



Nummer 70

datum raadsvergadering : 31 OKTOBER 2019
onderwerp : Vaststellen verordeningen ten behoeve van
stimulering functioneren lokale woningmarkt
portefeuillehouder : B.M. de Reijke
datum raadsvoorstel : 17 september 2019

Samenvatting

De woningmarkt staat onder druk. De mogelijkheden om het functioneren van de lokale woningmarkt te verbeteren zijn beperkt. Tegelijkertijd willen we de mogelijkheden, die we als gemeente hebben ook zoveel mogelijk inzetten.

Behalve het stimuleren van de realisatie van woningbouwplannen in alle segmenten, kan de gemeente in regelgeving een aantal keuzes maken, welke hun weerslag hebben gekregen in bijgaande verordeningen: de huisvestingsverordening,

doelgroepenverordening, verordening sociale woningbouw en leegstandswet.

De verordeningen hebben van 27 juni 2019 tot 8 augustus 2019 ter inzage gelegen.

5 organisaties hebben gedurende deze periode een inspraakreactie ingediend.

De reacties en de beantwoording daarvan zijn weergegeven in bijgaande nota.

De reacties hebben geleid tot een aantal aanpassingen in de Huisvestingsverordening en in de Doelgroepenverordening.

Wat is de juridische grondslag?

Op grond van de gemeentewet artikel 147 en 149 van de woningwet, met in achtneming van de Algemene wet bestuursrecht, de Huisvestingswet en de Leegstandswet zijn onderliggende verordeningen opgesteld met de doelstelling het functioneren van de lokale woningmarkt te verbeteren.

Wat is de voorgeschiedenis?

De woningmarkt staat onder druk. Wachtlijden om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning zijn opgelopen tot ca 12 jaar. De prijzen voor vrije sector huurwoningen zijn fors gestegen en daardoor zijn deze woningen nauwelijks meer bereikbaar voor de doelgroep met een middeninkomen.

Ook de prijzen voor koopwoningen zijn dus danig gestegen dat er nauwelijks nog sprake is van een betaalbare woningvoorraad.

De mogelijkheden om het functioneren van de lokale woningmarkt te reguleren zijn beperkt. Tegelijkertijd willen we de mogelijkheden, die we als gemeente hebben om bij te dragen aan een verbetering van het functioneren van de lokale woningmarkt zoveel mogelijk inzetten.

Waarom dit raadsvoorstel?

Nadat de commissie Ruimte op 2 april 2019 op basis van de startnotitie de uitgangspunten voor onderliggende verordeningen heeft besproken, zijn de Doelgroepenverordening, de Leegstandswet, de Huisvestingsverordening en de Verordening Sociale Woningbouw opgesteld.

Deze concept-verordeningen hebben van 27 juni 2019 tot 8 augustus 2019 ter inzage gelegen. 5 organisaties hebben gedurende deze periode een inspraakreactie ingediend.

De reacties en de beantwoording daarvan zijn weergegeven in bijgaande nota.

De reacties hebben geleid tot een aantal aanpassingen in de Huisvestingsverordening en in de Doelgroepenverordening. De wijzigingen in de Verordening sociale woningbouw zijn van administratieve aard. De Leegstandswet is ongewijzigd.

Wat gaan we doen?

De gemeenteraad wordt gevraagd de onderliggende verordeningen vast te stellen.

Met het oog op de grote ontwikkelingen wil de gemeente voor deze ontwikkelingen, maar ook kleinere ontwikkelingen elders in Ouder-Amstel duidelijke kaders en

randvoorwaarden scheppen, waarbij gestreefd wordt naar woningbouw voor de in de woonvisie aangewezen doelgroepen.

Daarnaast heeft de gemeenteraad gevraagd en is in het coalitieakkoord afgesproken om te komen met duidelijke regelgeving met betrekking tot vakantieverhuur. Enerzijds om overlast bij omwonenden te voorkomen en anderzijds omdat het in de huidige woningmarkt niet wenselijk is dat woningen onttrokken worden aan hun primaire functie.

Wat is het maatschappelijke effect?

De woningmarkt staat onder druk. De mogelijkheden om het functioneren van de lokale woningmarkt te verbeteren zijn beperkt. Met onderliggende verordeningen willen we als gemeente bijdragen aan een verbetering van het functioneren van de lokale woningmarkt.

