

RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer	: 253-333
Onderwerp	: Rapportage onderzoeksbureau RIGO (sturing op de woningvoorraad)
Portefeuillehouder	: Ton van Nieuwkerk
Contact via	: Regio Team
Datum	: 14 februari 2023

Kennisnemen van

de rapportage van onderzoeksbureau RIGO over de sturing op de woningvoorraad van de gemeente Waterland (opkoopbescherming, tweede woningbezit en toeristische verhuur) en de maatregelen die wij wel en niet zullen nemen op basis van dit rapport om de woningnood te bestrijden.

Inleiding

Op 11 november 2021 heeft uw raad een motie aangenomen waarbij het college wordt verzocht om de wettelijke criteria voor opkoopbescherming zo breed mogelijk toe te passen.

Om dergelijke sturingsinstrumenten in te zetten, is volgens de wet een gedegen onderbouwing nodig. Er moet aangetoond kunnen worden dat er onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden, of dat de leefbaarheid in het geding is. Om hier inzicht in te krijgen heeft onderzoeksbureau RIGO voor de gemeente Waterland onderzoek uitgevoerd op drie onderwerpen namelijk de opkoopbescherming, tweede woningbezit en toeristische verhuur. Met dit raadsinformatiedocument wordt uw raad geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoek en geven wij u een toelichting op welke instrumenten wij wel en niet willen inzetten om de woningnood te bestrijden.

Opkoopbescherming

Nut en noodzaak

In totaal zijn er tussen 2018 en 2021, 961 woningen verkocht in Waterland. Daarvan zijn er 36 verkocht aan investeerders. Het aantal door investeerders opgekochte woningen was vrij stabiel over de jaren. In 2018 ging het om 8 woningen, in 2019 en 2020 om 10 en in 2021 weer om 8 woningen. Al met al gaat het dus om slechts enkele woningen per jaar die door investeerders werden gekocht van eigenaar-bewoners. In Waterland kochten investeerders voornamelijk grondgebonden woningen met een transactieprijs boven de NHG-grens. Dit was het geval bij 65% van de aankopen.

Aanbeveling invoeren opkoopbescherming

Op basis van de actuele situatie in Waterland staat het instrument Opkoopbescherming niet in verhouding tot het aantal 'opkopen' door investeerders, immers:

1. Het gaat om een klein aantal woningen dat van eigenaar-bewoners is gekocht door investeerders. Tevens is het aantal transacties gedaald in 2021;
2. Per saldo zijn meer woningen door investeerders verkocht aan eigenaar-bewoners dan dat er zijn gekocht van eigenaar-bewoners;
3. Een deel van de woningvoorraad, zal vanwege hoge transactieprizen, waarschijnlijk niet onder het werkingsgebied van de opkoopbescherming kunnen worden gebracht, gezien het feit dat de maatregel zich moet richten op de positie/kansen van lage- en middeninkomens;

4. In de wet is bepaald dat in verschillende gevallen de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden afgegeven, zoals voor woonruimten aan naaste familie. Hierdoor wordt het aantal woningen die onder de opkoopbescherming vallen nog minder;
5. De benodigde gemeentelijke capaciteit voor implementatie, de vergunning en toezicht en handhaving staat niet in verhouding tot de geconstateerde problematiek.

Conclusie invoeren opkoopbescherming

Alles overziend is de inzet van de opkoopbescherming niet proportioneel en heeft het college besloten de opkoopbescherming niet in te voeren. Wel zullen wij de situatie op de woningmarkt om de twee jaar blijven monitoren. Wanneer de situatie dan anders is kan altijd als nog ingegrepen worden via de Opkoopbescherming.

Verordening tweede woning

nut en noodzaak

In totaal zijn er in Waterland 114 eengezinswoningen en 31 appartementen in de woningvoorraad in gebruik als tweede woning. Iets meer dan de helft van deze tweede woningbezitters komt uit Waterland (57%). De 145 tweede woningen maken 2% van de totale woningvoorraad uit. In Nederland bezit 2,2% van de huishoudens een tweede woning. Het aandeel tweede woningen in Waterland ligt daarmee onder het landelijk gemiddelde.

Aanbeveling invoeren onttrekkingsvergunning tweede woning

De onttrekkingsvergunning is er om de woningvoorraad voor starters en doorstromers op de woningmarkt te beschermen. Wanneer dit systeem wordt ingevoerd wordt de eigenaar van een woning verplicht om een onttrekkingsvergunning aan te vragen als een woning voor een ander doel wordt gebruikt dan als primaire woonruimte van de eigenaar.

Op basis van de analyse gaat het college niet over tot regulering middels een onttrekkingsvergunning. De aantallen zijn relatief beperkt, zeker wanneer in ogenschouw wordt genomen dat ruim de helft van de tweede woningen in bezit zijn van Waterlanders. Dit kunnen ook bijvoorbeeld woningen zijn die een ouder koopt voor een (studerend) kind. Daarnaast worden in de statistieken ook woningen meegenomen die nog tijdelijk in het bezit is van een persoon die gaat verhuizen of kan sprake zijn van een 'administratieve' tweede woning. (als twee woningen zijn samengetrokken tot één woning zonder dat dit in de data staat vermeld). In de praktijk zullen de cijfers dus nog lager zijn.

Conclusie invoeren onttrekkingsvergunning tweede woning

Alles overziend is de inzet van de onttrekkingsvergunning niet proportioneel en heeft het college besloten de onttrekkingsvergunning niet in te voeren. Wel zullen wij de situatie op de woningmarkt om de twee jaar blijven monitoren. Wanneer de situatie dan anders is kan altijd als nog ingegrepen worden via de onttrekkingsvergunning.

