

Informatienota

Onderwerp Aanpassing huisvestingsverordening: Wijzigingen in de woonruimte voorraad	
Nummer	2018/84509
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Knip, S.
Telefoonnummer	023-5115523
Email	sknip@haarlem.nl
Kernboodschap	In met name vooroorlogse wijken neemt de druk op de particuliere woningvoorraad toe, door stijgende particuliere vakantiehuur, maar ook door het omzetten van van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte en het vormen van kleine wooneenheden. Deze wijzigingen aan de woningvoorraad kunnen negatieve gevolgen opleveren voor de leefbaarheid. Er is behoefte aan meer instrumenten om schaarse woonruimte te beschermen en handhavend op te treden bij overlast. De huisvestingsverordening biedt hiervoor verschillende mogelijkheden via een vergunningenstelsel. Met voorliggende nota wil het college de raad informeren over de voorgenomen uitgangspunten om het hoofdstuk 'wijzigingen in de woonruimte voorraad' van de huisvestingsverordening te wijzigen.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling. Het college wil de raad actief informeren over het voornemen om de huisvestingsverordening te wijzigen, omdat meerdere onderdelen, zoals particuliere vakantiehuur, druk op de openbare ruimte (leefbaarheid) in vooroorlogse wijken en middeldure huur, politiek relevant zijn en veel aandacht in de media krijgen.
Relevante eerdere besluiten	- Onderwerp: Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2015 (2015/159179) in raadsvergadering 11 juni 2015 - Onderwerp: Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 (2017/132998) in raadsvergadering 1 juni 2017
Besluit College d.d. 6 maart 2018	1. het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

Inleiding

In de huidige huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/ IJmond, gemeente Haarlem is (naast regels over woonruimteverdeling) regelgeving rondom splitsen opgenomen. In 2015 is dit ingezet om de goedkope huurvoorraad te beschermen en om in bepaalde wijken te zorgen voor behoud van woningtypen zoals de kleinere eengezinswoning. In 2017 is de huisvestingsverordening gewijzigd vanwege het vervallen van de wettelijke voorrangstatus van statushouders en vanwege wijzigingen in wetgeving rond tijdelijke verhuur van woonruimte. Bij deze wijziging is vooral het hoofdstuk woonruimteverdeling aangepakt en is er voor gekozen om het hoofdstuk over wijzigingen in de woningvoorraad, in afwachting van een aantal ontwikkelingen, ongewijzigd te laten. In bijlage I is opgenomen welke wijzigingen aan de woningvoorraad opgenomen kunnen worden in de huisvestingsverordening.

Daarnaast heeft de gemeenteraad in de Woonvisie 2017-2020 de ambitie opgenomen om meer sociale huurwoningen te realiseren, vooral aan de westkant van de stad. Wanneer er onvoldoende mogelijkheden blijken te zijn om woningen door corporaties te verhuren is verhuur door beleggers een alternatief. De toewijzing van woningen door beleggers in de sociale en middeldure huur kan worden gereguleerd door de huisvestingsverordening.

Al met al voldoende redenen om de Huisvestingsverordening goed onder de loep te nemen. Deze nota informeert u over de belangrijkste voorgenomen wijzigingen van de huisvestingsverordening Haarlem 2017.

2. Kernboodschap

1. Een vergunningsplicht voor woningonttrekken kan ingezet worden om handhavend op te kunnen treden bij particuliere vakantieverhuur;

In de huidige huisvestingsverordening zijn geen regels voor onttrekking opgenomen. Optreden tegen ongewenst gebruik van een woning voor vakantieverhuur vindt plaats op grond van de woonbestemming in het bestemmingsplan. Handhavend optreden tegen gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan vindt plaats via het opleggen van last onder dwangsom of bestuursdwang (herstelsanctie). De huisvestingsverordening biedt de mogelijkheid om een situatie tegen te gaan die in strijd is met de verordening via het opleggen van een bestuurlijke boete (bestraffende sanctie). Door regels op te nemen over woningonttrekking in de huisvestingsverordening is het eenvoudiger om handhavend op te treden, en om de grens waarbinnen tijdelijke vakantieverhuur wel is toegestaan, vast te stellen.

