Gemeente Amstelveen

Signed By: Poppens, T. <t.poppens@amstelveen.nl>
11/05/2022 11:48:46 CEST
ID: 9e731bc9-2407-4cb6-8afc-4904b08395ee
Auth: Scribble

Signed By: Winthorst, H.H. <b.winthorst@amstelveen.nl>
10/05/2022 22:07:44 CEST
ID: 9e731bc9-2407-4cb6-8afc-4904b08395ee
Auth: Scribble

RAADSVOORSTEL

Datum 10 mei 2022
Z21-92518

Afdeling Stedelijke ontwikkeling

Nummer 35

Behandelend ambtenaar
Jesper Gringhuis
06-18709584
j.gringhuis@amstelveen.nl

Voorstel van college van burgemeester en wethouders

Portefeuillehouder wethouder Herbert Raat

Onderwerp

Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2022

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:
1. De Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2022 vast te stellen;
2. De toelichting op de Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2022 vast te stellen;
3. De Schaarsterapportage ten behoeve van Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2022 vast te stellen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Voldoende koopwoningen beschikbaar houden voor mensen met een laag- en middeninkomen.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Invoeren van de regeling opkoopbescherming door een nieuwe Huisvestingsverordening en bijbehorende stukken vast te stellen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Woonagenda Amstelveen 2020-2023, speerpunt:
1. Amstelveense jongeren en starters meer kansen bieden op de woningmarkt.
2. Meer (betaalbare) koop- en huurwoningen voor Amstelveners met behoud van groene leefbare wijken.

Aanleiding

Op 16 februari 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met het invoeren van de regeling opkoopbescherming. Om de regeling opkoopbescherming in werking te laten treden zijn er technische aanpassingen nodig in de Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2021 en onderliggende stukken nodig. Om praktische- en efficiëntieredenen is ervoor gekozen een nieuwe Huisvestingsverordening op te stellen, genaamd Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2022. De wijzigingen in de Huisvestingsverordening kunt u vinden in het was-wordt-overzicht (bijlage 5).

Argumenten

Juridisch verankeren regeling opkoopbescherming

Om de regeling opkoopbescherming op een correcte manier in te voeren zijn er wijzigingen in de huidige huisvestingsverordening nodig. Deze wijzigingen kunt u vinden in de afdeling IV van de Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2022. Op twee in te voeren artikelen volgt hierna een nadere toelichting. De overige in te voeren artikelen spreken voor zich.

Artikel 3.9.1 Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte
In lid 2 onderdeel b staat beschreven tot en met welke Waardering Onroerende Zaken (WOZ)-waarde de verhuurvergunning geldt. In dit onderdeel staat geen bedrag genoemd, zodat jaarlijkse indexatie mogelijk is. In de raadsbrief (bijlage 6) bij dit raadsvoorstel vindt u de geïndexeerde WOZ-waarde voor 2022 met een toelichting daarop.

Artikel 3.9.4 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend
Lid één van dit artikel bevat de voorwaarden waarop een verhuurvergunning kan worden verleend. Onderdeel a, b en c zijn wettelijke verplichtingen. Andere voorwaarden waaronder een verhuurvergunning kan worden verleend, mag de gemeente zelf bepalen.

Het college heeft er, in lijn het collegevoorstel regeling opkoopbescherming, voor gekozen om vijf voorwaarden toe te voegen, waarop een verhuurvergunning kan worden verleend. Lid één, onderdeel d, e en f hebben betrekking op een verhuurvergunning voor woningcorporaties. Woningcorporaties in Amstelveen verhuren woningen in het lage en middensegment. Hierover maakt het college prestatieafspraken met hen. Het komt soms voor dat woningcorporaties een woning terugkopen, vanwege een terugkoopplicht of om strategische redenen, bijvoorbeeld voor renovatie van een complex of herstructurering van een buurt. Dit type aankopen door corporaties, blijven mogelijk. Daarnaast kopen woningcorporaties turn-key (woningen die bij aankoop klaar zijn voor bewoning) op bij projectontwikkelaars. Indien de woningen die door de woningcorporaties zijn opgekocht passen binnen het woonprogramma dat door de gemeenteraad is vastgesteld, kan een woningcorporatie hiervoor een verhuurvergunning krijgen. Nieuwbouwwoningen die ontwikkeld worden als koopwoningen kunnen, bijvoorbeeld omdat de vraag uitblijft, niet zomaar door een belegger verhuurd worden. Dankzij de opkoopbescherming moet het college met zo'n programmawijziging instemmen.

