

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	26 juni 2023
Voorstelnummer	D633752
Datum raadsvoorstel	11 mei 2023
Portefeuillehouder(s)	Ronald Vennik
Commissie	Commissie
Datum commissie	5 juni 2023
Soort agendering	Ter besluitvorming
Agendapunt	
Team	RO - Beleid en Vastgoed
Opsteller	Judith van der Weerd
Datum B&W besluit	23 mei 2023
Bijlagen:	5

Onderwerp : Huisvestingsverordening gemeente Heiloo 2023-2027

Voorgesteld besluit

De Huisvestingsverordening gemeente Heiloo 2023-2027 vast te stellen.

Geheimhouding

Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

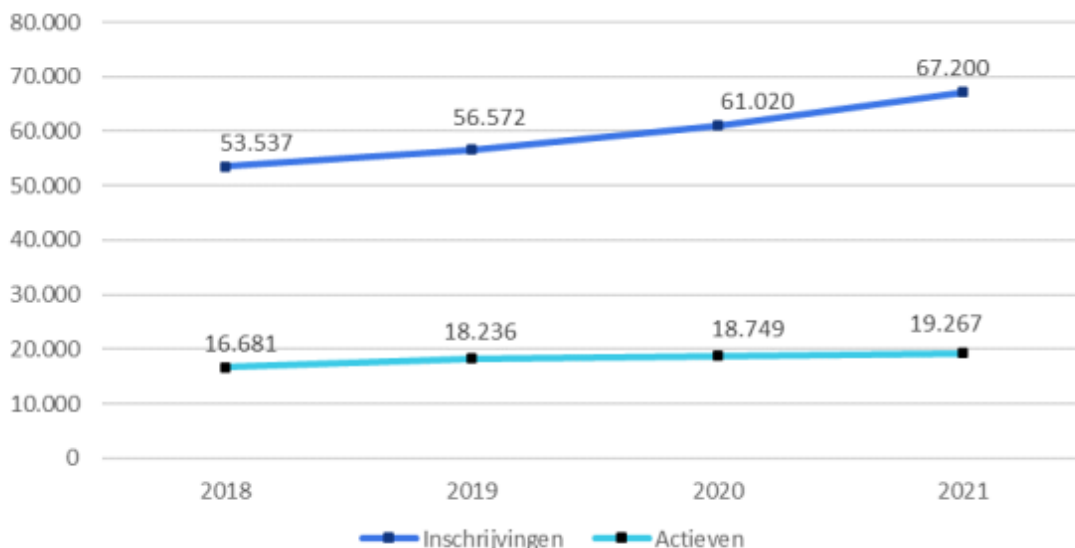
Op 1 juli 2023 komt de Huisvestingsverordening Heiloo 2019, net als die van de andere vijf regiogemeenten (Alkmaar, Bergen, Castricum, Dijk en Waard en Uitgeest), te vervallen. De Huisvestingswet 2014 bepaalt namelijk dat de verordening vier jaar geldig is. Het is echter van belang dat er ook na deze datum regels zijn over vrijkomende sociale huurwoningen, onder meer vanwege de grote druk op de woningmarkt. Daarom is vorig jaar in opdracht van Regio Alkmaar RIGO Research en Advies (hierna: RIGO) gevraagd om voor de zes gemeenten een nieuwe huisvestingsverordening op te stellen. Deze huisvestingsverordening wordt ter vaststelling aan uw raad aangeboden met 1 juli 2023 als datum inwerkingtreding.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

De vraag naar sociale huurwoningen is aanzienlijk. Er is al geruime tijd sprake van schaarste en daardoor (mogelijk) van verdringing van bepaalde doelgroepen als geen sturingsmiddel wordt ingezet. De redenen voor het vaststellen van de verordening zijn dan ook nog steeds van toepassing. De vraag en schaarste zijn sindsdien toegenomen. Het is daarom nodig om regels vast te leggen hoe met vrijkomende sociale huurwoningen wordt omgegaan. Daarvoor is een nieuwe Huisvestingsverordening opgesteld.

