



Postadres:  
Postbus 150  
2670 AD Naaldwijk  
Bezoekadres:  
Verdilaan 7  
2671 VW Naaldwijk  
T 14 0174  
F (0174) 673 600  
E [info@gemeentewestland.nl](mailto:info@gemeentewestland.nl)  
I [www.gemeentewestland.nl](http://www.gemeentewestland.nl)

Aan de raad van de gemeente Westland

UW BRIEF	UW KENMERK	ZAAK-/PROJECTNR.	DOCUMENTNR.	BIJLAGE(N)
			19-0305272	
CONTACTPERSOON		AFDELING/TEAM	DOORKIESNUMMER	DATUM VERZONDEN
S.W. Kruin		Beleid	(0174) 673 673	<b>19 DEC. 2019</b>
ONDERWERP				
Initiatiefvoorstel Verordening voor de kamerverhuurpanden Westland 2019				

Geachte raad,

In de raadsvergadering van 10 december 2019 is het initiatiefvoorstel "Verordening voor de kamerverhuurpanden Westland 2019" (G19-002689) geagendeerd door de fractie Westland Verstandig. Op grond van artikel 147a, vierde lid van de Gemeentewet wenst het college haar wensen en bedenkingen ten aanzien van dit initiatiefvoorstel kenbaar te maken aan de raad.

Allereerst wil het college opmerken dat de raad op 1 juli van dit jaar de huisvestingsverordening 2019 heeft vastgesteld. De huisvestingsverordening bepaalt onder andere dat het college nadere regels kan vaststellen. Na de zomer heeft het college beleidsregels vastgesteld ten aanzien van urgentieverklaringen en lokaal maatwerk. Recentelijk (op 5 december 2019) heeft het college de 'Beleidsregels voor onttrekking, omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of woonvorming Westland 2019' vastgesteld (hierna: de beleidsregels). Op 11 december bent u per brief hierover geïnformeerd.

Het initiatiefvoorstel van Westland Verstandig heeft slechts betrekking op de omzettingsvergunning (kamergewijze verhuur) terwijl er meerdere type vergunningen zijn ten aanzien van het wijzigen van de woningvoorraad. Samenvoeging, onttrekking en splitsing zijn ook manieren waarop de woningvoorraad kan worden gewijzigd. De huidige huisvestingsverordening is daarmee vollediger dan het initiatiefvoorstel. Vrijwel alle punten uit het initiatiefvoorstel zijn opgenomen in de huidige huisvestingsverordening en worden nader ingevuld via de beleidsregels.

De Huisvestingswet biedt gemeenten instrumenten om te sturen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Uitgangspunt van de wet is vrijheid van vestiging. Gemeenten mogen deze vrijheid alleen beperken als dat nodig is. Door de Huisvestingswet mogen gemeenten ook regels stellen voor de woningvoorraad. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad kan naast schaarste ook gedacht worden aan andere belangen, maar primair is de strekking gericht op de woningvoorraad. Uit de tekst van de Huisvestingswet en parlementaire geschiedenis, respectievelijk artikel 2, eerste lid, en de memorie van toelichting (Kamerstukken II 2009/2010, 32 271, nr. 3) volgt dat het – bij de bevoegdheden van de gemeenteraad – altijd moet gaan om het goedkope deel van de woonruimtevoorraad, met uitzondering van de bevoegdheden met betrekking tot urgentieverlening

en dat bij het vaststellen van de huisvestingsverordening niet alleen aangetoond moet worden dat er sprake is van schaarste (aan goedkope woonruimte), maar dat tevens zal moeten worden onderbouwd dat de toepassing van de bevoegdheden van de Huisvestingswet 2014 geschikt en noodzakelijk is voor de beoogde rechtvaardige en evenwichtige verdeling. Leefbaarheid speelt een ondergeschikte rol bij de huisvestingsverordening.

Het initiatiefvoorstel is met name gericht op leefbaarheid, terwijl de huisvestingsverordening vooral ten doel heeft de woningvoorraad te beschermen en/of te reguleren. Wat wordt beoogd met het initiatiefvoorstel dient in principe te worden neergelegd in een bestemmingsplan. Het college is reeds voorbereidingen aan het treffen om een paraplubestemmingsplan 'Wonen' voor de kernen van de gemeente Westland op te stellen waarin kamergewijze verhuur bij recht wordt gereguleerd.

In deze brief wil het college nog enkele verschillen aanstippen tussen het initiatiefvoorstel en de vastgestelde huisvestingsverordening en beleidsregels: het initiatiefvoorstel wil aan een omzettingsvergunning een tijdsduur verbinden en een maximum van een percentage aan woningen in een dorpskern dat aangewend mag worden ten behoeve van kamergewijze verhuur.

Burgemeester en wethouders hebben middels de beleidsregels al de bevoegdheid om een omzettingsvergunning in te trekken. Een beperkte tijdsduur geeft onzekerheid aan initiatiefnemers voor gewenste ontwikkelingen die met een omzettingsvergunning gerealiseerd kunnen worden, zoals onzelfstandige eenheden voor starters, studenten en ouderen.

Het college heeft gekozen voor een afstandsnormering om clustervorming tegen te gaan, in plaats van een te hanteren percentage van het aantal woningen in een kern. Als het gaat om spreiding van bepaalde gewenste dan wel ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen is het bestemmingsplan daar de meest geëigende weg voor en biedt het bestemmingsplan daarvoor een breed scala aan instrumenten.

Gelet op de insteek van het initiatiefvoorstel is het college van mening dat hetgeen het initiatiefvoorstel beoogt reeds ordentelijk geregeld is in de huisvestingsverordening en bijbehorende beleidsregels, voor zover de huisvestingswet 2014 daar mogelijkheden voor biedt. Vandaar dat het college de raad adviseert het initiatiefvoorstel niet over te nemen maar de werking van de recent vastgestelde beleidsregels allereerst te bezien. Als blijkt dat de beleidsregels niet werken, dan hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid deze regels te wijzigen. Daarnaast wordt gewerkt aan een paraplubestemmingsplan waarmee vanuit juridisch-planologisch perspectief de problematiek van de kamergewijze verhuur zal worden aangepakt.

In het vertrouwen u hiermede naar behoren te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Westland,  
de secretaris,

de burgemeester,

  
A.C. Spindler

  
B.R. Arends