Evaluatie Huisvestingsverordening en Uitvoeringsregels Wonen

Gemeente Amstelveen, 5 juli 2021

Inleiding

In de Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2018 (hierna te noemen: Verordening) geeft de gemeente regels voor het in gebruik nemen of geven van woonruimte en voor wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad. De regels hebben betrekking op onder andere:

- Woonruimteverdeling
- Urgentie
- Verdeling van woonwagenstandplaatsen
- Vakantieverhuur en bed & breakfast (B&B)
- Kamergewijze verhuur

Het Paraplubestemmingplan Wonen bevat eveneens regels voor vakantieverhuur, B&B, kamergewijze verhuur en voor hospitaverhuur.

In de Uitvoeringsregels Wonen (Uitvoeringsregels) wordt beschreven hoe het college uitvoering geeft aan de regels in de Verordening en het Paraplubestemmingsplan Wonen.

Aanleidingen

Er zijn verschillende aanleidingen voor een evaluatie van de Verordening en de Uitvoeringsregels:

- De Uitvoeringsregels zijn op 29 januari 2019 door het college van B&W vastgesteld. Daarbij is besloten om de Uitvoeringsregels medio 2021 te evalueren.
- Per 1 januari 2021 is een wijziging van de Huisvestingswet 2014 (hierna: Wet) in werking getreden. Deze wijziging heeft gevolgen voor de mogelijkheden om regels te geven voor onder andere vakantieverhuur, B&B en kamergewijze verhuur.
- In 2020 en 2021 hebben de gemeenten en woningcorporaties in de woningmarktregio Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland afspraken gemaakt over verbetering van de woonruimteverdeling. De afspraken moeten worden verankerd in de huisvestingsverordeningen van alle gemeenten in de regio. Dit pleit ervoor om te onderzoeken of de Verordening op meer punten moet worden aangepast.

Aanpak

In 2020 is input verzameld voor deze evaluatie onder medewerkers die betrokken zijn bij uitvoering van de regels. Dit zijn medewerkers binnen de gemeentelijke organisatie en bij woningstichting Eigen Haard.

In de eerste helft van 2021 zijn ook de andere drie woningcorporaties, de huurdersorganisaties, makelaarskantoren en enkele andere organisaties geraadpleegd. Enkele makelaars hebben gereageerd. De woningcorporaties DUWO en Woonzorg Nederland en de Bewonersraad Amstelveen hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op de Uitvoeringsregels Wonen. AirBNB en COliving hebben niet op de enquête gereageerd.

In een beeldvormende bijeenkomst op 1 april 2021 is een tussenstand van de evaluatie gepresenteerd aan de gemeenteraad.

Uitkomsten

Een gemeente mag in de huisvestingsverordening regels geven voor:

- het in gebruik nemen of geven van woonruimte en
- wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.

Dit is echter uitsluitend toegestaan als de regels noodzakelijk en geschikt zijn voor het bestrijden van negatieve effecten van schaarste en/of voor het behoud van de leefbaarheid. Deze noodzaak moet worden aangetoond. Voor de huidige Verordening is dat niet gebeurd.

In de verordening zijn sommige regels niet duidelijk geformuleerd, namelijk:
- de regel dat voor wettelijke urgentiecategorieën geen bindingseisen gelden,
- passendheidscriteria voor woningen van woningcorporaties,

De Uitvoeringsregels voor woonruimteverdeling blijken niet overal exact overeen te komen met de regels in de Verordening. Op sommige punten zijn de Uitvoeringsregels niet helemaal duidelijk.

Bij urgentie voor ontvangers en verleners van mantelzorg is behoefte aan nadere uitwerking in de Uitvoeringsregels.
Bij de toewijzing van woonwagenstandplaatsen ontbreekt de mogelijkheid om voorrang te verlenen aan bijvoorbeeld kandidaten met lokale binding.

In de huidige verordening vallen B&B en vakantieverhuur onder woningonttrekking. In de verordening is bepaald dat woningonttrekking verboden is zonder vergunning van b&w. In de verordening is een vrijstelling van dit verbod opgenomen voor B&B en vakantieverhuur, onder bepaalde voorwaarden. Uit een uitspraak van de Raad van State in 2019 blijkt dat de gemeenteraad niet de bevoegdheid heeft om vrijstelling te verlenen van dit verbod. De regels voor B&B en vakantieverhuur waren daarom op dat moment niet rechtsgeldig.

Per 1-1-2021 is de Huisvestingswet 2014 gewijzigd. In de Wet is nu opgenomen dat de raad gevallen mag aanwijzen waarvoor een vrijstelling geldt van de vergunningplicht voor woningonttrekking en -omzetting. De regels zijn nu dus wel rechtsgeldig.