Onderstaande figuur, afkomstig uit het memo 'Schaarste in de sociale huursector gemeente Heiloo' (RIGO Research en Advies, d.d. 5 december 2022), laat zien dat het totaal aantal ingeschreven en actief woningzoekenden in de regio sinds 2018 is toegenomen. In de lichtblauwe lijn is te zien dat in de vier verschillende jaren iets minder dan een derde van de ingeschreven woningzoekenden actief op zoek is naar een woning. Dat betekent dat zij minstens eenmaal per jaar gereageerd hebben op een advertentie.

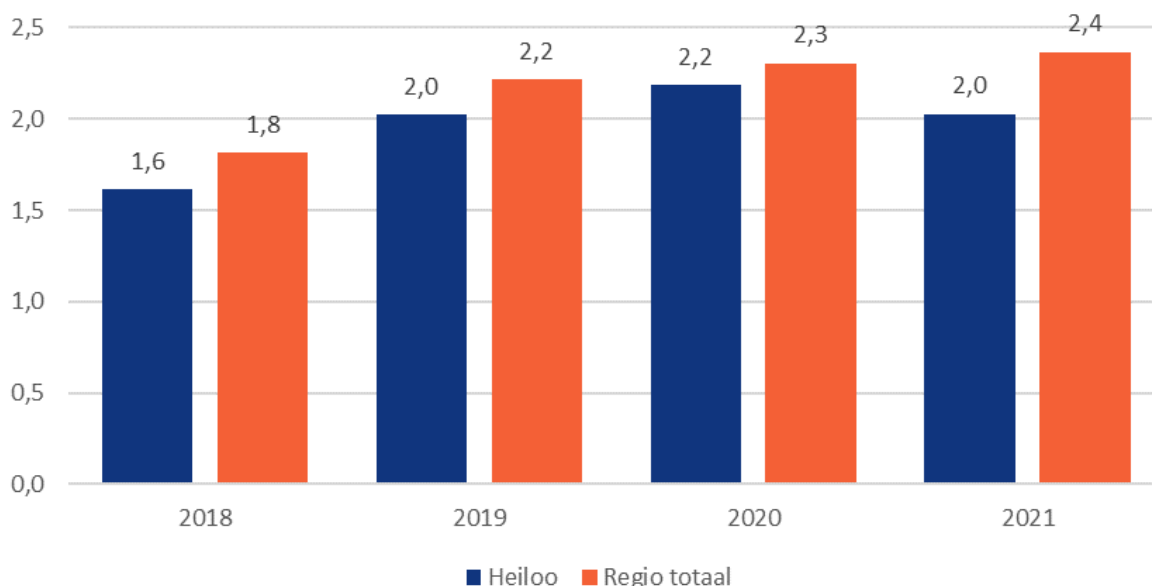
Figuur 1 Aantal ingeschreven woningzoekenden en actief woningzoekenden in Regio Alkmaar (Bron: RIGO, Schaarste in de sociale huursector, pag. 2) .



Het tweede figuur laat zien dat gemiddelde zoektijd voor Regio Alkmaar is toegenomen in de periode 2018 tot 2021. De zoektijd voor gemeente Heiloo is in dezelfde periode gestegen van 1,6 jaar naar 2,0 jaar. Van die periode was in 2020 de gemiddelde zoektijd met 2,2 jaar het hoogst. In tegenstelling tot de regio is daarmee geen sprake van een stijgende trend. De

zoektijd geeft aan hoe lang woningzoekenden actief hebben gezocht en gereageerd op vrijkomend aanbod voordat een woning is toegewezen.

Figuur 2 Gemiddelde zoektijd (in jaren) in de gemeente Heiloo en de gehele regio.
(Bron: RIGO, Schaarste in de sociale huursector, pag. 10) .



De grote vraag naar sociale huurwoningen maakt het nodig dat er extra aanbod komt van deze woningen. Afspraken daarover zijn en worden op lokaal niveau gemaakt en bijvoorbeeld vastgelegd in de prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en hun huurdersorganisaties.

Opkoopbescherming

Door een wetwijziging kunnen gemeenten voortaan ook kiezen regels op te nemen over opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening. Dit om woningzoekenden, waaronder koopstarters en middeninkomens, op de woningmarkt meer kans te geven op een betaalbare koopwoning. RIGO heeft voor de regiogemeenten onderzoek gedaan naar de omvang van het probleem. Het memo 'Investeerders op de woningmarkt in Regio Alkmaar' (RIGO Research en Advies, 28 maart 2023), toont aan dat het inzetten van dit instrument niet proportioneel en noodzakelijk lijkt.

