

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d. : 6 juli 2017
Commissievergadering : 14 juni 2017
d.d.
Commissie : Commissie Samenleving
Portefeuillehouder : wethouder T. van Rijnberk
Programmaonderdeel : 803. Wonen en bouwen
803001. Wonen en bouwen
Registratienummer : 2017009778
Productiedatum : 11 mei 2017

Onderwerp

Actualisatie huisvestingsverordening Bloemendaal 2017

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 mei 2017

b e s l u i t:

Het geamendeerde voorstel is unaniem **aangenomen** met inachtneming van de Amendementen B en D.

Amendement B: Behoud voorrangsbepaling lokaal gebonden woningzoekenden in huisvestingsverordening

Van: CDA, WD en GroenLinks

Aan: de voorzitter van de gemeenteraad van Bloemendaal

Onderwerp: Schrappen voorrangsbepaling bij actualisatie huisvestingsverordening

De gemeenteraad van Bloemendaal in openbare vergadering bijeen op woensdag 5 juli 2017

Constaterende dat:

1. In art. 8, lid 2, van de huisvestingsverordening 2016 (Voorrang bij economische of maatschappelijke binding) is bepaald: Van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt maximaal 25 % van het aanbod met voorrang toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente Bloemendaal behorende kern, als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet
2. Het college van Burgemeester 8i Wethouders thans bij/middels actualisatie van deze huisvestingsverordening voornemens is deze (voorrangsbepaling te schrappen.
3. In de nieuwe, voorgestelde Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2017 bovenstaand lid dan ook niet meer voor komt.
4. Het college dit voornemen motiveert door op te merken dat op grond van de nieuwe huisvestingswet meer groepen huishoudens recht hebben op een urgentieverklaring en ook huishoudens zonder binding aan de regio in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning in Bloemendaal. Uit cijfers van Woonservice bovendien niet blijkt dat er sinds het in werking treden van de nieuwe huisvestingswet meer woningen worden toegewezen aan woningzoekenden zonder binding aan de regio. Bovendien kost het de Bloemendaalse corporaties meer moeite om woningen met het label voorrang voor lokaal gebonden te verhuren. Slechts een kwart van de woningen wordt toegewezen aan inwoners van de gemeente Bloemendaal.

5. Het college daarom concludeert dat er geen sprake is van verdringing en de voorrangsbepaling belemmerend werkt bij de verhuur van sociale huurwoningen.

Overwegende dat:

1. Er echter zowel in de regio, als ook in onze gemeente nog altijd onvoldoende woningen voor bepaalde groepen woningzoekenden zijn en dat er voor sociale huurwoningen nog altijd lange wachtlijsten zijn.
2. Dat mensen met een binding met onze gemeente en die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning ook graag in deze gemeente willen (blijven) wonen.
3. Voor deze categorie mensen door het schrappen van genoemde voorrangsbepaling de kans op een woning in onze gemeente nog kleiner wordt dan deze nu al is.

2017013690

Besluit daarom:

1. beslispunt 2 van het raadsbesluit te schrappen en
2. en lid 2 van art. 8 uit de huisvestingsverordening 2016 opnieuw op te nemen in de huisvestingsverordening 2017.

CDA

VVD

GroenLinks

Michael Schnackers

Wim Brussaard

Martine Meuleman-Wierda

Voorafgaand aan de stemming over amendement B wordt een **stemverklaring** afgelegd door de heer **Struben** (D66) en de heer **Schell** (PvdA).

Amendement B wordt **aangenomen**, met de stem van PvdA en D66 daartegen.

