

Raadsvoorstel

Onderwerp: Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/ IJmond: Velsen 2026



Datum collegevergadering	11 november 2025	Ambtenaar	S. Davidse & J. Pasker
Zaaknummer	3774566	Telefoon	+31255567808
Portefeuillehouder(s)	S. Smeets	E-mailadres	sdavidse@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/ IJmond: Velsen 2026 vast te stellen.
2. Deze verordening in werking te laten met ingang van 1 januari 2026 en te laten gelden tot en met 31 december 2029.

Samenvatting

Om de schaarse woningen eerlijker te verdelen en grip op de woningmarkt te houden hebben we nieuwe regels opgesteld in de Huisvestingsverordening Velsen 2026. Het gevolg van deze nieuwe regels is dat eigen inwoners voortaan meer kans krijgen op een sociale huurwoning: de helft van de nieuwbouw gaat naar Velsenaren. Ook mensen met vitale beroepen, zoals leraren en zorgmedewerkers, krijgen straks extra mogelijkheden om in Velsen een sociale huurwoning te betrekken. Daarnaast komt er meer aandacht voor kwetsbare groepen, zoals dak- en thuislozen en slachtoffers van huiselijk geweld. Voor betaalbare koopwoningen en middenhuur gelden voortaan inkomensgrenzen, zodat deze woningen echt beschikbaar blijven voor de juiste doelgroepen. We maken deze afspraken samen met de andere gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond en de woningcorporaties. Zo zorgen we voor duidelijke en gelijke regels voor iedereen. De verordening sluit aan bij de landelijke Wet regie volkshuisvesting die naar verwachting in 2026 ingaat.

Inleiding

Op grond van de Huisvestingswet kunnen gemeenten een huisvestingsverordening hanteren om negatieve effecten van schaarste te bestrijden. Gemeenten zijn wettelijk verplicht de Huisvestingsverordening regionaal af te stemmen. De Wet Regie op de Volkshuisvesting in voorbereiding verplicht gemeenten zelfs tot het hebben van een Huisvestingsverordening in 2026. De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond hanteren al vele jaren een op elkaar afgestemde huisvestingsverordening. De verordeningen lopen af op 31 december 2025. De gemeenten in de regio hebben daarom nieuwe concept Huisvestingsverordeningen opgesteld.

GEMEENTE VELSEN

Concept verordeningen die inspelen op nieuwe wet- en regelgeving en beleidsdoelstellingen. De nieuwe concept verordeningen zijn in de regio zo veel als mogelijk eenduidig met lokaal maatwerk waar dat noodzakelijk is. Bij de vigerende Huisvestingsverordening van de gemeenten in de IJmond behoren beleidsregels voor Woonurgentie. Deze beleidsregels voor woonurgentie moesten geactualiseerd worden op de nieuwe verordening en zijn omgezet in Nadere regels behorende bij de nieuwe Huisvestingsverordeningen 2026 van alle gemeenten in de regio Zuid/Kennemerland/IJmond.



Beoogd doel en effect van het besluit

Op grond van de Huisvestingswet kunnen gemeenten een huisvestingsverordening hanteren om negatieve effecten van schaarste te bestrijden. De woonmarkt in de regio en in Velsen is ontegenzeggelijk schaars, of het nu om sociale huurwoningen, midden huurwoningen of betaalbare koopwoningen gaat. Schaarste zien wij ook bij alle woningtypes en in alle kernen binnen onze gemeente. De vraag is altijd aanzienlijk groter dan het aanbod. Het effect zien wij in prijsstijgingen en lange wachtlijsten, maar ook bij bepaalde groepen die moeilijk aan passende woonruimte kunnen komen. Zonder sturing is passend wonen naar inkomen, huishoudensamenstelling of leeftijd niet voor iedereen realiseerbaar. Komen starters op de huur- en koopmarkt moeilijk aan bod, krijgen bijzondere doelgroepen geen woning en moeten urgent woningzoekenden te lang wachten. Een huisvestingsverordening lost het woningtekort niet op, maar om schaarse woonruimte eerlijk te verdelen is een huisvestingsverordening noodzakelijk. Ook de wetgever ziet dit in en stelt in de Wet regie volkshuisvesting het hebben van een Huisvestingsverordening in 2026 verplicht voor gemeenten.