In deze rapportage heeft RIGO de omvang en spreiding van investeerders op de woningmarkt tussen 2018 en 2021 onderzocht. Op basis van de actuele situatie staat het instrument Opkoopbescherming niet in verhouding tot het aantal 'opkopen' door investeerders in gemeente Heiloo. Het gaat in Heiloo om een klein aantal woningen dat door investeerders is gekocht (22 woningen tussen 2018 en 2021). Tevens zijn per saldo evenveel woningen door investeerders verkocht aan eigenaar-bewoners als er zijn gekocht van eigenaar-bewoners. Investerders brachten dus ongeveer evenveel woningen naar de koopmarkt als dat ze onttrokken. De druk van investeerders op de koopwoningmarkt lijkt hiermee beperkt. De inzet van dit instrument lijkt derhalve niet proportioneel.

Ook speelt een rol dat de verhuurvergunning opkoopbescherming in een aantal gevallen bij wet moet worden afgegeven. Het gaat dan om woonruimten die: (1) aan naaste familie worden verhuurd; (2) tijdelijk worden verhuurd in afwachting van het moment waarop de koper de woning zelf zal betrekken; of (3) onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand. Aangenomen moet worden dat hier zeker de nodige keren sprake van zal zijn

in de gemeente. Ook zal de gemeente waarschijnlijk nog een aantal andere gronden willen definiëren, waarin zij altijd vergunning zal verlenen en soms een individuele ontheffing verlenen op basis van volkshuisvestelijke of maatschappelijke gronden of een schrijnende situatie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan aankopen door woningcorporaties of zorgaanbieders of het toestaan van verhuur aan de erven na een overlijden. Dat maakt het effect van de maatregel kleiner, zij het dat het moeilijk is een aanname te doen in hoeveel gevallen de vergunning sowieso afgegeven zal worden.

Met oog op de proportionaliteit van de maatregel en gegeven de benodigde gemeentelijke capaciteit voor vergunningverlening, toezicht en handhaving in een later stadium, ligt de inzet van het instrument Opkoopbescherming dan ook niet voor de hand. Voor nu stelt het college uw raad voor om niet tot invoering van de opkoopbescherming over te gaan. Wel verdient het uiteraard aanbeveling om de situatie op de woningmarkt te blijven monitoren.

Overweging voor invoering	Overweging tegen invoering
Opkoopbescherming biedt de gemeenten de mogelijkheid een deel van de koopwoningmarkt te beschermen tegen opkopen door investeerders.	- Aanpassing van de overdrachtsbelasting heeft de omvang van het aantal opkopen al beperkt. - Richt zich op goedkope en betaalbare woningen. Onderbouwing mogelijk moeilijk voor duurdere segmenten (boven NHG). - Een vergelijkbaar deel wordt door investeerders weer verkocht op de woningmarkt aan eigenaarsbewoners. - Het kost tijd & geld om onderzoek te doen naar schaarste en de uitkomst is nog onzeker. - Een deel van de opgekochte woningen zal ook buiten de regeling vallen door de reikwijdte van het instrument: sommige vergunningen dienen bij wet te worden afgegeven. - Relatief veel gemeentelijke capaciteit nodig voor vergunningverlening, toezicht en handhaving na introductie van een vergunningstelsel o.b.v. opkoopbeschermingsbepalingen in de huisvestingsverordening.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om regels vast te leggen in een Huisvestingsverordening als er sprake is van schaarste op de woningmarkt. In Regio Alkmaar is er sprake van schaarste en verdringing. De aanwezige schaarste met onrechtvaardige en onevenwichtige effecten als gevolg (verdringing van doelgroepen) is aangetoond in het memo 'Schaarste in de sociale huursector gemeente Heiloo' (RIGO Research en Advies, d.d. 5 december 2022). Daarom wordt voorgesteld om opnieuw een Huisvestingsverordening vast te stellen voor de periode vanaf 1 juli 2023. RIGO is aangesteld om voor de zes gemeenten nieuwe huisvestingsverordeningen op te stellen met daarbij de schaarste-onderbouwing (met onrechtvaardige en onevenwichtige effecten als gevolg), die de Huisvestingswet als voorwaarde stelt om dergelijke regels te kunnen hanteren.

