

Concept-zienswijze uitgangspunten nieuwe Huisvestingsverordening

Documentnummer INT-14-16127

Notitie voor de IJmondraadscommissie van 17 februari 2015

Onderwerp: Vragen en inrichting nieuwe Huisvestingsverordening

Samenvatting

- Per 1 juli 2015 vervalt de geldende huisvestingsverordening. Deze zienswijze geeft inzicht in de belangrijkste keuzes rond een nieuwe huisvestingsverordening.
 - o De eerste keuze betreft het opstellen van een nieuwe verordening in verband met schaarste aan goedkope woonruimte.
 - o De tweede keuze betreft de uitgangspunten voor het verlenen van de huisvestingsvergunning.
 - o De derde keuze betreft het al dan niet bestendigen van een vergunningstelsel voor de woningvoorraad.
- De commissie fungeert hier als commissie van overleg tussen college en raad: de gezamenlijke colleges peilen het gevoel van de raadscommissie inzake een gezamenlijke IJmondiale standpuntbepaling.
- Er is een nieuwe Huisvestingswet, alleen toepasbaar bij schaarste aan goedkope woonruimte op de woningmarkt, die leidt tot verdringing van groepen woningzoekenden. De portefeuillehouders wonen hebben vastgesteld, dat in de IJmondgemeenten sprake is van schaarste in de goedkope huurvoorraad. Daarom wordt voorgesteld een nieuwe huisvestingsverordening op te stellen, waarin het instrument huisvestingsvergunning voor de goedkope huurwoningvoorraad in stand blijft.
- Tenslotte wordt voorgesteld het vergunningplichtig (i.c. de omzettingsvergunning) maken van het onttrekken, samenvoegen, omzetten of splitsen van woningen in de particuliere voorraad over te laten aan het lokale beleid omdat de marktsituatie verschillend is.

Inleiding

Aanleiding

Op 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. Deze wet vervangt de wet uit 1993. De Huisvestingswet 2014 geeft de gemeente instrumenten om in te grijpen in de verdeling van woonruimte (met de huisvestingsvergunning) en in de samenstelling van de woningvoorraad (met de omzettingsvergunning), maar alleen wanneer de gemeenteraad op de woningmarkt schaarste aan goedkope woonruimte vaststelt.

De wet regelt dat van kracht zijnde huisvestingsverordeningen per 1 juli 2015 van rechtswege vervallen. Dit stelt de gemeenten nu voor de keuze de verordening te laten vervallen, dan wel tijdig een vervangende verordening vast te stellen, die in overeenstemming is met de wet.

De huisvestingsvergunning

Uit onderzoek en uit de zoekduur, die binnen het woonruimteverdeelsysteem moet worden opgebouwd, blijkt er altijd wachttijd te zijn voor goedkope huurwoningen. Hiertoe worden de woningen gerekend tot de liberalisatiegrens. De wachttijd verschilt per gemeente en per woningtype, maar telt zeker voor eengezinswoningen al gauw meerdere jaren.

Nieuw aanbod ontstaat vooral uit doorstroming. Dit aanbod wordt eerst ingeperkt door personen met een (wettelijke) urgentie die voorgaan op reguliere woningzoekenden. Verder beperkt het nieuwe zorgbeleid de doorstroom van ouderen naar verzorgingshuizen. Door verkoop, sloop en liberalisering neemt het aantal sociale huurwoningen sneller af dan toe.

De woningvoorraad

- Het tweede deel van de wet gaat over initiatieven van eigenaren die de woningvoorraad wijzigen, zoals woningvorming; onttrekking; samenvoegen en het splitsen van woningen in appartementsrechten middels een omzettingsvergunning. De wet bepaalt dat de omzettingsvergunning alleen nog geldt voor de goedkope voorraad. En de wet bepaalt dat het onttrekken van woonruimten door de eigenaar voor eigen gebruik niet langer aan een vergunning mag worden gebonden. Verder staat het inrichten van praktijk- of kantoorruimte aan huis iedereen vrij. Het motiveren van een vergunningstelsel hangt sterk af van omstandigheden op de lokale woningmarkt en de definiëring van “wonen” opgenomen in de bestemmingsplannen, zodat het besluit om hiervoor al dan niet een vergunningstelsel in het leven te roepen het beste kan worden overgelaten aan het lokale beleid.