Argumenten

Onderbouwing van schaarste

De wet gaat in eerste instantie uit van vrije vestiging. Op grond van de wet moet een gemeente schaarste aan woonruimte aantonen voordat zij regelgeving in de verordening mag opnemen. Het onderzoeksbureau RIGO heeft daarom vanuit diverse bronnen een schaarste onderzoek voor de afzonderlijke gemeente opgesteld. Aanvullend is de rapportage van Woonservice over de resultaten van de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen gebruikt. De conclusies zijn samengevat in de toelichting van de Huisvestingsverordening 2026. Een algemene onderbouwing is onvoldoende. Het moet per segment, type en gebied. Specifiek voor bepaalde onderdelen van de verordening hebben de gemeenten daarom nader onderzoek uitgevoerd. Bij het vaststellen van de regionale uitgangspunten voor huisvestingsverordeningen in maart 2025 was al onderbouwd waarom voorrangregels voor nieuwbouw betaalbare koop- en huurwoningen ingevoerd kunnen worden. Ook was onderbouwd waarom toewijzing aan de eigen inwoners wenselijk is. De conclusies zijn opgenomen in de toelichting van de verordening. Gedeputeerde Staten heeft in haar advies de onderbouwing als voldoende beoordeeld voor het hanteren van de regelgeving in de verordening.

Regionale afstemming

Het opstellen van een nieuwe verordening doen de regiogemeenten in nauwe samenwerking. Regionale afstemming is een wettelijke verplichting, maar wij willen dit ook zelf. We vormen immers één woningmarktregio met woningzoekenden die over grenzen heen verhuizen en waarin woningcorporaties één woonruimteverdeelsysteem voor sociale huurwoningen hanteren. Regelgeving in één gemeente raakt direct woningzoekenden en stakeholders in andere

GEMEENTE VELSEN

gemeenten. In het belang van de woningzoekenden en de werkbaarheid van de regels streven wij naar een zo veel als mogelijk eenduidige Huisvestingsverordening, met maatwerk per gemeente waar dit op grond van de marktwerking en politieke- of maatschappelijk invulling noodzakelijk is.

Het hoofdstuk over de woningtoewijzing is identiek in alle verordeningen in de regio. In het hoofdstuk over wijzigingen in de verordening bestaan verschillen tussen gemeenten. De IJmond gemeenten (en dus ook gemeente Velsen) hebben dit hoofdstuk al 15 jaar niet meer in de verordening staan. De gemeenten sturen hier namelijk met het omgevingsplan. Een dubbel vergunningstelsel voor dezelfde aanvragen is niet wenselijk en leidt tot extra regeldruk, extra kosten en onduidelijkheid. Dit is geheel in lijn met de nieuwe Wet regie volkshuisvesting.



Vorbereid op de Wet regie volkshuisvesting

De Tweede Kamer heeft de Wet regie volkshuisvesting in juni 2025 aangenomen; de Eerste Kamer behandelt deze in het najaar van 2025. Naar verwachting treedt de wet per 1 januari of 1 juli 2026 in werking. De wet verplicht gemeenten om bepaalde doelgroepen voorrang te geven, zoals senioren, jongeren, dak- en thuislozen, slachtoffers van huiselijk geweld en ex-sekswerkers. De Huisvestingsverordening 2026 en de Nadere regels Woonurgentie spelen hier al op in, zodat Velsen en de regio klaar zijn om direct uitvoering te geven aan de wet. Ook wordt met de verordening aangesloten op de voorbereiding van het verplichte gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma dat in 2026 wordt vastgesteld.

Open woonmarkt

Het is belangrijk te benoemen dat een verordening de woonmarkt bijstuurt. De gemeenteraden in de regio willen een open woonmarkt blijven bieden. Dit is nogmaals vastgesteld in de regionale uitgangspunten van maart 2025. Een woonmarkt waar woningzoekenden iets te kiezen hebben, ook over gemeentegrenzen heen. Uit monitoring blijkt dat dit leidt tot de meer verhuizingen. Het is belangrijk terughoudend te zijn met beperkende regelgeving. Het gaat tenslotte om verdeling van schaarste. Daar waar een bepaalde groep middels regelgeving sneller aan een passende woning kan komen, daar moeten andere woningzoekenden langer wachten. De regio Zuid-Kennemerland/IJmond heeft met name door de terughoudendheid in het hanteren van regelgeving kortere wachttijden dan andere regio's in de Metropool Regio Amsterdam.

Wijzigingen ten opzichte van de huidige verordening

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Uitbreiding urgentiecategorieën: nieuwe wettelijke doelgroepen (daklozen, ex-sekswerkers) krijgen een voorrangspositie.
- Lokale voorrang sociale huur: verhoging van het aandeel nieuwbouw sociale huur dat wordt toegewezen aan Velsenaren van 25% naar 50%, ter bevordering van doorstroming.
- Vitale beroepsgroepen: de verordening maakt het mogelijk om met nadere regels woningen toe te wijzen aan vitale beroepen (bijv. zorg, onderwijs, veiligheid).
- Betaalbare koop- en middenhuur: toewijzingsregels op basis van inkomen worden ingevoerd om te voorkomen dat hogere inkomens de markt voor lagere inkomensgroepen verdringen.
- Technische uniformering: alle gemeenten in de regio hanteren dezelfde artikelnummering en systematiek, wat de uitvoering en juridische houdbaarheid versterkt.