De stuurgroep (bestaande uit wethouders vanuit de gemeenten en corporatie-directeuren) heeft op 17 november 2022 en op 9 februari 2023 uitgesproken welke aanpassingen worden opgenomen. De hoofdlijn van de verordening blijft gelijk: in principe komt de woningzoekende met de langste inschrijftijd als eerste in aanmerking voor een vrijkomende woning. Tegelijkertijd is nagegaan welke wijzigingen/actualisaties meegenomen kunnen worden in de nieuwe verordening. Zo zijn bepalingen afgestemd op actuele wetgeving en is

de leesbaarheid verbeterd. Deze afspraken zijn verwerkt in de bijgevoegde nieuwe verordening, de Huisvestingsverordening gemeente Heiloo 2023-2027.

De Huisvestingsverordening is van toepassing op alle zelfstandige woonruimten met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens in de gemeente Heiloo. In de nieuwe verordening blijven de hoofdlijnen hetzelfde:

- de woningzoekende met de langste inschrijftijd komt als eerste voor een woning in aanmerking;
- voorrang is mogelijk voor bepaalde soorten woningen en woningzoekenden;
- huisvestingsindicatie is mogelijk voor woningzoekenden waarbij de huidige huisvesting problemen oplevert en de woning niet passend te maken is. Met een huisvestingsindicatie krijgt men voorrang bij nultredenwoningen;
- urgentie is mogelijk voor woningzoekenden in bepaalde noodsituaties.

Waar gaat de verordening over?

De verordening had en heeft betrekking op de sociale huurvoorraad, dat wil zeggen huurwoningen met een prijs tot en met de liberalisatiegrens (€808,- in 2023) van zowel corporaties als andere verhuurders. Geconstateerd is wel dat de huidige verordeningstekst sterk is 'toegeschreven' naar corporaties, zodat niet helder wordt wat precies wordt 'gevraagd' van particuliere verhuurders van sociale huurwoningen. In de nieuwe verordeningstekst is dit aangepast en geldt o.a. dat professionele particuliere verhuurders (20 woningen of meer) geacht worden toe te wijzen aan woningzoekenden conform de regels zoals opgenomen in de verordening. Woningaanbieding moet via SVNK of eventueel via een vergelijkbaar medium.

Dit zijn in het kort de voorgestelde wijzigingen:

Seniorenwoningen

In de verordeningen van 2019 waren seniorenwoningen uitgesloten van toewijzingsregels zoals vastgelegd in de verordening: voorgesteld wordt om deze uitzondering uit de verordeningen te halen en ze 'gewoon' mee te nemen als sociale huurwoning in de verordening.

Voorrang

- De doorstroomvoorrang wordt vereenvoudigd: bij maximaal 25% van het vrijkomende woningaanbod kan voorrang worden gegeven aan huishoudens die een sociale huurwoning van een SVNK-corporatie leeg in de regio achterlaten.
- Voor de seniorenwoningen krijgen verhuurders de mogelijkheid om voorrang te geven aan 65+ers of 55+ers. Dat zorgt ervoor dat een woning in complexen die fysiek of qua leefstijl goed passen bij senioren, met voorrang kan worden toegewezen aan de doelgroep.
- Er wordt voorgesteld om een voorrangscategorie voor jongeren tot 28 jaar op te nemen. Deze leeftijdsgrens sluit aan bij de wetgeving rondom tijdelijke huurcontracten en moet er voor zorgen dat jongeren vanaf hun 23e qua slaagkans niet in een 'gat' vallen (er bestaat al een voorrangscategorie tot 23 jaar, aansluitend op de Huurtoeslag wetgeving).
- Bij eerste verhuur van woningen (nieuwbouw) kan voorrang worden verleend aan huishoudens met economische of maatschappelijke (ofwel lokale) binding. Bij lokale binding is ook de inzet van het volgordecriterium 'woonduur' mogelijk, waardoor bijvoorbeeld bij een nieuwbouw appartementencomplex senioren in

gezinswoningen uit de omgeving die niet of niet lang staan ingeschreven, verleid kunnen worden om door te stromen.