De uitgangspunten

- De IJmondgemeenten en de vijf gemeenten in Zuid-Kennemerland werken tevens samen aan de uitvoering van het RAP (Regionaal Actie Programma Wonen).
- Alle gemeenten opteren voor een nieuwe huisvestingsverordening per 1 juli 2015.
- De verordening bevat zo min mogelijk regels.
- De verordening maakt het mogelijk om een regionale bindingseis van 50% te hanteren.
- Corporaties hebben de ruimte om maximaal 25% van het bezit vrij toe te wijzen om maatwerk te kunnen bieden. Corporaties hoeven hier geen gebruik van te maken. De criteria voor het maatwerk komen de gemeenten en de corporaties overeen.
- Inwoners met een urgentieverklaring van het college van b&w met een bijbehorend zoekprofiel worden primair in de eigen gemeente geholpen, tenzij het college een regionaal zoekprofiel opgeeft.
- Inschrijftijd is het belangrijkste rangordecriterium. Daarnaast is loting mogelijk.
- De voorrangsregels zijn gericht op passendheid van de woning met het huishouden. Gelijkluidendheid van criteria en overeenstemming hierover met de corporaties is het streven.
- De corporaties bepalen per leegkomende woning of en zo ja, onder welk label deze zal worden aangeboden.
- De corporaties worden gemandateerd om voor het eigen bezit de huisvestingsvergunning aan de nieuwe huurder te verlenen.
- Regelgeving omtrent de woningvoorraad wordt lokaal vormgegeven.
- Volgens de nieuwe Huisvestingswet moet de gemeente (a) in samenwerking met de corporaties een plan van aanpak opstellen om schaarste op te lossen en (b) na 4 jaar bezien of de Huisvestingsverordening nog echt nodig is.

Argumenten om te opteren voor een verordening

Schaarste

- Binnen de gemeenten die samenwerken aan de uitvoering van het RAP moet voor een sociale huurwoning in alle gevallen zoekduur worden opgebouwd.
- Er wordt geen grote toename verwacht van het aantal sociale huurwoningen in de regio.
- De doorstroming wordt beperkt door het nieuwe zorgbeleid.
- De regionale binding gaat terug van 100% naar 50%. Daarmee kan de instroom van buiten de regio toenemen.

Beleid gemeenten en corporaties

- De gemeenten en de corporaties streven op termijn als stip op de horizon naar een uniform regionaal verdeelsysteem in de woningmarktregio IJmond-Zuid Kennemerland. Gelijkluidende voorrangsregels zijn daarin een eerste stap.

- De corporaties hebben in meerderheid aangegeven voorstander te zijn van een huisvestingsverordening als juridisch fundament voor de (digitale) woonruimteverdeelsystemen, die zij in stand houden.
- Ook particuliere verhuurders kunnen worden gebonden aan een huisvestingsvergunning.

Voorrangs- en passendheidsregels

- Het is van belang dat alle corporaties bij de uitvoering van hun mandaat gelijke voorrangsregels hanteren.
- Voorrang voor houders van een urgentieverklaring kan alleen worden geregeld met een huisvestingsverordening.
- De wet regelt dat verblijfsgerechtigden, mantelzorgers en –verzorgden en woningzoekenden die hun huis vanwege geweld hebben moeten verlaten altijd voorrang hebben op reguliere woningzoekenden. De gemeente is daarvoor verantwoordelijk.
- Het is van belang om woningen beschikbaar te krijgen voor doorstroming uit instellingen.

Alternatieven

Geen nieuwe huisvestingsverordening vaststellen. De verdeling van goedkope huurwoningen en de vaststelling van voorrangsregels wordt in dat geval overlaten aan de markt. Corporaties en particuliere verhuurders zullen zelf regels gaan opstellen. De gemeente speelt dan geen rol meer in dit deel van de volkshuisvesting.

Kader

Huisvestingswet 2014

Inspraak, participatie etc.

In de voorbereiding van de nieuwe verordening wordt geparticipeerd door de corporaties. Een huurdersvertegenwoordiging wordt uitgenodigd voor overleg.

Uitvoering van het besluit

- Zienswijze consulteren in de IJmondraadscommissie.
- Op basis van een regionale voorbeeldverordening gemeentelijke huisvestingsverordeningen opstellen en deze in juni ter vaststelling voorleggen aan de raden.
- Het verlenen van huisvestingsvergunningen zo veel mogelijk mandateren aan de verhuurders, die daarover periodiek verantwoording afleggen.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

- Zienswijze uitgangspunten nieuwe huisvestingsverordening.
- Notitie Schaarste in de goedkope woningvoorraad IJmond – Zuid-Kennemerland.