

## Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststellen huisvestingsverordening Velsen 2015

Datum raadsvergadering		Portefeuillehouder(s)	F. Bal
Registratienummer	Rs15.00336	Ambtenaar	J. Beijer
Datum carrousel		Telefoon	0255 567437
Raadsbesluit nr.		E-mailadres	cbeijer@Velsen.nl

### Voorgesteld raadsbesluit

1. De huisvestingsverordening Velsen 2015 vast te stellen.
2. De huisvestingsverordening Velsen 2015 in werking te laten treden op 1 juli 2015.

### Samenvatting

De nieuwe Huisvestingswet bepaalt dat gemeentelijke huisvestingsverordeningen op 1 juli 2015 vervallen, maar dat een nieuwe verordening kan worden vastgesteld voor de verdeling van schaarse, goedkope woonruimte. Velsen werkt op het gebied van wonen samen met de gemeenten in de regio's IJmond en Zuid-Kennemerland. In overleg met deze gemeenten is een regionale modelverordening opgesteld. Op basis van dit model is de huisvestingsverordening Velsen 2015 totstandgekomen. De huisvestingsverordening bevat regels voor de verdeling van goedkope huurwoningen. De raad wordt voorgesteld deze verordening voor vier jaar vast te stellen.

### Inleiding

Op 1 januari 2015 is de nieuwe Huisvestingswet in werking getreden. De wet bepaalt dat bestaande huisvestingsverordeningen zes maanden na inwerkingtreding van de wet vervallen.

Verder bepaalt de wet dat alleen beperkende regels mogen worden gesteld voor woonruimte, die schaars is en goedkoop. Het is aan de gemeenteraad gelaten om te bepalen welke categorie woningen dit betreft. In regionaal bestuurlijk overleg in de regio's IJmond en Zuid-Kennemerland, waar Velsen mee samenwerkt, is op basis van onderzoek vastgesteld dat de huurwoningvoorraad in deze regio tot de liberalisatiegrens (€ 710,65 per maand) in relatie tot de vraag tekort schiet. Dit leidt tot wachttijden om aan een woning te komen. Met het vaststellen van de uitgangspunten voor een nieuwe huisvestingsverordening heeft de raad op 5 maart 2015 ingestemd met het opstellen van een nieuwe verordening.

Het binden van koopwoningen aan een huisvestingsvergunning is niet langer toegestaan. Deze bepaling komt in de nieuwe verordening niet terug.

De mogelijkheid om het omzetten van woningen door de eigenaar aan een vergunning te binden is door de wet sterk ingeperkt en ook hier geldt de voorwaarde dat het om de schaarse, goedkope voorraad gaat. In Velsen zijn goedkope koopwoningen niet schaars. In verband met de wettelijke beperkingen komen ook deze bepalingen in de nieuwe verordening niet meer voor.

Het handhavend optreden tegen de aantasting van leefbaarheid als gevolg van kamerverhuur blijft mogelijk op basis van strijdig planologisch gebruik. Enkele oudere bestemmingsplannen maken het lastig om hiertegen handhavend op te treden als gevolg van de te algemene beschrijving van het begrip 'wonen'. Dit betreft de bestemmingsplannen voor IJmuiden-Oost en Santpoort-Noord. Om ook hier het gebruik van woningen voor kamergewijze verhuur tegen te kunnen gaan, wordt voorgesteld een voorbereidingsbesluit te nemen. U heeft hiertoe een afzonderlijk voorstel ontvangen.

Door het nemen van een voorbereidingsbesluit wordt het mogelijk aanvragen voor een omgevingsvergunning om kamerverhuur toe te staan aan te houden tot de nieuwe bestemmingsplannen zijn vastgesteld. De bestemmingsplannen voor IJmuiden-Oost en Santpoort-Noord zijn in voorbereiding en zullen voorjaar 2016 ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

---

#### **Beoogd doel en effect van het besluit**

- De nieuwe huisvestingsverordening bevordert dat de woningcorporaties in het samenwerkingsgebied op een uniforme wijze uitvoering geven aan hun woonruimteverdeelsystemen.
- De huisvestingsverordening geeft aan volgens welke criteria woningen gelabeld kunnen worden voor passendheid.
- De huisvestingsverordening bevat voorrangregels voor urgent woningzoekenden.
- De bestemmingsplanwijziging maakt het mogelijk om op te treden tegen ongewenst commercieel gebruik van woonhuizen als kamerverhuurbedrijf.

---

#### **Argumenten**

Met de huisvestingsverordening neemt de gemeente verantwoordelijkheid voor het rechtvaardig en passend verdelen van de schaarse, goedkope huurwoningvoorraad.

---

#### **Alternatieven**

Geen huisvestingsverordening vaststellen en de woonruimteverdeling overlaten aan de markt van woningzoekenden, particuliere verhuurders en woningcorporaties.

Omdat goedkope huurwoningen vooralsnog schaars blijven op de woningmarkt, wordt voorgesteld om de komende vier jaar niet te opteren voor marktwerking.

---

#### **Risico's**

Geen.

---

#### **Programma**

9 Ruimtelijke ordening en wonen.

---

#### **Kader**

Huisvestingswet 2014.

---

#### **Inspraak, participatie etc.**

De woningcorporaties hebben geparticipeerd in de voorbereiding van de modelverordening en stemmen daarmee in.

De uitgangspunten voor de verordening zijn besproken met een huurdersafvaardiging.

---

#### **Financiële consequenties**

Geen.

---

#### **Uitvoering van besluit**

Na vaststelling van de verordening blijft het verstrekken van huisvestingsvergunningen voor het eigen bezit gemandateerd aan de woningcorporaties. Tot dat moment geldt het bestaande mandaatbesluit. Bij particuliere verhuur wordt de huisvestingsvergunning na toetsing van het inkomen door de gemeente verstrekt.

**Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit**

---

Huisvestingsverordening Velsen 2015.

Toelichting op de huisvestingsverordening Velsen 2015.

**Bijlagen – bijgevoegd als achtergrondinformatie**

---

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,



F.A.M. Beijk

De burgemeester,



F.M. Weerwind