Registratie toeristisch verblijf

Nut en noodzaak

Uit de analyse van de toeristische verhuur blijkt dat Waterland in vergelijking met de overige MRA-gemeenten relatief veel nachtverblijf kent. Waterland staat met 66 slaapplekken op 1000 inwoners op plek 6 van gemeenten in de MRA met de meeste slaapplekken ten opzichte van de bevolking. Aangaande Airbnb-slaapplekken, staat Waterland op plek 3 binnen de MRA. Er zijn in Waterland 14 Airbnb-bedden per 1000 inwoners.

Aanbeveling toeristisch verblijf

Duidelijk is dat toerisme een stevige impact heeft op de leefbaarheid in de gemeente. Er is echter niet te zeggen in hoeverre deze leefbaarheidsproblematiek specifiek verband houdt met toeristen die overnachten. Met andere woorden, een vermindering van toeristische verhuur in Waterland betekent niet noodzakelijkerwijs een vermindering van leefbaarheidsproblematiek. In zijn algemeenheid vraagt de leefbaarheidsproblematiek die samenhangt met de toerisme aandacht in de gemeente. Het reguleren van de toeristische verhuur en het tweede woningbezit alleen is hier echter de oplossing niet voor.

Op het vlak van toeristische verhuur is het noodzakelijk meer inzicht te krijgen in de aard en omvang van het fenomeen. Dit wil het college dan ook verkrijgen door gebruik te gaan maken van de registratieplicht die de Huisvestingswet 2014 biedt. Per 1 januari 2021 is als wijziging van de Huisvestingswet, de Wet toeristische verhuur van woonruimte in werking die regulering van toeristische verhuur van gehele woningen mogelijk maakt via een wijziging van de Huisvestingsverordening en het invoeren een registratiesysteem.

Overigens is de verwachting dat met de invoering van de registratieplicht het aantal te verhuren woningen zal dalen, dit op basis van de gegevens van Amsterdam die de registratieplicht al hebben ingevoerd.

Handhaving toeristische verhuur

Handhaving heeft door de vaststelling van het beleidsplan en uitvoeringsplan een hoge prioriteit gekregen. Voor het optreden vanuit de gemeente tegen toeristische verhuur van woonruimte, kan op dit moment worden gekozen voor handhaving op grond van strijdigheid met het bestemmingsplan. Het verhuren van een woning aan toeristen past niet binnen de woonbestemming van het bestemmingsplan en is daarmee dus in strijd met het bestemmingsplan. In 2023 zal er voor het eerst een pilot worden opgestart, waarin we per jaar bij 5 woningen gaan handhaven op illegale toeristische verhuur.

Conclusie registratie toeristisch verblijf

Het college heeft besloten om de registratieplicht in te gaan voeren, zodat meer inzicht wordt verkregen in het gebruik van de woningvoorraad voor toeristische verhuur.

Uitvoering registratieplicht

In de Huisvestingsverordening zal een registratieverplichting voor toeristische verhuur moeten worden opgenomen. Dan dient de aanbieder eenmalig een registratienummer aan te vragen en daarbij zijn persoonsgegevens en het adres van de woonruimte – die hij voor toeristische verhuur in gebruik wil geven als dit een ander adres is dan zijn woonadres – te vermelden. Naast de verplichting om het registratienummer te vermelden bij iedere aanbieding, kunnen op basis van andere wettelijke regels verplichtingen gelden waaraan een aanbieder moet voldoen. Denk hierbij aan het bestemmingsplan of brandveiligheidsvoorschriften.

De eenmalige registratie is digitaal, laagdrempelig en kosteloos. Wie zich registreert ontvangt een registratienummer. Er zijn geen voorwaarden verbonden aan het verkrijgen van het registratienummer dat elektronisch en direct wordt verstrekt.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties houdt een overzicht bij van gemeenten die de registratieverplichting hebben ingevoerd of voornemens zijn dat te doen, samen met een link naar de website van de gemeente waar men zich kan registreren.

Het college zal met een apart raadsvoorstel komen voor de uitwerking van de registratieplicht.

Capaciteit en kosten

Handhaving

De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd binnen de bestaande capaciteit. Dit brengt evenwel met zich mee dat deze uren niet kunnen worden gebruikt voor de reguliere werkzaamheden.

Registratieplicht

Het verstrekken van het registratienummer kan verlopen via de website toeristischeverhuur.nl. Aan het gebruik van deze dienst zijn voor de gemeente kosten verbonden, deze zullen in het raadsvoorstel worden meegenomen. Voor wat betreft de toeristische verhuur zal het college naar verwachting in het 3^e kwartaal met een (raads)voorstel komen om de registratieplicht in te voeren.

Samenvatting

Op basis van het onderzoeksrapport dat is opgesteld door RIGO is de inzet van de opkoopbescherming en onttrekkingsvergunning niet proportioneel en heeft het college besloten deze maatregelen niet in te voeren. Wel zullen wij de situatie op de woningmarkt om de twee jaar blijven monitoren. Wanneer de situatie dan anders is kan altijd als nog ingegrepen worden via de opkoopbescherming of onttrekkingsvergunning.

Voor wat betreft de toeristische verhuur zal het college naar verwachting in het 3^e kwartaal met een (raads)voorstel komen om de registratieplicht in te voeren. In 2023 zal er een pilot worden opgestart, waarin we per jaar bij 5 woningen gaan handhaven op illegale toeristische verhuur.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):

1. Onderzoeksrapport RIGO: sturing op de woningmarkt;
2. Motie 253-290