2. Een maximale periode van 30 dagen per jaar voor particuliere vakantieverhuur sluit aan bij de beleidsontwikkelingen in de regio.

Een grens van 30 dagen wordt als redelijk beschouwd en sluit beleidsmatig aan bij de ontwikkelingen in de regio. Een huiseigenaar kan zo nog steeds zijn woning verhuren tijdens vakantieperiodes, maar excessen door commerciële verhuurders kunnen zo wel worden tegengegaan. Daarbij wordt ook ongewenste concurrentie met Haarlemse hotels voorkomen, die de groeiende vraag naar verblijfsaccommodaties nog goed aankunnen.

De regiogemeenten streven ernaar om gezamenlijk op te trekken in het stellen van een grens van bij voorkeur 30 dagen aan woningonttrekking door vakantieverhuur. De gemeente Zaanstad en Amstelveen hebben deze grens onlangs ingevoerd. In Amsterdam gaat op 1 januari 2019 de grens van 30 dagen in. Een verdere onderbouwing en uitwerking zijn opgenomen in bijlage II.

3. Een maximaal aantal personen per nacht kan overlast door particuliere vakantie verhuur voor omwonenden beperken.

Naast het maximum aantal dagen, kan er ook een maximum worden gesteld aan het aantal personen dat per nacht de woning huurt. Een maximum aantal van vier personen is bij een aantal regiogemeenten gangbaar. Om gezinnen niet uit te sluiten stelt het college voor om daarnaast twee personen extra, onder de 16 jaar toe te staan. Het totaal aantal toegestane personen komt daarmee op zes, waarvan twee onder de 16 jaar. Een verdere onderbouwing en uitwerking zijn opgenomen in bijlage II.

4. Een vergunningplicht voor woningvormen en omzetten kan ingezet worden om schaarse kleine eengezinswoningen en de schaarse goedkope en middeldure voorraad te beschermen;

Op het moment geldt er in Haarlem een vergunningsplicht voor het splitsen van goedkope woningen (tot de liberalisatiegrens) en voor woningen in daartoe aangewezen buurten. Het doel van deze regels is behoud van goedkope huurwoningen, behoud van een schaars type woning (de kleine eengezinswoning) en behoud van de leefbaarheid in een aantal buurten (druk op de openbare ruimte door te grote toename van kleinere wooneenheden).

Een splitsingsvergunning is nodig om appartementsrechten te verkrijgen, zodat de gesplitste woningen verkocht kunnen worden. We zien dat het omvormen van woningen naar kleinere eenheden door de splitsingsregels slechts beperkt kan worden gestuurd. Eigenaren van panden kiezen na het omvormen van woningen naar kleinere eenheden vaak niet voor verkoop van de eenheden in appartementsrechten, maar voor verhuur, veelal in de vrije sector.

Dat kan door het huidige splitstingsregime niet worden voorkomen. Vooral in vooroorlogse buurten waarvan een groot deel van de woningvoorraad kampt met achterstallig onderhoud, zorgt dit voor een onwenselijke situatie. De Huisvestingswet biedt de mogelijkheid om voor woningomzetting (van zelfstandig naar onzelfstandig) en woningvorming (van één zelfstandige woning, naar meerdere zelfstandige woningen) een vergunningsstelsel in te richten. De huisvestingsverordening biedt ook de mogelijkheid om gebieden aan te wijzen voor deze vergunningsplicht, zoals de Transvaalbuurt. Ook kunnen specifieke prijssegmenten worden aangewezen als te beschermen categorie gebouwen.

5. Een vergunningplicht voor woningvormen en omzetten kan ingezet worden om overlast te voorkomen;

In een aantal wijken staat de leefbaarheid onder druk omdat door de toename van wooneenheden de druk op de openbare ruimte groot is. Vanuit de Frans Halsbuurt en Transvaalbuurt (project Lelie), maar ook uit het Scheepmakerskwartier ontvangen wij hier signalen over. Door een maximum aan kamerverhuur per straat, buurt of perceel vast te stellen, kan de druk op de openbare ruimte beperkt worden. Vooral bij omzetting van zelfstandige woonruimte naar meerdere onzelfstandige eenheden neemt de druk op de openbare ruimte fors toe op het gebied van (fiets-)parkeren en huisvuil. Ook geluidsoverlast neemt toe. Bij nieuwe aanvragen voor woningvorming of omzetting kunnen leefbaarheidsfactoren worden meegenomen in het afwegingskader en kan een vergunningaanvraag eventueel onderbouwd worden geweigerd.

