



VERGADERING GEMEENTERAAD 2015

VOORSTEL

Registratienummer: 1242342
Bijlage(n) 2
Onderwerp Huisvestingsverordening gemeente Beemster 2016

Middenbeemster, 24 november 2015

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

Ingevolge artikel XXIII van de Wet afschaffing plusregio's komt de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 op 1 januari 2016 te vervallen. Dit betekent dat voor die datum nieuwe regels over de verdeling van woonruimte en, desgewenst, over woonruimtevoorraadbeheer door de gemeenteraden van de regiogemeenten vastgesteld moeten zijn, zodat zij per 1 januari 2016 in werking kunnen treden.

In regionaal verband is ervoor gekozen om de gemeenteraden van de afzonderlijke regiogemeenten te verzoeken de woonruimteverdeelregels uit de meest recente versie van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 vast te stellen. Zodat er op 1 januari 2016 in alle gemeenten een huisvestingsverordening is welke voldoet aan de Huisvestingswet.

Om regels te mogen stellen voor de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad, moet aangetoond worden dat er sprake is van schaarste en onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van die schaarste. In de regionale verordening was dit al onderbouwd voor de woonruimteverdeelregels, maar nog niet voor regels omtrent wijzigingen van de samenstelling van de woningvoorraad. Het gaat daarbij om samenvoegen, onttrekken of omzetten naar onzelfstandige woonruimte.

In de eerste helft van 2016 wordt in regionaal verband gewerkt aan inhoudelijke wijzigingen van de verordening. Waarbij afspraken worden gemaakt over welke onderdelen voor gemeenten zelf te bepalen zijn en welke onderdelen regionale afstemming behoeven bij wijziging. Belangrijke criteria hierbij zullen zijn: het effect op de woningzoekende, het effect op de regionale woningmarkt en de uitvoerbaarheid voor woningcorporaties.

Oplossingsrichting

Er ligt met dit voorstel een huisvestingsverordening die de geldigheid van de huidige regels over woonruimteverdeling en samenstelling van de woningvoorraad borgt, daarbij rekening houdend met de Huisvestingswet 2014.

Voor de regels omtrent de wijziging van de woningvoorraad is gekozen om deze te beperken tot sociale huurwoningen. Met de bijgevoegde onderbouwing van de Stadsregio is namelijk aangetoond dat er sprake is van schaarste van dit segment met onrechtvaardige en

onevenwichtige effecten als gevolg. Voor andere segmenten (vrije sector huur- en koopwoningen) is dit niet, of zeer moeilijk aan te tonen.

Voor wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad kon de gemeente een compenserende vergoeding vragen als voorwaarde voor vergunningverlening. In de Huisvestingswet 2014 is onduidelijk of dit nog wel mag. Gekozen is om deze voorwaarde daarom niet op te nemen in de nieuwe verordening. Wel is het mogelijk om het instrument bestuurlijke boete in te zetten, als zonder vergunning sociale huurwoningen worden onttrokken aan de woningvoorraad.

In de huidige regionale huisvestingsverordening vallen sociale huurwoningen in particulier bezit nog onder de woonruimteverdeelregels. In de praktijk worden echter geen huisvestingsvergunningen afgegeven bij verhuur van particuliere woningen. En er wordt niet handhavend opgetreden. Vooral omdat dit segment zeer gering is; maximaal 10 a 15 woningen. Er is in de voorgestelde verordening voor gekozen om particuliere woningen daarom niet langer onder het vergunningstelsel voor huisvestingsvergunningen te laten vallen. Mocht er in de toekomst wel een substantieel aantal particuliere sociale huurwoningen ontstaan in de Beemster, dan kan desgewenst de verordening op dit onderdeel worden aangepast.

Meetbare doelstelling

De doelstelling is door het vaststellen van de huisvestingsverordening te voldoen aan de Huisvestingswet 2014.

Financiële consequenties

Geen.

Overige consequenties

Geen.

Monitoring evaluatie

De effecten van de woonruimteverdeelregels worden jaarlijks gemonitord in de Rapportage Woonruimteverdeling van de Stadsregio Amsterdam.

Voorgesteld besluit

Vast te stellen de Huisvestingsverordening gemeente Beemster 2016

Communicatie/Participatie

Dit besluit zal worden gepubliceerd in het gemeenteblad.