



MEMO RAAD

Registratienr. Z19-064722
Aan leden van de gemeenteraad
Afkomstig van burgemeester en wethouders
Datum 21 januari 2020
Afschrift aan college, secretaristeam, griffie, voorlichting

Betreft Aanvullende informatie t.b.v. de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2020

In deze memo geven wij een toelichting op de nieuwe Huisvestingsverordening. Op de noodzaak dan wel wenselijkheid van een verordening, en op de voorgestelde keuzes.

1. Aanleiding

We leggen u een nieuwe Huisvestingsverordening voor om de volgende redenen:

- **De huidige verordening liep eind 2019 af en is tijdelijk verlengd.**
Het is niet verplicht om een (nieuwe) Huisvestingsverordening vast te stellen, maar voor een gemeente met een hoge druk op de woningmarkt, zoals Aalsmeer, is het wel aan te bevelen.
- **We brengen de verordening in lijn met de wensen uit het Collegeprogramma en de wensen uit de nieuwe Woonagenda.**
We gaan er voor zorgen dat meer Aalsmeeders die daar behoefte aan hebben een passende sociale huurwoning in hun gemeente kunnen krijgen. Ook is een hoofdstuk over de woonruimtevoorraad toegevoegd.
- **De verordening moet in lijn gebracht worden met de huidige situatie op de woningmarkt.**
Dit hebben wij gedaan in samenspraak met onze collega's van (urgente) woonzaken en woningcorporatie Eigen Haard.
- **We willen enkele 'haakjes' inbouwen om Aalsmeeders sneller aan een sociale huurwoning te helpen.**
Dit om – indien het college dan wel de raad dat wenst – bepaalde groepen woningzoekenden een grotere slaagkans te geven. In 2019 zijn deze mogelijkheden ook toegevoegd aan de verordening van de gemeente Amstelveen. Hier heeft dit geleid tot het succesvolle programma Maatwerk Wonen voor woningzoekenden in de leeftijd van 28 tot en met 34 jaar.
- **We breiden de Huisvestingsverordening uit met een deel over de woonruimtevoorraad.**
Dat doen we door een hoofdstuk over onttrekking, de tweede woning, woningdelen en vakantieverhuur op te nemen in de nieuwe verordening. In de Kadernota Arbeidsmigranten 2018 werd hier al op ingespeeld.
- **Het is verplicht een schaarste analyse onderdeel te laten zijn van een Huisvestingsverordening.**
In de huidige Huisvestingsverordening ontbreekt deze analyse.

2. Uitgangspunten

Een Huisvestingsverordening kan betrekking hebben op de woonruimteverdeling en op de woonruimtevoorraad. De huidige Aalsmeerse Huisvestingsverordening ziet alleen toe op het eerste deel, in de nieuwe zal ook een hoofdstuk over woonruimtevoorraad komen (hoofdstuk 3).

Het deel in de Huisvestingsverordening over woonruimteverdeling (hoofdstuk 2) geldt voor alle woningen in Aalsmeer beneden de huurtoeslaggrens, of deze nu van een woningcorporatie zijn of van een particulier. Woningen boven deze grens, ook indien deze gebouwd zijn

in het kader van de Doelgroepenverordening, vallen hier buiten. Het deel in de Huisvestingsverordening over de woonruimtevoorraad (hoofdstuk 3) geldt voor alle woningen in de gemeente.

We hebben gekozen voor de meest strikte afbakening van het ingezetenen criterium die mogelijk is: in de afgelopen 10 jaar moet iemand tenminste 6 jaar in de gemeente Aalsmeer ingeschreven hebben gestaan om aanspraak te maken op toewijzingsregels op basis van het ingezetenen criterium.

Er wordt een extra mogelijkheid ingebouwd voor maatwerk voor nader te bepalen categorieën ingezetenen. Het maximaal aantal te verloten woningen blijft 20%.

3. Voorgestelde wijzigingen

De voorgestelde wijzigingen ten opzichte van de 'Geconsolideerde tekst Huisvestingsverordening Aalsmeer 2016' (dus inclusief de aanpassingen per 1 januari 2017) staan hieronder per hoofdstuk en artikel aangegeven. Door het toevoegen en schrappen van definities en artikelen is de nummering niet meer vergelijkbaar met de huidige Huisvestingsverordening.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

Toevoeging van de definities voor:

- Aangepaste woning of een woning bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen;
- Eigenaar;
- Gebruiksoppervlak;
- Gemengd wooncomplex;
- Rolstoelwoning;
- Standplaats;
- Tweede woning;
- Vakantieverblijf;
- Wonen;
- Woningwaarderingssysteem;
- Woonwettelijk;
- Zelfredzaamheid.

Aanpassing van de definitie voor:

- DAEB-norm: aanpassing aan het huidige wetsartikel.

Schrappen van de definities voor:

- Platform: niet meer van toepassing;
- Regioraad: niet meer van toepassing;
- Stuurgroep Wonen: niet meer van toepassing;
- Woning: we hebben het over zelfstandige woningen;
- Woonwettelijk.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Artikel 2.1.1 Werkingsgebied

Vervanging woonschepen door woonwetten in lid 3b.

