

Advies Algemene raadscommissie Gemeente Hoorn d.d. 18 april 2023

Onderwerp: Beleidsregels woningdelen, woningsplitsing en kamerverhuur
Zaaknr.: 2016102

Advies: De **commissie** is verdeeld over het voorstel van het college. Zij staat in beginsel overwegend positief tegenover het concept van woningdelen, -splitsing en kamerverhuur, maar heeft hier aanmerkingen bij. Tevens zijn er een aantal vragen voor de wethouder. De **commissie** vraagt de wethouder om het onderwerp nogmaals met de raad te bespreken.

Hoofdlijn discussie commissie

De **commissie** is verdeeld over het voorstel van het college. Zij staat in beginsel overwegend positief tegenover het concept van woningdelen, -splitsing en kamerverhuur. De fracties **Fractie Tonnaer** en **Liberaal Hoorn** zien dit niet als oplossing voor het woningtekort. Zij pleiten respectievelijk voor bouwen buiten de gemeentegrenzen en het toevoegen van nieuwe woningen. De **commissie** heeft veel aanmerkingen over de manier waarop dit in beleidsregels wordt gevat. Diverse fracties vragen de wethouder om dit onderwerp nogmaals in de raad te bespreken.

Reactie wethouder

Wethouder **van der Ven** reageert dat het verzoek tot het opnieuw bespreken van dit onderwerp wordt meegenomen in het college. De raad wordt hierover geïnformeerd.

Arbeidsmigranten

De fracties **Liberaal Hoorn**, **ÉénHoorn**, **CDA** en **Fractie Tonnaer** zijn kritischer over de voorgestelde plannen en vragen de wethouder ook op wat voor manier de beleidsregels zich verhouden tot de eerder ingetrokken beleidsregels voor huisvesting van arbeidsmigranten.

Reactie wethouder

Wethouder **van der Ven** geeft nadrukkelijk aan dat deze beleidsregels breder zijn dan enkel huisvesting van arbeidsmigranten. Daarnaast reageert wethouder **van der Ven** dat de beleidsregels destijds zijn ingetrokken vanwege onder andere commercialisering en speculatie op goedkopere woningen. De gemeente houdt met dit afwijkingenbeleid de regie. Het uitgangspunt is daarbij 'nee, tenzij' en een terugkeer naar de oude situatie is wat betreft de wethouder niet aan de orde.

Kamergewijze verhuur van hele woningen

De voorgestelde beleidsregels faciliteren niet het kamergewijs verhuren van een gehele woning. De fracties **DRP** en **VVD** pleiten er nadrukkelijk voor dit wél mogelijk te maken, danwel onder voorwaarden.

Afstandsregeling

De **commissie** is ook verdeeld over de afstandsregeling die opgenomen wordt in het voorstel om clustering van gesplitste of gedeelde woningen of verhuurde kamers tegen te gaan.

De fracties **GroenLinks**, **DRP**, **PvdA**, **CDAHoorn** en **ChristenUnie** vragen om een andere invulling hiervan met meer oog voor maatwerk. De fractie **VVD** pleit er nadrukkelijk voor om clustering wél mogelijk te maken.

De fractie **Hoorn Lokaal** vraagt de wethouder naar de keuze om geen afstandsregeling op te nemen bij één kamerverhuur.

Reactie wethouder

Wethouder **van der Ven** geeft aan dat er in de beleidsregels concrete, normatieve kaders opgenomen moeten zijn. Het college heeft ervoor gekozen om de voorgestelde afstanden aan te houden op basis van vergelijkingen met gemeenten in de regio. Het uitgangspunt is leefbaarheid, dus kan ook naar een alternatieve invulling gekeken worden zoals een maximaal aantal vergunningen per gebied.

Wethouder **van der Ven** zegt toe de vraag van **Hoorn Lokaal** over de afstandsregeling bij één kamerverhuur schriftelijk te beantwoorden.

Woningsplitsing

De fracties **GroenLinks**, **Hoorn Lokaal** en **VVD** vragen de wethouder hoe het voorstel voor een minimaal oppervlakte van te splitsen van 120 m² zich verhoudt tot een maximale splitsing van een woning in tweeën. Met name in gevallen waarbij een woning in meer dan twee delen kan worden gesplitst en alsnog voldoet aan de minimale oppervlakte-eis.

De fractie **Hoorn Lokaal** vraagt de wethouder daarnaast naar een toelichting op de keuze om een vergunning voor woningsplitsing te geven voor de termijn van vijf jaar.

Bij nieuwbouw mag een woning de eerste vijf jaar niet opgesplitst worden. De fractie **Hoorn Lokaal** vraagt de wethouder waarom eenzelfde regel niet is opgenomen voor woningdelen.

De fractie **Liberaal Hoorn** vraagt of het mogelijk is één woning meerdere malen achter elkaar op te splitsen.

Reactie wethouder

Wethouder **Van der Ven** zegt toe de vragen over het minimale oppervlakte en de maximale splitsing van woningen in twee delen, evenals de vraag over een vijfjarige vergunning voor woningsplitsing en -delen schriftelijk te beantwoorden.

Wethouder **Helling** zegt toe de vraag van **Liberaal Hoorn** schriftelijk te beantwoorden.

Linten

De **commissie** is kritisch over de beperkte mogelijkheden voor de linten en ruimere mogelijkheden in de binnenstad, met name door de beperkte ruimte en parkeervoorzieningen in de binnenstad. Daardoor staat de leefbaarheid in de binnenstad meer onder druk. Diverse fracties geven daarbij aan het beleid omtrent linten te willen bespreken in de raad.

Reactie wethouder

Wethouder **Helling** reageert dat deze discussie ook gevoerd is in het college. Daarin is een afweging gemaakt tussen het enerzijds beschermen van de linten in lijn met het beleid en anderzijds de ruimte die op de linten aanwezig is. Ook het feit dat de binnenstad onderhevig is aan parkeerregels heeft meegeteld in het voorstel om bij de linten terughoudend te zijn. Die afweging was volgens wethouder **Helling** lastig en is daarom in dit voorstel ook voorgelegd aan de commissie.

Wethouder **Helling** zegt toe bij de raad terug te komen over het beleid over de dorpslinten.

Handhaving

De fracties **Hoorn Lokaal** en **Liberaal Hoorn** vragen de wethouder naar een toelichting op de handhaving met name of de huidige capaciteit daarvoor voldoende is.

Reactie wethouder

Wethouder **Helling** reageert dat de handhaving capaciteit, evenals de capaciteit voor het toetsen en verlenen van vergunningen, nog niet goed ingeschat kan worden. Hiervoor zal wel financieel ruimte worden gevraagd bij de kadernota.

Huurrechten

De fracties **GroenLinks** pleit ten slotte om in de beleidsregels ook aandacht te blijven houden voor de rechten van huurders.

Reactie wethouder

Wethouder **Helling** beaamt dit en geeft ook aan dat de wet goed verhuurderschap in aantocht is en wordt betrokken bij de beleidsregels.

Toezeggingen

- Wethouder **Van der Ven** zegt toe de vragen over het minimale oppervlakte en de maximale splitsing van woningen in twee delen, evenals de vraag over een vijfjarige vergunning voor woningsplitsing en de afstandsregeling bij één kamerverhuur schriftelijk te beantwoorden.
- Wethouder **Helling** zegt toe de eerder gestelde technische vragen van GroenLinks alsnog schriftelijk te beantwoorden.
- Wethouder **Helling** zegt toe de vraag van **Liberaal Hoorn** over het meerdere malen splitsen van één woning schriftelijk te beantwoorden.

Marion van der Bijl, voorzitter

Boyd de Groot, commissiegriffier