Deze maatregelen geven Velsen de mogelijkheid om beter te sturen op doorstroming, meer maatwerk te bieden en kwetsbare groepen daadwerkelijk te ondersteunen bij het vinden van passende woonruimte.

Alternatieven

De vigerende verordening loopt af op 31 december 2025. Om negatieve effecten van schaarste op de woonmarkt te bestrijden is een verordening noodzakelijk. Er is geen alternatief voor het behandelen van een nieuwe verordeningen, behalve het verlengen van de vigerende verordening. Dit kan alleen een tijdelijke optie zijn totdat de gewenste wijzigingen zijn opgesteld en regionaal afgestemd. Hierbij worden de instrumenten die de raad per besluit in maart 2025 heeft opgedragen, met name om woningen meer toe te wijzen aan de eigen inwoners, niet opgenomen in de verordening. Ook wordt niet ingespeeld op bestaand beleid, op de Wet Versterking regie volkshuisvesting en op de input van stakeholders.



Risico's

Beperking recht op vrije vestiging

Met het aanscherpen van lokale regelgeving wordt het recht op vrij verkeer van personen, zoals omschreven in het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VwEU) art. 45-54 verder beperkt. Voorrangsregels voor eigen inwoners kunnen nadelig uitpakken als diezelfde regels ook in andere gemeenten worden geïntroduceerd en inwoners naar de regio willen verhuizen. Met het vormen van een woningmarktregio zien we dat veel inwoners over de gemeentegrenzen heen kijken in de zoektocht naar een woning. Het beperken van het recht op vrije vestiging kan daarmee nadelig uitpakken.

Onzeker of beoogde resultaten behaald worden

Het is onzeker of de eerdergenoemde wijzigingen zullen leiden tot het beoogde resultaat. Het uitgangspunt van de nieuwe Huisvestingsverordening is een evenredige verdeling van schaarse woonruimten, kortere wachttijden en verbetering van de leefbaarheid in (kwetsbare) wijken. Dit hangt in sterke mate af van de mutatiegraad, de taakstelling (n.a.v. de Spreidingswet), regionale afspraken zoals Uitstroomregeling Pact voor Uitstroom en de bereidheid van woningzoekenden in Velsen om op het vrijkomende aanbod in de gemeente te reageren. Deze gegevens staan op voorhand niet vast.

Afnemende kans op woning regulier woningzoekenden

Door de sturingsmogelijkheden op vrijkomende (sociale/midden) (huur/koop)woningen verder vorm te geven, zoals met het verruimen van lokale voorrang en/of vitale beroepsgroepen, is het aanbod woningen dat voor regulier woningzoekenden beschikbaar komt minder groot. Hierdoor zal het voor de regulier woningzoekende lastiger worden zich te huisvesten in een (sociale/midden) (huur/koop)woning.

De voorgestelde instrumenten vragen extra gelden en capaciteit

Het invoeren van nieuwe voorrangsregels vraagt in sommige gevallen ook extra gelden en ambtelijke capaciteit. Voorrang bij betaalbare koopwoningen vereist een apart traject voor het verlenen van huisvestingsvergunningen. De gemeenten zullen deze vergunningen moeten verlenen. Dit vraagt extra ambtelijke capaciteit en gelden. Als de gemeenten in de regio daartoe bereid zijn kan er een gezamenlijk traject voor worden ingericht. De mogelijkheden hiervoor zijn momenteel nog niet gedetailleerd uitgewerkt.

Afwijkende verordeningen kosten meer gelden en zijn onwerkbaar

GEMEENTE VELSEN

Een zoveel mogelijk eenduidige Huisvestingsverordening in de gehele woningmarktregio geeft duidelijkheid voor inwoners en woningcorporaties. Woningcorporaties zullen uiteindelijk met deze regels in de praktijk moeten werken. De corporaties hebben in eerdere gesprekken aangegeven dat het voor hen niet wenselijk en werkbaar is om met afwijkende verordeningen te werken. Het kan zelfs zo zijn dat er in het geval van afwijkende verordeningen extra gelden en personele capaciteit nodig zijn in de uitvoering. Hiermee is in het huidige voorstel geen rekening gehouden. Het afwijken van de uitgangspuntennotitie of het vaststellen van afwijkende verordeningen wordt daarom afgeraden.



