



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	6 juli 2023
Voorstelnummer	D626505
Datum raadsvoorstel	24 april 2023
Portefeuillehouder(s)	Yvonne Roos-Bakker
Commissie	ARC
Datum commissie	22 juni 2023
Soort agendering	Ter besluitvorming
Agendapunt	
Team	RO - Beleid en Vastgoed
Opsteller	Judith van der Weerd
Datum B&W besluit	09 mei 2023
Bijlagen:	6

Onderwerp : Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2023-2027

Voorgesteld besluit

De raad besluit:
de Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2023-2027 vast te stellen.

Geheimhouding

Geheimhouding Ja **Geheimhouding** Nee

RAADSVORSTEL

INLEIDING

Op 1 juli 2023 komt de Huisvestingsverordening Bergen 2019, net als die van de andere vijf regiogemeenten (Alkmaar, Castricum, Dijk en Waard, Heiloo 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 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.

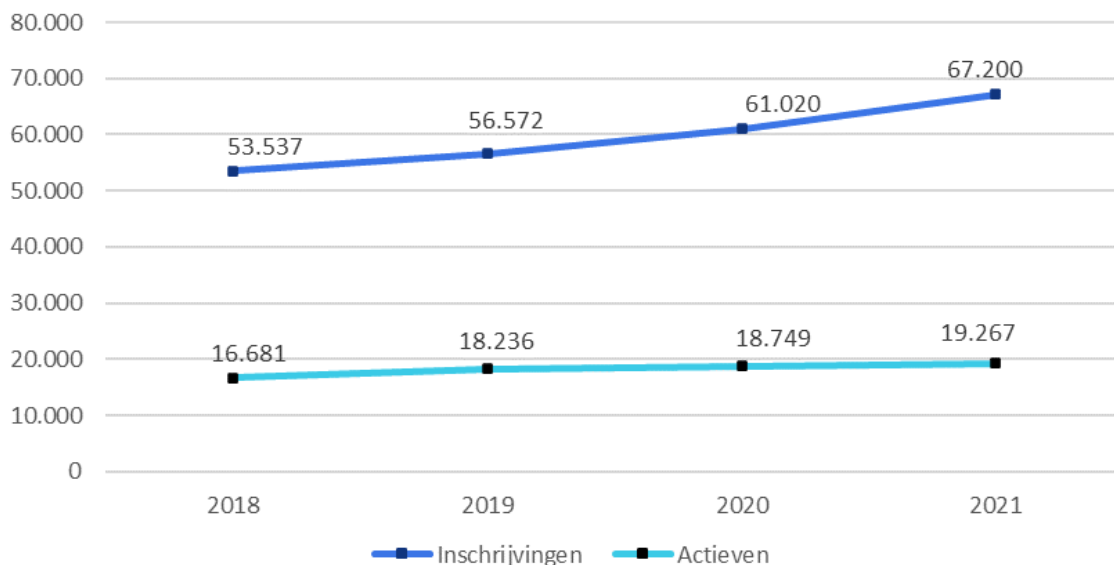
Uw raad heeft recentelijk de startnotitie over de Woonvisie vastgesteld. In de Woonvisie staat het gemeentelijk huisvestingsbeleid centraal. Het is niet mogelijk om in de Woonvisie regels rondom woonruimteverdeling op te nemen wel kan uw raad hierin werkafspraken maken en te halen doelstellingen zoals aantallen te bouwen woningen voor verschillende doelgroepen opnemen.

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 om gegaan. Daarvoor is een nieuwe Huisvestingsverordening opgesteld.

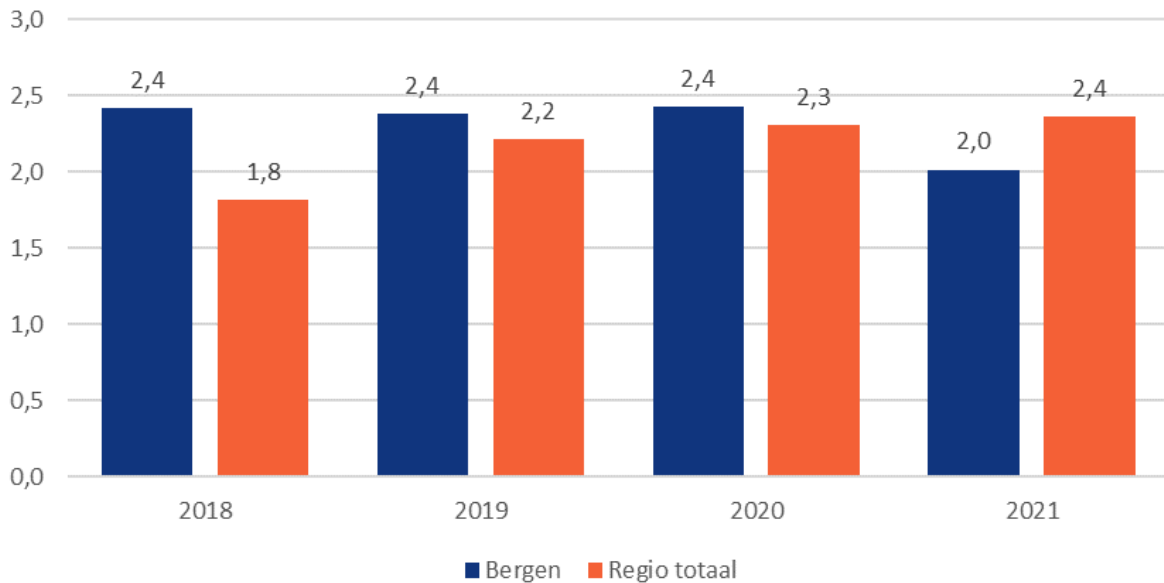
Onderstaande figuur, afkomstig uit het memo 'Schaarste in de sociale huur gemeente Bergen' (RIGO Research en Advies, d.d. 5 december 2022), laat zien dat het totaal aantal ingeschreven en actief woningzoekenden in de regio sinds 2018 is toegenomen. In de lichtblauwe lijn is te zien dat in de vier verschillende 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: Memo 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. Voor Bergen is te zien dat de gemiddelde zoektijd gelijk is gebleven in de eerste drie jaar. In 2021 is er wel een daling in de gemiddelde zoektijd van bijna 4 maanden. Wel heeft de gemiddelde zoektijd bij verhuring in de gemeente Bergen jaren hoger gelegen dan gemiddeld in de regio. 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 Bergen en de gehele regio.
(Bron: Memo Schaarste in de sociale huursector, pag. 11)