Artikel 2.2.2 Aanvullend toelatingscriterium particuliere huurvoorraad
Toevoeging geheel artikel.

Artikel 2.2.4 Woningzoekenden en inschrijving
Toevoeging lid 6d.

Artikel 2.2.6 Lokaal maatwerk
Toevoeging geheel artikel.

Artikel 2.3.3 Bezettingsnormen
Er is in overleg met Eigen Haard gekozen om geen bijlage meer op te nemen omdat deze soms conflicteerde met de tekst en de tabel.

Artikel 2.4.4 Passendheidscriteria: voorrang gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte
Voorstel van Eigen Haard is om naast de huidige criteria ook twee rijen in de tabel op te nemen over oppervlakte. In de Amstelveens Huisvestingsverordening zijn deze twee regels met een oppervlakte van steeds 5 m2 kleiner opgenomen. Omdat dat niet goed functioneerde in de toewijzing heeft het Amstelveense college onlangs de metrages verruimd. Dit wordt nu ook voor Aalsmeer voorgesteld. Het opnemen van de twee rijen met metrages zorgt er voor dat de grotere woningen bij voorkeur terechtkomen bij de typen huishouden waar zij voor bedoeld zijn. Het gaat hier overigens om een voorrangsregeling, geen uitsluitingsregeling.

Artikel 2.4.6 Algemene volgordebepaling
Toevoegen lid 3 om maatwerk mogelijk te maken.

Artikel 2.4.11 Bijzondere gevallen
In lid c is de Stuurgroep Wonen vervangen door het college van B&W.

Artikel 2.6.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring
Aanvulling lid 1i met een bepaling over schoolgaande kinderen.

Artikel 2.6.6 Wettelijke urgentiecategorieën en vergunninghouders
Toevoegen bindingscriterium in lid 1c.
Aanpassen weigeringsgrond vergunninghouders aangepast aan huidige werkwijze in lid 3b.

Artikel 2.6.8 Overige urgentiecategorieën
Toevoegen lid 1e over vergunninghouders.

Artikel 2.6.10 Geldigheid van de urgentieverklaring
Toevoegen lid 2a over een passende woning.

Artikel 2.6.12 Bijzondere omstandigheden (hardheidsclausule)
Schrappen lid 2 over de Stuurgroep Wonen.

Artikel 2.6.13 Overgangsrecht urgentieverklaringen
Aanpassen aan de huidige omstandigheden.

Afdeling II Verdeling van standplaatsen

In Aalsmeer zijn zeven standplaatsen voor woonwagens. In het verleden heeft de gemeente Aalsmeer Eigen Haard gemandateerd om de wachtlijst te beheren en de toewijzing van de standplaatsen te verzorgen. Omdat het Rijk in 2018 nieuwe beleidsregels voor gemeenten heeft opgesteld, hebben de gemeente Uithoorn en Eigen Haard onlangs het standplaatsenbeleid in Uithoorn (ook zeven standplaatsen) geactualiseerd. Er wordt nu onderzocht hoe dit het beste in de nieuwe Huisvestingsverordening van Uithoorn kan worden meegenomen. Voorstel is om dit af te wachten en bij de volgende wijziging van de Huisvestingsverordening het Uithoornse beleid over te nemen.

Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad

Dit gehele hoofdstuk is in de huidige Huisvestingsverordening niet van toepassing. Hieronder bij de artikelen waar sprake is van een (politieke) keuze een toelichting.

Artikel 3.1.2 Reikwijdte vergunningplicht

Lid 1 Algemene regel t.a.v. onttrekking.

Lid 2 Tweede woning

Voorgesteld wordt het beleid zoals dat nu geldt in Amstelveen over te nemen.

Lid 3 Vakantieverhuur

Voorgesteld het Amstelveens beleid over te nemen. Nieuw beleid betekent echter ook handhaving. Ook bij een verbod op vakantieverhuur (de facto het niet opnemen in de Huisvestingsverordening) dienen illegale situaties overigens gehandhaafd te worden.

Lid 7 Arbeidsmigranten

Ten tijde van de totstandkoming van de Kadernota Arbeidsmigranten is aangegeven dat de Huisvestingsverordening uitgebreid zou worden naar de gehele woningvoorraad en dat er een systeem met bestuurlijke boetes zou worden ingevoegd. Dat gebeurt ook met de voorliggende versie.

Toegevoegd is lid 7 om een link te maken naar de Kadernota Arbeidsmigranten. Het opnemen van een Kadernota Arbeidsmigranten in een Huisvestingsverordening is niet gebruikelijk. Met name omdat beleid in een Huisvestingsverordening niet specifiek bedoeld is voor één (bevolkings)groep, maar van toepassing is op (alle) woonruimte in een gemeente.