Urgentie

Voorgesteld wordt om expliciet(er) in de verordening op te nemen dat een urgentie wordt geweigerd als de kans nihil is dat het desbetreffende huishouden in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, bijvoorbeeld als er net een huisuitzetting heeft plaatsgevonden en er nog geen oplossing is gevonden voor de ontstane huurschuld o.i.d. Indien een urgentie is verleend, dan is weigeren van passende woonruimte niet meer toegestaan. Tenslotte wordt voor het onderdeel urgentie voorgesteld om het 'automatisch bemiddelen' als een urgent woningzoekende nog geen woning heeft gevonden, te beëindigen. Urgent woningzoekenden krijgen dan zes maanden (nu 3 maanden zelf zoeken, en daarna 3 maanden voor directe bemiddeling) de tijd om zelf met urgentie te zoeken naar een passende woning. Indien nodig ondersteunt en/of bemiddelt de corporatie daarbij, maar dat is dan uitzondering en niet meer regel.

Boetebepaling en experimenten

In de nieuwe verordening komt een mogelijkheid om een bestuurlijke boete op te leggen. Hiermee heeft de gemeente een stok achter de deur om handhavend op te kunnen treden indien door verhuurders niet conform de bepalingen in de huisvestingsverordening wordt gehandeld. Voorgesteld wordt om het huidige experimenteerartikel te verruimen: experimenten, waarbij wordt afgeweken van de regel van de verordening, mogen twee jaar duren (is nu 1 jaar) en krijgen altijd een 'kop' (toestemming B&W) en een 'staart' (evaluatie experiment en eventueel structureel opnemen in beleid/huisvestingsverordening).

In het wijzigingenoverzicht (bijlage 3) treft u een uitgebreide toelichting op de wijzigingen aan. Bijlage 4 geeft een beknopte visuele weergave van de voorgestelde wijzigingen.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Het college stelt de raad voor om de nieuwe Huisvestingsverordening vast te stellen, zodat er vanaf 1 juli 2023 regels zijn over vrijkomende sociale huurwoningen.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Er lag al een stevige regionale basis ten aan zien van de woonruimteverdeling en net als in 2019 heeft Regio Alkmaar de ambitie om de inhoud van de zes huisvestingsverordeningen op elkaar af te stemmen, waarbij er wel een mogelijkheid is om lokaal af te wijken van de regionale basistekst. Voor de woningzoekende is het van belang dat het woningmarktgebied duidelijke regels kent en er geen (grote) verschillen per gemeente zijn.

RISICO'S

De huisvestingsverordening vervalt per 1 juli 2023 en indien er geen nieuwe huisvestingsverordening door uw raad wordt vastgesteld kan er geen voorrang worden verleend aan specifieke doelgroepen (jongeren/senioren) of lokale voorrang worden gegeven aan huishoudens bij eerste verhuur van nieuwbouwwoningen.

FINANCIËN

Er zijn geen financiële middelen mee gemoeid

DUURZAAMHEID

N.v.t.

PARTICIPATIE

Bij het opstellen van de nieuwe verordening is samengewerkt met de regiogemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. Het Focusoverleg Wonen heeft op 5 april 2023 ingestemd om deze stukken ter besluitvorming aan te bieden aan de regiogemeenten.

Participatie belanghouders

Ten behoeve van de evaluatie van het huidige woonruimteverdeelbeleid hebben de corporaties een document met wijzigingsvoorstellen opgesteld en is op 25 oktober 2022 in Alkmaar een bijeenkomst met huurdersorganisaties over dit thema gehouden. Het bovenstaande heeft geleid tot voorstellen die zijn voorgelegd in de projectgroep. Tijdens een belanghoudersbijeenkomst medio januari 2023 heeft de projectgroep bij de huurdersorganisaties opgehaald hoe wordt gekeken naar de voorgestelde aanpassingen. De huurdersorganisatie konden zich in grote lijnen vinden in de voorgestelde aanpassingen.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Om ervoor te zorgen dat de nieuwe Huisvestingsverordening op 1 juli 2023 in werking treedt, wordt de verordening na vaststelling door de raad beschikbaar gesteld op www.overheid.nl.

BIJLAGEN

1. de Huisvestingsverordening gemeente Heiloo 2023-2027;
2. memo Schaarste in de sociale huursector gemeente Heiloo;
3. memo Investeerders op de woningmarkt Regio Alkmaar;
4. het Overzicht wijzigingen;
5. Infographic Huisvestingsverordening.

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

de Huisvestingsverordening Heiloo 2019.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



F.H.W. de Jong
gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester