Gemeente Amstelveen

COLLEGEVOORSTEL

Voorstel nr 63

Datum B&W-besluit 24 augustus 2021

Voor de raadsvergadering van
29 september 2021

Portefeuillehouder wethouder Rob Ellermeijer

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Victor van der Hidde
06 831 55 932
v.van.der.hidde@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte, wonen en natuur (RWN)
op 16 september 2021

Onderwerp

Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2021.

Gevraagd besluit

1. De Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2021 vast te stellen;
2. de toelichting op de Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2021 vast te stellen;
3. de Schaarsterapportage ten behoeve van Huisvestingsverordening Amstelveen 2021 vast te stellen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Rechtvaardige verdeling van schaarse huurwoningen en het reguleren van wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het vaststellen van de Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2021 waarmee regels worden gegeven voor:

a. het in gebruik nemen en geven van sociale huurwoningen;
b. het onttrekken van zelfstandige woonruimte aan de woonruimtevoorraad;
c. het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte;
d. het splitsen van woongebouwen in appartementsrechten, en
e. toeristische verhuur van woonruimte.

Het verduidelijken van de regels door het vaststellen van de toelichting.
Het onderbouwen van de noodzaak van deze regels door het vaststellen van de schaarsterapportage.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Ruimtelijke Ontwikkeling, Speerpunt Wonen en Volkshuisvesting.

Aanleiding

Er zijn diverse aanleidingen voor het vaststellen van een nieuwe huisvestingsverordening.

1. In de Regionaal Actieprogramma (RAP)-regio zijn afspraken gemaakt over verbeteringen in de regels voor woonruimteverdeling. Dit heeft geresulteerd in het beleidsvoorstel "Een sociale huurwoning zoeken verandert", dat dit voorjaar is vastgesteld door alle gemeenteraden in de regio. De raad van Amstelveen heeft dit beleidsvoorstel vastgesteld op 24 maart 2021. De verbeteringen kunnen alleen worden doorgevoerd, als alle vijftien gemeenten de nieuwe regels voor woonruimteverdeling opnemen in de huisvestingsverordening.
2. De mogelijkheden voor lokale voorrang zijn verruimd. Op 23 april 2021 ging een wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet in. De wijziging houdt in dat in de gemeenten in de

RAP-regio bij 30% van de huisvestingsvergunningen voorrang mag worden gegeven aan woningzoekenden uit de eigen gemeente. Dit is nu 25%. Om van deze verruiming gebruik te kunnen maken, moet een gemeente deze in de huisvestingsverordening vastleggen.
3. Voor kamergewijze verhuur zijn nu twee vergunningen vereist:
   a. Omgevingsvergunning, op basis van Paraplubestemmingsplan Wonen.
   b. Vergunning voor woningonttrekking, op basis van de huisvestingsverordening.
   Uit evaluatie van de vergunningssystematiek blijkt dat deze dubbele vergunningplicht onwenselijk is. Vereenvoudiging vergt aanpassing van de verordening.
4. De Huisvestingswet is per 1 januari 2021 gewijzigd. Er is een nieuw artikel opgenomen over toeristische verhuur van woonruimte. Dit artikel biedt gemeenten ruimere mogelijkheden om regels te geven voor vakantieverhuur, bed & breakfast en verhuur als tweede woning.

Argumenten

Met het vaststellen van een nieuwe Huisvestingsverordening wordt het vastgestelde beleidskader "Een sociale huurwoning verandert" juridisch verankerd.
Op grond van de Huisvestingswet 2014 mag een gemeente, middels een Huisvestingsverordening, regels stellen voor de verdeling van huurwoningen. Om het onlangs vastgestelde beleid te kunnen uitvoeren is het noodzakelijk om het vast te leggen in de Huisvestingsverordening. Er is regionaal afgesproken dat de nieuwe verordeningen in alle deelnemende gemeenten uiterlijk in het derde kwartaal van 2021 ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

De ophoging van de lokale vrije beleidsruimte van 25% naar 30% kan worden benut na het vaststellen van de Huisvestingsverordening.
In de Huisvestingswet is bepaald dat gemeenten bij maximaal 25% van de toewijzingen voorrang mogen verlenen aan huishoudens met lokale economische- of maatschappelijke binding aan de gemeente. Amstelveen gebruikt deze ruimte om voorrang te geven aan Amstelveense woningzoekenden. Vorig jaar heeft Amstelveen, samen met de andere gemeenten in de regio, bij het ministerie van Binnenlandse Zaken een verzoek ingediend voor het uitvoeren van een pilot waarbij de lokale ruimte wordt opgehoogd tot gemiddeld 30% over de gehele regio. In april 2021 is, door een wijziging van de Crisis en Herstelwet, groen licht voor uitvoering van de pilot. Om gebruik te kunnen maken van de verhoogde lokale ruimte is aanpassing van de Huisvestingsverordening (artikel 2.7.2) noodzakelijk.

Regels voor kamergewijze verhuur worden eenvoudiger, maar niet soepeler.
Bij de evaluatie van de Huisvestingsverordening en de Uitvoeringsregels Wonen (bijlage) is gebleken dat een vereenvoudiging wenselijk is op een aantal onderdelen. Dit geldt onder andere voor kamergewijze verhuur. Deze vereenvoudigingen zijn verwerkt in de Verordening.
Voor kamergewijze verhuur die aan bepaalde voorwaarden voldoet is geen vergunning meer nodig op basis van de nieuwe huisvestingsverordening. Een omgevingsvergunning blijft wel vereist. De voorwaarden waaronder kamergewijze verhuur is toegestaan, wijzigen niet.