De introductie van een vergunningstelsel op basis van de Huisvestingsverordening doet niets af aan het nut en de noodzaak van de omgevingsvergunning zoals deze middels de Kadernota Arbeidsmigranten mogelijk is gemaakt. De huisvestingsverordening is aanvullend op de omgevingsvergunning, en komt er niet voor in de plaats.

Bed & Breakfast

In Amstelveen wordt een B&B geregeld via de Huisvestingsverordening, zonder een vergunning maar met voorwaarden. In Aalsmeer geschiedt het B&B beleid momenteel via beleidsregels voor planologische afwijkingen (Kruimelgevallenbeleid). Voorgesteld wordt dat zo te houden en de B&B dus niet in de Huisvestingsverordening te noemen, ook niet bij de definities. Voordeel van het Aalsmeerse beleid ten opzichte van het Amstelveense is dat per bestemmingsplan een ander beleid voor B&B's gevoerd kan worden. Het Aalsmeerse beleid houdt momenteel in:

Het vestigen van een Bed & Breakfast is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- *alleen mogelijk in woonlinten;*
- *er is sprake van een Bed & Breakfast accommodatie (hierna B&B) indien er overnachtingsmogelijkheden worden geboden aan maximaal vier gasten verspreid over maximaal twee kamers voor de duur van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen. Op een kamer mogen maximaal twee slaapplekken aanwezig zijn;*
- *er moet sprake zijn van een hoofdbestemming "Wonen" of "Jachthaven";*
- *de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw;*
- *maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen per bouwperceel mag ingericht worden voor de voorziening;*
- *de exploitant van een B&B accommodatie moet zelf op het betreffende perceel zijn of haar hoofdverblijf hebben;*
- *een B&B komt niet in aanmerking voor een drank- of horecaverunning;*
- *het uiterlijk van de betreffende woning mag niet worden aangetast. Reclame mag een oppervlakte van maximaal 0,5 m² bedragen en is onverlicht (of beperkt aange-licht);*
- *er dient in voldoende mate in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien op eigen terrein. De parkeernorm, op eigen terrein, is 1 parkeerplaats per gastenkamer;*
- *er dient een nachregister te worden bijgehouden;*
- *uitsluitend bedoeld voor recreatieve doeleinden.*

Afdeling II Splitsing

In Amstelveen is er een paraplubestemmingsplan Wonen vastgesteld waar uit blijkt dat splitsing in principe niet is toegestaan. Voor Aalsmeer is een dergelijk plan niet voorzien. Splitsen wordt in Aalsmeer momenteel via afwijkingsprocedures op het bestemmingsplan behandeld, wat goed functioneert. In de vigerende Aalsmeerse bestemmingplannen wordt ook verschillend omgegaan met splitsingsmogelijkheden, afhankelijk per gebied. Het schept onduidelijkheid om hierover teksten dan wel verwijzingen op te nemen in de Huisvestingsverordening.

Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

Artikel 4.3.1 Handelen in strijd met onttrekkingsvergunning

Artikel 4.3.2 Bestuurlijke boete

Bijlage 2 behorende bij artikel 4.3.2. Bestuurlijke boete

Voorgesteld wordt het Amstelveense beleid met bijbehorende boetetabel over te nemen. In de Kadernota Arbeidsmigranten staat ook dat dit onderwerp in de Huisvestingsverordening nader wordt uitgewerkt.

Artikel 4.4.1 Experimenten woningvoorraad

Toevoegen artikel.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 5.2 Overgangsregeling omzetten woonduur naar inschrijfduur

Aanpassing naar de huidige situatie. De periode voor de coulanceregeling is inmiddels verstreken.

4. Diversen

Woningdelen

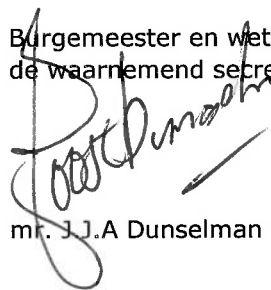
Dit onderwerp wordt in de uitvoeringsregels uitgewerkt, passend binnen de Kadernota Arbeidsmigranten.

Toekomst

Met de gemeentes en corporaties van de (voormalige) Stadsregio Amsterdam wordt in 2019 en in 2020 de zogeheten 'Fundamentele discussie woonruimteverdeling' gevoerd. In dat traject worden nieuwe beleidsmatige overwegingen gemaakt en gezocht naar de mogelijkheden om een nieuw systeem voor woonruimteverdeling te ontwerpen. Nieuw hierin zal de categorie 'spoedzoeker' zijn. Dit traject zal naar verwachting per 2021 leiden tot wijzigingen in de Huisvestingsverordening.

Met het inwerking treden van de Omgevingswet (naar verwachting per 1 januari 2021) zullen alle beleidsstukken en verordeningen die zich richten op het fysieke domein overgaan in het Omgevingsplan. Hiervoor geldt uiteraard een overgangstermijn.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de waarnemend secretaris, de burgemeester,



mr. J.J.A. Dunselman



mr. G.E. Oude Kotte