Amendement D: statushouders in huisvestingsverordening 2017

Van: GroenLinks, PvdA

Aan: de voorzitter van de gemeenteraad van Bloemendaal

Onderwerp: geen maximum aantal met voorrang toe te wijzen woningen aan statushouders

De gemeenteraad van Bloemendaal in openbare vergadering bijeen op woensdag 5 juli 2017

Constaterende dat:

1. Sinds 1 april 2017 gemeenten zelf mogen bepalen of statushouders een urgentiestatus krijgen;
2. Het college van B&W voornemens is maximaal 10 sociale huurwoningen per jaar met voorrang aan statushouders toe te wijzen;
3. Als er meer dan 10 woningen nodig zijn om aan de totale taakstelling te voldoen, het college zelf voor huisvesting moet zorgen;
4. Het college voornemens is om in dat geval tijdelijke huisvesting te organiseren;
5. De gemeente Bloemendaal de enige gemeente in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond is die het aantal woningen voor statushouders in de verordening wil limiteren;
6. Het college dit voornemen motiveert door op te merken dat de slaagkans van reguliere woningzoekenden onevenredig afneemt bij een hoge instroom van statushouders;

Overwegende dat:

1. De grote toestroom van vluchtelingen (en dus statushouders) is gestopt, maar het tekort aan betaalbare woningen blijft;
2. De slaagkans van reguliere woningzoekenden afneemt door een bredere groep van mensen die met spoed een woning zoeken, niet alleen vanwege statushouders;
3. Voor een goede integratie het gemeentelijk beleid juist zou moeten worden gericht op het z.s.m. definitief huisvesten van statushouders;
4. Het maximeren van het aantal met voorrang toe te wijzen woningen voor statushouders

dus niet de oplossing lijkt te zijn;

Tevens overwegende dat:

Het Platform Opnieuw Thuis gemeenten op maandag 3 juli jl. met een manifest heeft opgeroepen om in hun woonvisie blijvende tijdelijke huisvesting te regelen voor **alle** mensen die met spoed een sociale huurwoning nodig hebben, nadrukkelijk niet alleen voor

statushouders;

1. beslispunt 1 van het raadsvoorstel Huisvestingsverordening Bloemendaal 2017 te schrappen en

2. de tekst in artikel 9 lid c van de huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2017 te vervangen door: *"de woningzoekende met een vergunning als bedoeld in artikel 28 van de wet."*

GroenLinks

PvdA

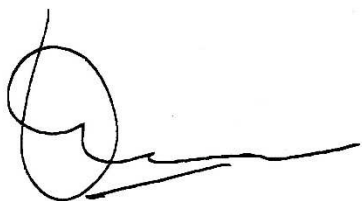
M. Meuleman-Wierda

H. Schell

Amendement D wordt **aangenomen**, met de stem van Liberaal Bloemendaal (2) CDA (2), Hart voor Bloemendaal (1), de heer **Brussaard** (VVD) en de heer **Harder** (VVD) daartegen.

1. maximaal 10 sociale huurwoningen per jaar met voorrang aan statushouders toe te wijzen;
2. de voorrangsbepaling voor woningzoekenden met lokale binding te laten vervallen;
3. de vergunningplicht voor het uitpanden van huurappartementen te laten vervallen;
4. de huisvestingsvergunning verplicht te stellen voor sociale huurwoningen van marktpartijen die in plaats van een corporatie de verplichte één derde sociale huurwoningen bouwen;
5. de huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2017 vast te stellen;
6. de huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2016 in te trekken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Bloemendaal, gehouden op 5 juli 2017



, voorzitter



, griffier

Besluit raad: aangenomen

Stemmen voor: unaniem

Stemmen tegen:

Afwezig: 3 (LB Heukels, VVD Boeijink, GrL, Koningsveld)

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. maximaal 10 sociale huurwoningen per jaar met voorrang aan statushouders toe te wijzen;
2. de voorrangsbepaling voor woningzoekenden met lokale binding te laten vervallen;
3. de vergunningplicht voor het uitpanden van huurappartementen te laten vervallen;
4. de huisvestingsvergunning verplicht te stellen voor sociale huurwoningen van marktpartijen die in plaats van een corporatie de verplichte één derde sociale huurwoningen bouwen;
5. de huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2017 vast te stellen;
6. de huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2016 in te trekken.