Met de huisvestingsverordening beogen we de effecten te bestrijden van schaarste aan goedkope woonruimte, door regels met betrekking tot woonruimteverdeling en regels met betrekking tot het beheer en behoud van de woningvoorraad.

Met de doelgroepenverordening beogen we samen met de overeenkomstig in het besluit ruimtelijke ordening in het bestemmingsplan dat de aangewezen en gerealiseerde sociale & middeldure huurwoningen beschikbaar zijn en blijven voor de beoogde doelgroep, voor een bepaalde periode en voor een bepaalde huurprijs.

Met de verordening sociale woningbouw wordt nadere uitwerking gegeven aan het in de woonvisie bepaalde met betrekking tot het behoud van de sociale voorraad.

De leegstandsverordening biedt een instrument om langdurige leegstand te voorkomen, door de eigenaar te sturen op een passend tijdelijk gebruik.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Huisvestingsverordening

De huisvestingsverordening regelt de verdeling van goedkope huurwoningen en het beheer van de bestaande woningvoorraad.

De meeste opmerkingen (3.1 van de nota beantwoording reacties) over de concept-huisvestingsverordening zijn ingebracht door woningcorporatie Eigen Haard. Hierbij wijst Eigen Haard op enkele onvolkomenheden en onduidelijkheden in hoofdstuk 2 van de huisvestingsverordening. Een aantal zaken zijn aangepast of vervallen, waardoor de regels eenduidiger zijn geworden.

Aanvankelijk is in de huisvestingsverordening een vergunningplicht opgenomen bij verhuur van sociale particuliere huurwoningen. Amsterdam is de enige gemeente in de regio die een dergelijke vergunningplicht kent. Omdat we enerzijds de administratieve last voor sociale verhuurders en huurders niet willen vergroten en anderzijds verwachten dat dit mogelijk niet het gewenste effect heeft, namelijk het behoud van deze particuliere sociale huurwoningen, omdat de verhuurder dan wellicht nog eerder zal overwegen de betreffende woningen op te trekken naar vrije sector huur, laten we deze vergunningplicht vervallen.

In hoofdstuk 3 van de nieuwe huisvestingsverordening is regelgeving met betrekking tot vakantieverhuur en bed&breakfast opgenomen, overeenkomstig is besproken in de commissie Ruimte. Bij de verdere uitwerking van de concept-huisvestingsverordening op dit onderdeel werd geconstateerd dat de gemeente Ouder-Amstel in de geldende bestemmingsplannen, die het grootste gedeelte van het grondgebied beslaan en in ieder geval in de kernen Ouderkerk en Duivendrecht, al een aantal zaken met betrekking tot vakantieverhuur en bed&breakfast opgenomen zijn.

Zo is in deze bestemmingsplannen vakantieverhuur of met andere woorden recreatief nachtverblijf geheel uitgesloten. Met betrekking tot bed&breakfast is in de bestemmingsplannen aangegeven dat dit toegestaan is, mits het maximale oppervlak wat voor bed&breakfast wordt gebruikt maximaal 65m² bedraagt, het gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan het karakter van het perceel en omgeving en er in de omgeving geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt.

Daarmee is voor deze gebieden de aanvullende regelgeving met betrekking tot vakantieverblijf in de huisvestingsverordening feitelijk niet relevant. Wanneer vakantieverblijf of recreatief nachtverblijf vanuit het bestemmingsplan niet is toegestaan, is dat ook niet mogelijk gedurende maximaal 30 dagen, zoals is opgenomen in de huisvestingsverordening. Alleen daar en wanneer een bestemmingsplan vakantieverblijf niet in de weg staat, wordt de regelgeving in de huisvestingsverordening relevant.

De regelgeving in de huisvestingsverordening ziet er op toe dat er een maximaal aantal personen per nacht gebruik maakt van de bed&breakfast voorziening en dat de eigenaar/bewoner het gebruik bij de gemeente meldt in verband met de afdracht van toeristenbelasting.