Lid één, onderdeel g en h biedt de gemeente en partners van de gemeente, voldoende ruimte om strategische aankopen te kunnen blijven doen.

Lid twee bevat een hardheidsclausule, waardoor het college alsnog een verhuurvergunning kan afgeven als het verhuren van een beschermde woonruimte zwaarder weegt dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor het goedkope en middeldure koopsegment.

<u>Toelichting op de Huisvestingsverordening</u>
Voor een aantal artikelen uit de Huisvestingsverordening is een nadere toelichting nodig. De aangepaste toelichting op de Huisvestingsverordening voorziet hierin.

<u>Schaarsterapportage</u>
In de Schaarsterapportage is een paragraaf – Kopen om te verhuren – toegevoegd om de invoering van de opkoopbescherming nader te onderbouwen.

Kleine technische aanpassing t.b.v. regels voor de woonruimteverdeling

Begin 2023 zal het nieuwe woonruimteverdelingssysteem voor de sociale huurwoningen in werking treden. Hiervoor heeft u wijzigingen in de huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2021 vastgesteld, die gelijk zijn voor alle gemeenten in de Regionaal Actie Programma (RAP)-regio (Amsterdam, Amstelland-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland). Vanuit de RAP-regio is verzocht om een paar technische wijzigingen door te voeren.

Voorbereiden op invoering Omgevingswet
Op 1 januari 2023 treedt de Omgevingswet in werking. Om te borgen dat de wettelijke grondslag voor onderdelen van de Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2022 niet verloren gaat, is er een aantal kleine technische wijzigingen doorgevoerd in artikel 2.9.5 en 3.6.1.

Actualiseren tabel bestuurlijke boetes
In de geactualiseerde huisvestingswet zijn nieuwe boetebedragen vastgesteld. Deze zijn in de nieuwe Huisvestingsverordening geactualiseerd. Ook is aan tabel 2 in Bijlage 3 bij de Huisvestingsverordening, het boetebedrag voor overtreding van het verbod 'verhuren zonder verhuurvergunningen' toegevoegd.

Terinzagelegging niet nodig
Op 16 februari 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met de regeling opkoopbescherming. Het collegevoorstel dat ten grondslag ligt aan het zojuist genoemde besluit, heeft ter inzage gelegen vanaf 29 december 2021 tot en met 26 januari 2022. De nieuw vast te stellen Huisvestingsverordening Amstelveen 2022, bevalt slechts technische wijzigingen (geen nieuw beleid waar nog geen inspraak op mogelijk is geweest) ten opzichte van de Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2021. Om deze reden is het niet nodig om de Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2022 ter inzage te leggen.

Kanttekeningen

-

Financiën

De juridische grondslag voor de regeling opkoopbescherming ligt in de Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening. Voor de regeling opkoopbescherming is € 60.000,- beschikbaar gesteld in 2022, waarvan € 40.000,- voor handhaving. Het structureel in de begroting 2023 opnemen (incl. dekking) van bedragen voor uitvoering en handhaving van de regeling opkoopbescherming wordt betrokken bij de opstelling van het College Uitvoeringsprogramma 2022-2026 dat samen met de Programmabegroting 2023 in november aan de gemeenteraad ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Communicatie

-

Procedure

Na besluitvorming wordt de Huisvestingsverordening op 1 juli 2022 gepubliceerd, zodat de regeling opkoopbescherming in werking treedt.

Bijlagen

Bijlage 1 - Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2022
Bijlage 2 - Toelichting op Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2022
Bijlage 3 - Schaarsterapportage tbv Huisvestingsverordening Amstelveen 2022
Bijlage 4 - Was-wordt-overzicht Huisvestingsverordening 2021-2022
Bijlage 5 - Raadsbrief over regeling opkoopbescherming

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.