Aanleiding en beoogd effect

Op 1 januari 2015 is de nieuwe huisvestingswet in werking getreden. Het uitgangspunt van de nieuwe wet is het recht van vrije vestiging voor woningzoekenden. Een woningzoekende mag zelf kiezen waar hij wil wonen. Een gemeente mag echter toewijzingsregels vaststellen indien dat noodzakelijk is om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste op de woningmarkt te voorkomen of te bestrijden.

In de Zuid-Kennemerland/ IJmond is sprake schaarste op de woningmarkt. Zonder toewijzingsregels zou deze schaarste tot een onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling van sociale huurwoningen leiden. De regiogemeenten hebben daarom in 2015 samen met de regionale corporaties nieuwe toewijzingsregels voor woningen in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond afgesproken. De uitgangspunten voor de nieuwe toewijzingsregels staan in de notitie *Uitgangspunten huisvestingsverordening Bloemendaal 2016* (op 30 april 2015 vastgesteld door uw raad).

Deze uitgangspunten zijn vervolgens verwerkt in de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2016, die uw raad op 28 oktober 2015 heeft vastgesteld. Deze verordening is op 1 januari 2016 in werking getreden.

Sindsdien zijn er twee veranderingen in de wet- en regelgeving geweest:

1. Op 1 juli 2016 is de Wet Doorstroming Huurmarkt in werking getreden. De mogelijkheden voor het afsluiten van tijdelijke huurcontracten zijn hierin verruimd.
2. Sinds 1 april 2017 is de wettelijke voorrangstatus van statushouders komen te vervallen. Gemeenten mogen nu zelf bepalen of statushouders een urgentiestatus krijgen.

De regiogemeenten en regionale corporaties hebben tevens de huidige Huisvestingsverordening geëvalueerd. Naar aanleiding daarvan is afgesproken om de verordening op een aantal punten te actualiseren en te verbeteren.

Het beoogde effect van deze wijzigingen is dat de schaarse voorraad sociale huurwoningen op een meer effectieve en rechtvaardige manier wordt toegewezen.

Politieke keuzeruimte

De woonruimteverdeling is in regionaal verband georganiseerd. De regio Zuid-Kennemerland /IJmond vormt één woningmarkt. De colleges van de regiogemeenten hebben afgesproken om in beginsel allemaal dezelfde regels te hanteren voor het toewijzen van sociale huurwoningen.

De bevoegdheid om de huisvestingsverordening te actualiseren ligt echter bij de raad. De regio kent geen gemeenschappelijk bestuursorgaan dat de regels voor de woningtoewijzing vaststelt.

Iedere gemeente stelt daarom zijn eigen verordening vast. Gemeenten hebben daarom de mogelijkheid om op lokaal niveau afwijkende regels voor de woningtoewijzing hanteren.

Het college licht de wijzigingen in de regionale verordening toe onder het kopje 'gedachtegang'. Dit zijn de wijzigingen die alle gemeenten doorvoeren. Het zijn ondergeschikte aanpassingen van de toewijzingsregels; geen systeemwijziging zoals vastgelegd in de *uitgangspuntennotitie huisvestingsverordening Bloemendaal 2016 (bijgevoegd)*. Alle regiogemeenten verwerken deze wijzigingen, die in samenspraak met de regionaal werkzame corporaties tot stand zijn gekomen.

Onder het kopje gedachtegang wordt ook toegelicht welke rol de huisvestingsverordening heeft binnen het woonbeleid.

Het college licht de wijzigingen die alleen voor de Bloemendaalse verordening gelden toe onder het kopje 'overwegingen van het college'.

Er wordt ook een aantal technische wijzigingen doorgevoerd. Omdat deze niet inhoudelijk van aard zijn, worden deze niet toegelicht in dit raadsvoorstel.