In de concept-huisvestingsverordening was opgenomen dat wanneer er sprake van een huurwoning in eigendom van een woningcorporatie vakantieverblijf en bed&breakfast niet toegestaan is. Geconstateerd is dat dit niet passend is in deze verordening, omdat het een privaatrechtelijke keuze is van Eigen Haard om vakantieverblijf en bed&breakfast niet toe te staan. Daarom is deze regel geschrapt. Dit wil niet zeggen dat Eigen Haard daarmee vakantieverblijf en bed&breakfast toestaat.

In de huisvestingsverordening is een vergunningplicht opgenomen voor het onttrekken, splitsen, omzetten en samenvoegen van woningen. Dit om hiermee daar waar het bestemmingsplan hier geen regels voor stelt te kunnen sturen op de bestaande woningvoorraad en ongewenste samenvoegingen en splitsingen te voorkomen.

Doelgroepenverordening

De meeste reacties hebben betrekking op de doelgroepenverordening. Met de aanpassing van de term 'aanvangshuur' in plaats van 'huur' en het verzoek om te spreken over een voorrangregeling kunnen we instemmen, omdat hiermee de principiële doelstelling van de doelgroepenverordening behouden blijft.

Een ander aspect is de opmerking van de (grond)eigenaren van De Nieuwe Kern en Entrada, waarmee zij ageren tegen de instandhoudingstermijnen voor de sociale en middeldure huurwoningen. De aanvankelijk gekozen instandhoudingstermijn van 20 jaar voor zowel sociale huurwoningen als middeldure huurwoningen is op verzoek van de behandeling van de startnotitie in de raadscommissie aangepast naar 25 jaar.

Ontwikkelaars opteren voor een termijn van 10 jaar. Voorgesteld wordt om de instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen op 25 jaar te houden. Dit komt de concurrentiepositie van corporaties ten opzicht van beleggers ten goede. Voor middeldure huurwoningen geldt dit niet en juist dit segment kan in een zich stabiliserende woningmarkt een segment zijn wat omgezet kan worden in middeldure koop. Daarom wordt voorgesteld de instandhoudingstermijn voor middeldure huur op 15 jaar te stellen.

Woningcorporatie Eigen Haard heeft, weliswaar niet in een officiële inspraakreactie, haar zorg uitgesproken met betrekking tot de ontwikkeling van sociale huurwoningen voor en door commerciële beleggers. De corporatie vreest dat een groot deel van deze sociale huurwoningen voor en door beleggers gaan bestaan uit kleine sociale huurwoningen, ca 30m², die verhuurd worden voor een huurprijs juist onder de huurtoeslaggrens.

De doelgroepenverordening voorziet er niet in om hiervoor een oplossing te bieden. Het is daarom van belang dat in afspraken met de ontwikkelaars en de structuurvisies en verder uitwerkingen daarvan wordt vastgelegd welke woningbouwsegmenten met welke minimale woningoppervlakten gerealiseerd moeten worden.

Daarnaast vraagt Eigen Haard zich af of het mogelijk is om evenals bij de middeldure huur ook de sociale huur in twee of mogelijk drie huurcategorieën in te delen. Immers in verband met het passend toewijzen zijn er doelgroepen met een lager huishoudinkomen, die niet voor een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens in aanmerking komen. Een en ander is weergegeven in onderstaand schema (prijsspeil 2019):

Huishoudensinkomen	Maximale huur ivm passend toewijzen
Minder dan € 22.700,=(1pp hh)/€ 30.825,=	€ 607,46(1/2 pp hh)/€ 651,03
Tussen € 22.700,=/€ 38.825,= en € 38.015,=	Tussen € 607,46/€ 651,03 en € 720,42
Meer dan € 38.015,=	Vanaf € 720,42

Vanzelfsprekend is de huurprijs van € 720,42 een bovengrens en mogen beleggers ook sociale huurwoningen realiseren met een lagere huurprijs. Vraag kan gesteld worden of beleggers om alle inkomensgroepen willen bedienen en juist ook voor de laagste inkomens willen bouwen.

