

PREADVIES AMENDEMENT HUISVESTINGSVERORDENING GEMEENTE HEILOO 2023-2027

aan de gemeenteraad
van Het college van B&W

onderwerp Pre-advies van het college bij amendement Huisvestingsverordening gemeente Heiloo 2023-2027

datum 21 juni 2023

Aanleiding

Op 15 juni 2023 heeft de fractie van PvdA een amendement ingediend over de Huisvestingsverordening gemeente Heiloo 2023-2027.

Het amendement draagt het college op om:

Artikel 1, ad. v van de Huisvestingsverordening als volgt te wijzigen:

niet-professionele verhuurder: een verhuurder, niet zijnde een woningcorporatie, die alleen of tezamen met anderen ten hoogste één woonruimte in de woningmarktregio verhuurt of te huur aanbiedt;

Toelichting op de beantwoording

Het college geeft uw raad graag de volgende overwegingen mee:

Het college ontraadt het amendement omdat niet verwacht kan worden dat een kleine verhuurder over voldoende financiële draagkracht, capaciteit en kennis beschikt om huisvestingsvergunningen aan te vragen en sociale huurwoningen aan te bieden op de SVNK website of eventueel via eigen platform.

De Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK) heeft de woonruimtebemiddeling uitbesteed aan bureau Enserve. Derden die in Regio Alkmaar hun sociale woningen voor verhuur willen publiceren op de website van SVNK, kunnen hiertoe een overeenkomst sluiten met Enserve, vergelijkbaar met de overeenkomst die corporaties met Enserve hebben. Afgezien de vraag of Enserve is ingericht om ook kleine particulieren te bedienen zullen de kleine particuliere aanbieders dus een overeenkomst met Enserve moeten afsluiten en per verhuring een huisvestingsvergunning (legekosten) bij de gemeente moeten aanvragen. Deze extra administratie en kosten vraagt veel van niet-professionele verhuurders die relatief weinig verhuren. De verwachting is dat kleine verhuurders hiervan niet op de hoogte zijn. Het gros van de kleine verhuurders verhuurt slechts een of enkele huurwoningen en hebben lang niet altijd jaarlijks met nieuwe verhuringen te maken.

Daarnaast is het reëel dat de verplichte verhuur via het SVNK en de vergunningplicht de niet-professionele verhuurder afschrikt, waardoor er sociale huurwoningen uit de markt kunnen verdwijnen. Het verhogen van de sociale huur tot boven de liberalisatiegrens is soms een optie om onder de regels uit te komen. Een andere mogelijkheid is dat de woning wordt verkocht.

Tot slot betekent het ook wat voor de gemeentelijke capaciteit, vergunningen en handhaving als alle sociale huurwoningen onder de regels van de huisvestingsverordening zouden vallen. De ambtelijke organisatie is daar nu niet voor ingericht.

Om bovenstaande redenen is ervoor gekozen om de Huisvestingsverordening voor wat betreft de woonruimteverdeling alleen van toepassing te laten zijn voor professionele particuliere verhuurders.