Gedachtegang

Actualiseren Bloemendaalse woonbeleid

Het college is bezig met het actualiseren van het lokale woonbeleid. Een onderdeel van deze actualisatie is het in kaart brengen van de scope van het woonbeleid. Dit wordt beschreven in de bijgevoegde notitie *de context van het woonbeleid*.

Het contextdocument beschrijft hoe het beleidsveld Wonen in elkaar steekt. Het gaat in op de relevante wet- en regelgeving, de beleidsinstrumenten en de partners die een rol spelen bij het tot stand komen en uitvoeren van het beleid. In het contextdocument leest u welke rol de huisvestingsverordening binnen het woonbeleid heeft.

De huisvestingsverordening is een uitvoeringsinstrument. De meeste wijzigingen in deze verordening zijn beleidsarm. Het is daarom niet bezwaarlijk om de huisvesting vooruitlopend op de actualisatie van het lokale woonbeleid aan te passen. Omdat de verordening in regionaal verband wordt aangepast is juist bezwaarlijk om te wachten met het actualiseren. Met de regiogemeenten en regionale corporaties is namelijk afgesproken dat de aangepaste toewijzingsregels vanaf 1 juli worden toegepast.

Wijzigingen in de regionale verordening

De onderstaande wijzigingen worden in de regionale verordening doorgevoerd:

1. woningzoekenden met een tijdelijk huurcontract behouden voortaan hun inschrijftijd (artikel 4);
2. de leeftijdsgrens voor seniorenwoningen wordt verlaagd van 65 naar 55 jaar (artikel 7);
3. woningen met een huur tot € 414,- worden met voorrang toegewezen aan jongeren tot 23 jaar (artikel 7);
4. één- en tweekamerwoningen worden met voorrang toegewezen aan één- en tweepersoonshuishoudens (artikel 7);
5. woningzoekenden moeten minimaal twee jaar inwoner van Zuid-Kennemerland zijn om in aanmerking te komen voor een urgentieverklaring (artikel 9);
6. de looptijd van stadsvernieuwingsurgenties wordt verruimd van 26 naar 78 weken (artikel 9).

In de toelichting bij de verordening (p 9 en verder) worden deze wijzigingen onderbouwd.

Overwegingen van het college

De wijzigingen zoals geformuleerd in besluitpunt 1 t/m 4 zijn wijzigingen die alleen betrekking hebben op de lokale verordening van Bloemendaal. Het college stelt voor om op deze onderdelen afwijkende regels vast te stellen.

In deze paragraaf lichten wij de argumenten en de kanttekeningen bij deze wijzigingen toe.

Argumenten

Maximaal 10 woningen per jaar voor statushouders

Het college acht het noodzakelijk het aantal woningen voor statushouders in de verordening te limiteren vanwege de grote vraag naar en het tekort aan sociale huurwoningen in Bloemendaal. Het college wil niet dat de slaagkans van reguliere woningzoekenden onevenredig afneemt bij een hoge instroom van statushouders.

Door woningen met voorrang aan statushouders toe te wijzen, maken reguliere woningzoekenden minder kans op een woning. Hoe meer statushouders er gehuisvest moeten worden, hoe lager de slaagkans voor reguliere woningzoekenden wordt. Om te voorkomen dat de slaagkans onevenredig afneemt, wil het college op jaarbasis maximaal 20 % van de vrijkomende woningen aan statushouders toewijzen. In Bloemendaal worden gemiddeld 50 woningen per jaar op woningnet aangeboden. Daarom stelt het college voor om maximaal 10 woningen per jaar aan statushouders toe te wijzen.