De raad heeft bij de bespreking van de startnotitie in de commissie ruimte specifiek aangegeven dat zij in de doelgroepenverordening een onderverdeling wilde in middenhuur laag en middenhuur hoog. In de doelgroepenverordening is deze onderverdeling ook in het sociale huursegment aangebracht. Goedkope sociale huur, tot de 2^e aftoppingsgrens, ofwel maximaal € 651,03 (prijspeil 2019) en betaalbare sociale huur, tot de huurtoeslaggrens, ofwel maximaal € 720,42. Het opnemen van deze onderverdeling in de doelgroepenverordening geeft nog niet aan hoeveel woningen in beide categorieën in de diverse ontwikkelingen gerealiseerd moeten worden. De 30% sociale huurwoningen, die volgens de woonvisie en de uitwerking daarvan in de verordening sociale woningbouw in alle nieuwbouwontwikkelingen gerealiseerd dienen te worden komt overeen met de omvang van het aantal huishoudens binnen de gemeente die tot de doelgroep behoren met een inkomen van maximaal € 38.015,=. Het aandeel van huishoudens die daarbij alleen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning tot € 651,= bedraagt ca 50% daarvan. Met andere woorden, wanneer we sociale huur niet onderverdelen in goedkope sociale huur en betaalbare sociale huur sluiten we in principe 50% van de huishoudens om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning in de nieuwbouw uit.

De Verordening sociale woningbouw en de Leegstandsverordening zijn inhoudelijk niet gewijzigd. In de Verordening sociale woningbouw is een verkeerde benaming aangepast. Daar waar per abuis *toegelaten corporatie* stond is dit vervangen door *toegelaten instelling*.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Gemeenten stellen een huisvestingsverordening vast om de effecten te bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte, zo staat in artikel 2 van de Huisvestingswet. In de huisvestingsverordening kunnen enkel regels met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van goedkope woonruimte (woonruimteverdeling) en met betrekking tot wijzigingen in de woonruimtevoorraad worden opgenomen.

De gemeente Ouder-Amstel heeft in haar vigerende huisvestingsverordening, welke is opgesteld ter vervanging van de regionale huisvestingsverordening en als basis voor de regionale woonruimteverdeling, enkel nog regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte (Hoofdstuk 2) opgenomen. Hoofdstuk 3, welke de wijzigingen in de woningvoorraad reguleert was tot op heden in de huisvestingverordening Ouder-Amstel niet ingevuld. Regels met betrekking tot de regulering van vakantieverhuur, maar ook andere niet gewenste onttrekkingen zoals samenvoegingen, omzettingen of vorming van woonruimte of ongewenste splitsingen van woningen worden met dit hoofdstuk in de huisvestingsverordening gereguleerd.

Met de onderliggende huisvestingsverordening en de schaarste onderbouwing zijn hoofdstuk 2 en 3 ingevuld en is de vraag om vakantieverhuur te reguleren ingevuld.

De doelgroepenverordening regelt samen met de, overeenkomstig in het besluit ruimtelijke ordening, in het bestemmingsplan aangewezen sociale & middeldure huurwoningen, dat de beoogde woningen beschikbaar zijn voor de beoogde doelgroep, voor een bepaalde periode (instandhoudingstermijn) en voor een bepaalde huurprijs.

Met de verordening sociale woningbouw wordt nadere uitwerking gegeven aan het in de woonvisie bepaalde met betrekking tot het behoud van de sociale voorraad.

De leegstandsverordening biedt een instrument om langdurige leegstand te voorkomen, door de eigenaar te sturen op een passend tijdelijk gebruik.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

De concept-verordeningen hebben van 27 juni 2019 tot 8 augustus 2019 ter inzage gelegen.

De organisaties die een zienswijzen ingediend krijgen na instemming van het college de nota met de beantwoording van de reacties toegezonden en worden geïnformeerd over de behandeling in de commissie Ruimte om te komen tot vaststelling van de verordeningen per 1 januari 2020.

Na vaststelling van de verordeningen zullen deze op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.

Wat is het vervolg?

Na de vaststelling van de onderliggende verordeningen door de gemeenteraad, worden deze op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

De ingangsdatum voor de verordeningen is 1 januari 2020.

Hoe monitoren en evalueren we?

De werking van de verordeningen kan parallel aan de evaluatie van de woonvisie worden gemonitord en geëvalueerd.

Ook de jaarlijkse terugkoppeling van het college aan de raad met betrekking tot het vereveningsfonds volkshuisvesting Ouder-Amstel is een moment om de werking van de verordeningen te evalueren.