de huisvestingsverordening Heerlen 2022 is er afgestemd met de woningcorporaties en huurdersorganisaties. Uit dit overleg is meegenomen dat de rol van de particuliere huurvoorraad van bijzonder belang is voor de doorstroming op de woningmarkt. Met de huurders en woningcorporaties is afgesproken deze dialoog door te zetten.

Voorafgaand aan de vaststelling van de huisvestingsverordening in de raad zijn de Woonbond en Vastgoed Belang geïnformeerd inzake de aankomende huisvestingsverordening.

Naast de afstemming binnen de Stadsregio, heeft ook de - door de huisvestingswet voorziene - afstemming met de gemeenten in de woningmarktregio Limburg plaatsgevonden.

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 na het vast stellen van het uitvoeringsbesluit.

Argumenten

1.1 De huisvestingsverordening helpt deze schaarste te verminderen.

In Heerlen is sprake van specifieke schaarste aan goedkope huurwoningruimte. 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 verwerklijken. 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 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 zal worden bekeken of dit probleem kan worden voorkomen.

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.
L. Schouterden

de burgemeester,
drs. R. Wever

Dit voorstel is digitaal ondertekend en is daarom niet voorzien van handtekeningen.

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. registratienummer BWV-22001631;

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