De gemeente Bloemendaal is de enige gemeente in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond die het aantal woningen voor statushouders in de verordening limiteert. Maar het percentage sociale huurwoningen is in de regiogemeenten veel hoger dan in Bloemendaal. De slaagkans voor reguliere woningzoekenden neemt in andere gemeenten minder snel af als er meer statushouders moeten worden gehuisvest. Omdat de gemeente Bloemendaal zo weinig sociale huurwoningen heeft, zijn we genooddaakt om het aantal woningen voor statushouders te limiteren.

Vervallen voorrang woningzoekenden met lokale binding

Sinds 1 januari 2015 is de mogelijkheid om regionale bindingseisen te stellen komen te vervallen. Hierdoor kunnen woningzoekenden zonder regionale binding ook een sociale huurwoning in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond huren. Uw raad wilde voorkomen dat de eigen inwoners hierdoor minder kans maken op een sociale huurwoning. Daarom heeft uw raad in het huisvestingsverordening 2016 bepaald dat 25 % van de woningen met voorrang wordt toegewezen aan woningzoekenden met een lokale binding.

Uit de toewijzingscijfers van 2015-2016 blijkt niet dat er sindsdien meer woningen worden toegewezen aan woningzoekenden zonder regionale binding. Het kost de Bloemendaalse corporaties echter wel meer moeite om woningen met het label 'voorrang voor mensen met lokale binding' te verhuren. In Bloemendaal wordt circa een kwart van de woningen toegewezen eigen inwoners. Het merendeel van de woningen wordt toegewezen aan woningzoekenden uit Haarlem. Dit was al zo voor 2015 en is ongewijzigd gebleven.

Omdat er geen sprake lijkt van verdringing van lokale woningzoekenden en de voorrangsbepaling belemmerend werkt bij de verhuur, stelt het college voor om de lokale bindingseis te laten vervallen. Bijkomend voordeel is dat de verordening op dit punt weer overkomt met de regionale verordening.

Vervallen vergunningplicht voor uitponden appartementencomplexen

Met een splitsingsvergunningstelsel kan het college een limiet stellen aan het aantal woningen dat jaarlijks wordt omgezet van huur naar koop. Hiermee wordt voorkomen dat de voorraad goedkope huurwoningen te klein wordt. Tevens kunnen er bouwkundige eisen worden gesteld aan uit te ponden woningen. Hiermee wordt voorkomen dat er aan de onderkant van de markt een

slecht onderhouden koopvoorraad ontstaat.

Nut- en noodzaak van een splitsingsvergunningenstelsel ontbreken in Bloemendaal. De verkoop van corporatiewoningen wordt gereguleerd via de prestatieafspraken. De voorraad particuliere huurwoningen onder de huursubsidiegrens bedraagt in Bloemendaal minder dan 1 % van de totale voorraad. Het splitsingsvergunningenstelsel is een inbreuk op het eigendomsrecht van particuliere verhuurders. Het levert bovendien een administratieve last op voor het college. Daarom stelt het college voor om de vergunningsplicht voor het uitpanden van appartementencomplexen te laten vervallen.

Invoering huisvestingsvergunning voor sociale huurwoningen van marktpartijen

In de verordening sociale woningbouw is bepaald dat een marktpartij het verplichte aandeel sociale huurwoningen mag ontwikkelen en verhuren, indien een corporatie niet wil participeren in het project. Voorwaarde is dat de marktpartij de woningen op dezelfde wijze en onder dezelfde condities als de corporaties aanbiedt aan de doelgroep. Hierdoor komen deze sociale huurwoningen ook daadwerkelijk terecht bij de doelgroep. Het college sluit daarom een overeenkomst met de marktpartij. Hierin wordt onder andere vastgelegd dat de marktpartij de woningen op woningnet aanbiedt en dezelfde inkomenseisen hanteert als corporaties. Om ervoor te zorgen dat de kandidaat huurders ook voldoen aan de voorwaarden uit deze verordening, stelt het college voor om de huisvestingsvergunning ook verplicht te stellen voor sociale huurwoningen van marktpartijen die het verplichte aandeel sociale huurwoningen voor hun rekening nemen.