Met het vaststellen van de nieuwe Huisvestingsverordening worden regels gegeven voor toeristische verhuur van woonruimte.
De Huisvestingswet is per 1 januari 2021 gewijzigd. Er is een nieuw artikel opgenomen over toeristische verhuur van woonruimte. Dit artikel biedt gemeenten ruimere mogelijkheden om regels te geven voor vakantieverhuur, bed & breakfast en verhuur als tweede woning. Aanpassing van de verordening is nodig om deze mogelijkheden te kunnen benutten.

De schaarsterapportage onderbouwt de noodzaak van de verordening.
De Nederlandse wetgeving heeft als uitgangspunt vrijheid van vestiging: mensen moeten kunnen wonen op de plek waar zij willen. Regels voor woonruimteverdeling kunnen deze vrijheid inperken. Dit mag niet zomaar. De Huisvestingswet 2014 geeft aan dat een gemeente alleen gebruik mag maken van zijn bevoegdheden in de wet indien dat noodzakelijk is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. De schaarste-

rapportage Huisvestingsverordening Amstelveen 2021 toont aan dat er sprake is van schaarste in alle segmenten van de woningmarkt in Amstelveen.

Kanttekeningen

De regels voor woonruimteverdeling gaan in het najaar van 2022 in.
Om sociale huurwoningen volgens de nieuwe regels te gaan verdelen moet WoningNet opnieuw worden ingericht. Dit zal in het najaar van 2022 gereed zijn. Op dat moment kunnen de nieuwe regels ingaan. Daarom is in de conceptverordening opgenomen dat deze regels in werking treden op een door B&W te bepalen tijdstip. Te zijner tijd nemen B&W hierover een apart besluit.

Voor toeristische verhuur moet een vergunningenstelsel worden ingericht.
Vergunningverlening voor toeristische verhuur wordt uitbesteed. Het streven is om dit vergunningenstelsel in te laten gaan op het moment van inwerkingtreding van de huisvestingsverordening. Voor het geval dat er meer voorbereidingstijd nodig is, is in de conceptverordening opgenomen dat de regels voor toeristische verhuur in werking treden op een door B&W te bepalen tijdstip.

Een aantal onderdelen vraagt om nadere regels.
In enkele artikelen van de huisvestingsverordening is opgenomen dat B&W bevoegd zijn om nadere regels te stellen binnen de kaders van de verordening. Voorbeelden hiervan zijn de paragrafen over urgentie en de verdeling van standplaatsen. Deze regels worden opgenomen in nieuwe Uitvoeringsregels Wonen. Zo spoedig mogelijk na vaststellen van de Verordening stellen B&W deze Uitvoeringsregels vast. De nadere regels kennen dezelfde juridische werking als een verordening.

Financiën

Gelijktijdig met de vaststelling van het beleidsvoorstel Woonruimteverdeling in maart van dit jaar, is ingestemd met het voorstel voor verdeling van de kosten. Voor de gemeente Amstelveen worden de kosten ingeschat op € 34.294,- incidenteel en € 23.970,- structureel. In de meerjarenbegroting van de gemeente Amstelveen is voorzien in de dekking van de kosten.

Registratie is onderdeel van de regels voor toeristische verhuur. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van een landelijk registratiesysteem. De inrichtingskosten hiervan bedragen eenmalig € 1000,-. Het gebruik kost daarna naar schatting € 125,- per maand. In de meerjarenbegroting van de gemeente Amstelveen is voorzien in de dekking van deze kosten (kosten handhaving huisvestingsverordening).
Vergunningverlening voor toeristische verhuur wordt uitgevoerd door een externe partij. De kosten hiervan worden gedekt met het heffen van leges.

Communicatie

De vaststelling van de Huisvestingsverordening wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Vanuit de regio wordt er het komende jaar een uitgebreid communicatietraject opgetuigd om woningzoekenden en professionals op de hoogte te stellen van de wijzigingen in het woonruim-teverdeelsysteem en de manieren waarop mensen met het nieuwe systeem op zoek kunnen gaan naar een woning.

Procedure

Met de vaststelling van het beleidskader en de Huisvestingsverordening is het raadstraject met betrekking tot de invoering van een nieuwe woonruimteverdeling afgerond. Dit betekent niet dat het gehele traject klaar is. Voordat het systeem in werking kan treden dient het College in ieder geval over de volgende onderwerpen nog een besluit te nemen:
1. de datum dat de delen van de verordening over woonruimteverdeling in werking treden;
2. de nadere regels over onder andere urgentie en de verdeling van standplaatsen;
3. het mandaat voor het verstrekken van situatiepunten en Huisvestingsvergunningen;

4. de aanbesteding van de bouw van een digitaal portaal voor het aanvragen van situatiepunten en de inrichting van een regionaal team dat deze aanvragen gaat toetsen.

Bijlagen

1. Concept Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2021.
2. Toelichting Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2021.
3. Schaarsterapportage ten behoeve van Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2021.
4. Was-wordt overzicht Huisvestingsverordening 2018-2021.
5. Evaluatie Huisvestingsverordening en Uitvoeringsregels Wonen.
6. Nota van beantwoording inspraakreacties Huisvestingsverordening 2021.

De secretaris, De voorzitter,

Bert Winthorst Tjapko Poppens

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard	
Gewijzigd aanvaard	
Verworpen	

RAADSBESLUIT

Besluit

1. De Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2021 vast te stellen;
2. de toelichting op de Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2021 vast te stellen;
3. de Schaarsterapportage ten behoeve van Huisvestingsverordening Amstelveen 2021 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 september 2021.

De griffier, De voorzitter,

Debby de Heus Tjapko Poppens