Programma

Wonen en leven in Velsen

Kader

Huisvestingswet 2014

Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Velsen 2022

Wet toeristische verhuur

Gemeentewet (artikel 147-159)

Woonvisie Velsen 2040: Fijn wonen voor iedereen

Raadsbesluit: Vaststellen Uitgangspuntennotitie Huisvestingsverordening

Zuid-Kennemerland/IJmond 2025, vastgesteld op 27 maart 2025

Participatie en inspraak

De verordening is in nauwe samenwerking tussen de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond tot stand gekomen. De woningcorporaties zijn als uitvoerder van de regelgeving intensief betrokken in het gehele ontwikkelproces voor doelmatigheid en uitvoerbaarheid. Voor ontwikkelaars, beleggers, huurderorganisaties, makelaars, notarissen en organisaties in het sociaal domein zijn participatiebijeenkomsten georganiseerd.

Op grond van de Wet regie volkshuisvesting moet het college aan Gedeputeerde Staten om advies vragen voordat tot besluitvorming wordt overgegaan. De provincie heeft op ons verzoek in maart 2025 al een ambtelijk advies uitgebracht op de regionale uitgangspunten voor huisvestingsverordening. Dit om de kwaliteit van de verordening te verhogen en verrassingen in het advies van GS op de concept verordening in het besluitvormingsproces te voorkomen. De provinciale reactie was ambtelijk positief. De regionale samenwerking en het streven naar eenheid wordt gewaardeerd. Zij zien dat de gemeenten ervan doordrongen zijn dat woonruimte schaars is en goed verdeeld moet worden, maar dat vrije vestiging overeind blijft. De provincie onderschrijft onze doelstellingen. Inmiddels is duidelijk dat Gedeputeerde Staten een positief advies uitbrengt. Het advies van GS wordt als bijlage toegevoegd zodra deze is ontvangen.

De conceptverordening en de nadere regels voor woonurgentie hebben zes weken ter inzage gelegen. In Velsen zijn geen zienswijzen ingediend, wat wij zien als bevestiging van een zorgvuldig participatieproces.

GEMEENTE VELSEN

In de regionale radenbijeenkomst is in 2024 en in 2025 een bijeenkomst gehouden en hebben de gemeenteraden in maart 2025 de uitgangspunten voor verordeningen in de regio vastgesteld.

Financiële consequenties

De nieuwe verordening heeft financiële gevolgen voor de gemeente Velsen.

Het verwerken van huisvestingsvergunningen voor betaalbare koopwoningen en de uitbreiding van urgentiecategorieën brengt extra administratieve lasten met zich mee. Daarnaast vraagt de regionale woonruimteverdeling om een verdere doorontwikkeling van het huidige verdeelsysteem. Hoewel de kosten hiervan in regionaal verband worden gedeeld, wordt ook van Velsen een bijdrage gevraagd. Tot slot vergt de structurele monitoring van de effecten van de verordening aanvullende middelen, waarbij een deel van deze monitoring regionaal wordt georganiseerd.

De financiële gevolgen vangen we op binnen de bestaande begroting (Wonen en leven in Velsen) en via bijdragen in het regionale samenwerkingsverband (Woonfonds provincie Noord-Holland). Indien de structurele lasten hoger blijken uit te vallen, wordt dit bij de Voorjaarsnota 2026 nader afgewogen. Het college zal de raad hierover tijdig informeren.

Uitvoering van besluit

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het besluit op gebruikelijke wijze gepubliceerd en treedt de nieuwe verordening op 1 januari 2026 in werking. Aansluitend neemt het college aanvullende besluiten die voortvloeien uit de verordening, waaronder het starten van een pilot voor vitale beroepsgroepen. Ook volgt een besluit over de invoering van een vergunning- en toewijzingsstelsel voor betaalbare koop- en middenhuurwoningen.

Nadat de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/ IJmond: Velsen 2026 door de raad is vastgesteld, worden de Nadere regels Woonurgentie Zuid-Kennemerland/ IJmond: Velsen 2026 ter besluitvorming voorgelegd aan het college.

Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit

Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/ IJmond: Velsen 2026

Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

Nadere regels Woonurgentie Zuid-Kennemerland/ IJmond: Velsen 2026
Advies GS provincie Noord-Holland op de concept verordening
Onderzoek naar aankopen van woningen door investeerders
Onderbouwing schaarste en nut en noodzaak sturing in Velsen
Memo gemeenteraad – urgentie voor statushouders
Trendmonitor Woonruimteverdeling 2024



GEMEENTE VELSEN

Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal line at the bottom.

D. Veurink

De burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, featuring a stylized 'F' and 'C' followed by a long horizontal stroke.

F.C. Dales