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.

Toeristische verhuur

In hoofdstuk 3 van de huidige huisvestingsverordening zijn regels opgenomen over toeristische verhuur. Dit heeft als doel om de uitwassen van toeristische verhuur aan te pakken. Ook het memo 'Tweede woningen en toeristische verhuur' (RIGO Research en Advies, d.d. 28 maart 2023) toont aan dat toeristische verhuur overduidelijk in een aanzienlijk deel van de Bergense voorraad voorkomt. Ons college geeft uw raad in overweging mee om de huidige regels m.b.t. de toeristische verhuur ongewijzigd vast te stellen. Uw raad heeft op 30 januari 2020 een motie aangenomen waarin u heeft aangegeven voor Bergen aan Zee en de Terrasflat in Egmond aan Zee apart te willen bezien of deze woonruimte ook binnen de werking van hoofdstuk 3 van de huisvestingsverordening zouden moeten vallen. Op dit moment is bij Stec Groep een offerteaanvraag ingediend voor het opnieuw uitvoeren van het schaarsteonderzoek. Een zorgvuldig voorstel met betrekking tot Bergen aan Zee en de Terrasflat in Egmond aan Zee wordt op een later tijdstip dan 1 juli 2023 aan uw raad voorgelegd.

Opkoopbescherming

Door een wetwijziging kunnen gemeenten kiezen ook 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, d.d. 28 maart 2023) toont aan dat het inzetten van dit instrument niet proportioneel en noodzakelijk lijkt. De analyse laat wel zien dat in Bergen investeerders zeer actief zijn op de woningmarkt, zowel relatief als absoluut gezien en daarbij zou de implementatie van de opkoopbescherming in een aantal gebieden bijdragen aan het beperken van opkopen van woningen door investeerders. Echter, geldt dat het aantal transacties is gedaald in vergelijking met de voorgaande jaren. Wat zeer mogelijk het effect is van de overdrachtsbelasting en daarbij is nog een aantal nieuwe regelingen aangekondigd door het Ministerie van BZK waarvan de effecten weliswaar nog onbekend zijn maar waarvan wel kan worden verwacht dat deze het opkopen van woningen minder aantrekkelijk maakt. Daarnaast zal een deel van de woningvoorraad, vanwege hoge transactieprijzen, waarschijnlijk niet onder het werkingsgebied van de opkoopbescherming kunnen worden gebracht, gezien het feit dat de maatregel zich moet richten op de positie en kansen van lage- en middeninkomens. Bovendien zijn in Bergen per saldo evenveel woningen door investeerders verkocht aan eigenaar-bewoners als er zijn gekocht van eigenaar-bewoners. Ons college geeft uw raad in overweging mee om niet over te gaan tot invoering van de opkoopbescherming.

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 huur gemeente Bergen' (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, 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 Bergen 2023-2027.

De Huisvestingsverordening is van toepassing op alle zelfstandige woonruimten met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens in de gemeente Bergen. 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 nulredenwoningen;
- 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 verordening van 2019 waren seniorenwoningen uitgesloten van toewijzingsregels zoals vastgelegd in de verordening: voorgesteld wordt om deze uitzondering uit de verordening 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 in 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 de 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 verordeningen komt een mogelijkheid om een bestuurlijke boete op te leggen. Hiermee heeft een 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 experimenteerartikel weer op te nemen.

In het wijzigingenoverzicht (bijlage 4) treft u een uitgebreide toelichting op de wijzigingen aan. Bijlage 5 geeft een visuele weergave van de voorgestelde wijzigingen.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

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

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. Maar ook regels over toeristische verhuur komen dan te vervallen.

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 woonruimteverdeelsbeleid 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 uw raad beschikbaar gesteld op www.overheid.nl.

BIJLAGEN

1. de Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2023-2027;
2. memo Schaarste in de sociale huursector gemeente Bergen;
3. memo Investeerders op de woningmarkt Regio Alkmaar;
4. memo Tweede woningen en toeristische verhuur Regio Alkmaar;
5. het Overzicht wijzigingen;
6. Infographic Huisvestingsverordening.

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

1. de Huisvestingsverordening Bergen 2019.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

L.Hj. (Lars) Voskuil
burgemeester