Bij dezelfde wetswijziging is een artikel opgenomen over toeristische verhuur van woonruimte. Toeristische verhuur is gedefinieerd als *in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen*. Onder deze definitie vallen B&B, vakantieverhuur en ook verhuur als tweede woning. (Wanneer de eigenaar een woning zelf als tweede woning gebruikt, valt dat niet onder toeristische verhuur.) Een overgangsbepaling is dat regels voor toeristische verhuur op basis van woningonttrekking in 2021 nog gelden. Vanaf 1-1-2022 moeten regels zijn gebaseerd op het nieuwe wetsartikel.

Op dit moment zijn B&B en vakantieverhuur toegestaan zonder vergunning, onder bepaalde voorwaarden. Zonder vergunningen is het echter lastig om te controleren of de verhuur aan de voorwaarden voldoet en om te handhaven. Een mogelijkheid die de gewijzigde Wet biedt, is het instellen van vergunningplicht voor toeristische verhuur, via een elektronisch vergunningensysteem.

Makelaars oordelen verschillend over de regels voor toeristische verhuur. Volgens de één zijn de regels te beperkend en hebben deze een negatief effect op de marktwaarde en verkoopbaarheid van woningen, de ander vindt de regels goed en ziet geen effect.

Voor hospitaverhuur en inwoning is geen vergunning vereist op basis van de Verordening. Er is geen omgevingsvergunning vereist, onder bepaalde voorwaarden. De voorwaarden in de Uitvoeringsregels blijken niet helemaal duidelijk.

Voor kamergewijze verhuur zijn twee vergunningen vereist: een omgevingsvergunning en onttrekkingsvergunning op grond van de Verordening. Dat is voor de gemeente lastig uitvoerbaar en voor de aanvrager kost het meer geld en moeite. Voor de onttrekkingsvergunning gelden andere voorwaarden dan voor de omgevingsvergunning. Beide sets voorwaarden vullen elkaar aan. Het zonder meer schrappen van de voorwaarden in de Verordening is daarom niet wenselijk. Makelaars vinden de regels voor kamergewijze verhuur niet te beperkend.

Ook het samenvoegen van woningen is verboden zonder vergunning op basis van de Verordening. Deze regel heeft geen meerwaarde. Het samenvoegen van woningen is al voldoende gereguleerd in bestemmingsplannen.

Het begrip 'splitsen' heeft verschillende betekenissen. In de Huisvestingswet en daardoor in de Verordening betekent dit begrip het splitsen van een recht op een gebouw in appartementsrechten. In het Besluit ruimtelijke ordening en het Paraplubestemmingsplan Wonen betekent dit het bouwkundig splitsen van een woning in twee of meer woningen. In de Uitvoeringsregels wordt dit onderscheid niet duidelijk gemaakt. Dit kan tot verwarring leiden.

Aanbevelingen voor de nieuwe Verordening

Bij het vaststellen van de Verordening moet worden aangetoond dat de regels noodzakelijk en geschikt zijn voor het bestrijden van negatieve effecten van schaarste en/of voor het behoud van de leefbaarheid. Stel hiervoor een schaarsteonderbouwing op.

Neem in de verordening op dat burgemeester en wethouders nadere regels kunnen opstellen voor het toewijzen van woonwagenstandplaatsen.

Voer voor toeristische verhuur van woonruimte registratieplicht, meldplicht en vergunningplicht in, op grond van artikel 23a t/m e van de Wet.

Vervang de vergunningplicht door kamergewijze verhuur door een vrijstelling van de vergunningplicht voor gevallen die aan bepaalde voorwaarden voldoen.

Schrap de vergunningplicht voor het samenvoegen van woonruimten uit de Verordening.

Aanbevelingen voor de nieuwe uitvoeringsregels

Zorg dat de Uitvoeringsregels nauw aansluiten bij de regels in de nieuwe Verordening. Verduidelijk de Uitvoeringsregels waar nodig.

Formuleer nadere regels voor:
- urgentie voor ontvangers en verleners van mantelzorg
- toewijzing van woonwagenstandplaatsen.

Verduidelijk het verschil tussen:
- het bouwkundig splitsen van een woning in twee of meer woningen
- het splitsen van een recht op een gebouw appartementsrechten

Vervolg

De aanbevelingen voor de nieuwe verordening zijn verwerkt in de concept Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2021. Deze wordt in september 2021 ter vaststelling aan de raad aangeboden. De aanbevelingen voor de nieuwe uitvoeringsregels worden verwerkt in nieuwe uitvoeringsregels. Deze worden vastgesteld door het college na vaststelling van de nieuwe Verordening door de raad.