Kanttekeningen

1. *Statushouders*: De halfjaarlijkse taakstelling voor statushouders blijft intact. Als er meer dan 10 woningen nodig zijn om aan de totale taakstelling te voldoen, dan moet het college zelf voor huisvesting zorgen. Het college is voornemens om in dat geval tijdelijke huisvesting te organiseren, bijvoorbeeld zoals dit in 2015 op Dennenheuvel is gedaan. Hier moet op dat moment dan geld en inzet voor worden vrijgemaakt.
2. *Lokale binding*: de afgelopen twee jaar is de instroom van buiten de regio niet toegenomen. Het is niet bekend of het aantal inschrijvingen van woningzoekenden van buiten de regio ook gelijk is gebleven. Als dit sinds 2015 is toegenomen, dan kan de instroom van buitenaf over een paar jaar wel toenemen. De nieuwe inschrijvers moeten immers eerst voldoende inschrijftijd opbouwen.

Middelen

Voor de uitvoering van dit besluit hoeven geen extra middelen te worden vrijgemaakt.

Participatie

De aanpassingen in de huisvestingsverordening zijn in samenspraak met de regiogemeenten en de regionale corporaties tot stand gekomen.

Het college heeft de regiogemeenten en de lokale corporaties geconsulteerd over de voorstellen mbt statushouders en lokale binding. De gemeente Bloemendaal is de enige gemeente in de regio die het aantal woningen voor statushouders in de verordening limiteert. De lokale corporaties hebben het college erop gewezen dat de gemeente zelf voor huisvesting moet zorgen als er meer dan 10 woningen nodig zijn om statushouders te huisvesten.

De lokale corporaties en regiogemeenten zijn positief over het voornemen om de lokale bindings-eis te laten vervallen. Voor de corporaties scheelt dit een administratieve last. Bovendien kunnen zij hun woningen nu makkelijker verhuren. De regiogemeenten zijn blij dat Bloemendaal op dit punt weer aansluit bij de regionale regels.

Het college heeft de regiogemeenten en lokale corporaties niet geconsulteerd over de andere twee wijzigingen. Over deze onderwerpen zijn geen regionale afspraken gemaakt. Voor de corpo-

raties zijn deze twee wijzigingen niet relevant.

Communicatie

Als uw raad de huisvestingsverordening vaststelt, wordt deze gedurende 6 weken ter visie gelegd.

De vastgestelde huisvestingsverordening wordt ter informatie naar de Bloemendaalse corporaties en de regiogemeenten gestuurd.

Samenwerking (Heemstede)

De nieuwe huisvestingsverordening is in samenspraak met de regiogemeenten, waaronder Heemstede, tot stand gekomen.

Vervolgproces/evaluatie

De verordening treedt met terugwerkende kracht in werking op 1 juli 2017. De regiogemeenten en corporaties hebben namelijk afgesproken dat Woonservice vanaf 1 juli de nieuwe toewijzingsregels gaat toepassen.

Alle colleges hebben daarom afgesproken om de nieuwe huisvestingsverordening in juni aan hun raad voor te leggen. Omdat de raad van juni in Bloemendaal is verplaatst naar 6 juli, moet de verordening met terugwerkende kracht in werking treding.

De huisvestingsverordening is een algemeen verbindend voorschrift. Tegen een algemeen verbindend voorschrift kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht geen bezwaar en beroep worden ingesteld.

In de huisvestingswet is bepaald dat een huisvestingsverordening een geldigheidsduur van maximaal vier jaar heeft. Daarom vervalt de huisvestingsverordening op 1 juli 2021 van rechtswege.

Bijlagen

- Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2017 (2017009978)
- Uitgangspunten huisvestingsverordening Bloemendaal 2016 (2015017210)
- Contextdocument Beleidsveld Wonen (2017010308)

Achterliggende documenten

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.

Advies Commissie