De gemeente Utrecht maakt gebruik van een leefbaarheidstoets om per situatie te beoordelen of omzetten of woningvormen gewenst is. Deze Utrechtse aanpak lijkt goed aan te sluiten bij de Haarlemse situatie. Een compacte ambtelijke leefbaarheidscommissie kan op basis van verschillende indicatoren adviseren (en onderbouwen) of de wijziging wel of niet gewenst is. Dit moet verder uitgewerkt worden met de betrokken afdelingen.

6. Het behouden van de vergunningsplicht voor splitsen beschermt huurwoningen in de goedkope en middeldure huur;

In de huidige huisvestingsverordening is regelgeving rondom splitsen opgenomen om de goedkope huurvoorraad te beschermen en om in bepaalde wijken te zorgen voor behoud van woningtypen zoals de kleinere eengezinswoning. Een vergunning wordt verleend tenzij het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het door de wijziging gediende belang. De gemeente mag delen van de voorraad aanwijzen (zoals schaarse categorieën woonruimte in specifieke buurten), om een gezond evenwicht in de woningvoorraad te behouden/bereiken of om de leefbaarheid te bewaren.

7. Het stellen van kwaliteitseisen bij splitsen, woningvormen en omzetten kan ingezet worden om een betere en veiligere woningvoorraad te bereiken;

Voor woningvorming en omzetting van woonruimte van zelfstandig naar meer en kleinere (on-) zelfstandige woonruimten gelden nu alleen kwaliteitseisen die te maken hebben met de omgevingswet. Er geldt daardoor wel een vergunning voor het veranderen van de brandcompartimentering (omgevingsvergunning), zonder dat andere kwaliteitseisen worden gesteld of de leefbaarheid goed kan worden meegewogen. In een aantal gevallen zorgt dit voor situaties waarbij sprake is van geluidsoverlast en afname van de leefbaarheid. Om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren en in stand te houden, is de inzet om voor vooroorlogse delen van de stad extra eisen te stellen aan de minimale kwaliteit van (geluids)isolatiewaarden en eisen te stellen ten aanzien van de minimale gebruiksoppervlakte bij splitsen, woningvorming en omzetting in nader aan te wijzen kwetsbare wijken.

8. Door bepaalde delen van de middeldure voorraad aan te merken als schaarse voorraad, kan ook dit deel van de voorraad beschermd worden tegen negatieve gevolgen van splitsen, woningvormen en omzetten.

In Haarlem is ook sprake van schaarste in het aanbod van de middeldure huurwoningvoorraad. Dat blijkt uit onder andere uit een onderzoek van RIGO research en advies naar particuliere verhuur in Haarlem. Om het schaarse aanbod van deze categorie te behouden is het uitgangspunt opgenomen om bepaalde delen van het middensegment ook aan te wijzen als schaarse woningvoorraad. De huidige splitsingsregels zijn erop gericht om te voorkomen dat goedkope huurwoningen verdwijnen. Als de huurprijs van de woning te laag is dan wordt geen splitsingsvergunning verleend. Door deze grens ruimer te nemen, kunnen ook middeldure huurwoningen in de huursector behouden blijven. Voor de afbakening van de woningen die onder de categorie van de middeldure huur vallen kan worden uitgegaan van het criterium van de WOZ-waarde of de punten conform het Woningwaarderingstelsel.

3. Consequenties

1. Door het invoeren van aanvullende vergunningen wordt de woningvoorraad beter beschermd.

Met het aanpassen van de huisvestingsverordening en het invoeren van een vergunning voor woningonttrekking, -omzetting en vorming, wordt ervoor gezorgd dat schaarse huurwoningen in het sociale en middeldure huursegment in Haarlem worden beschermd en worden ongewenste ontwikkelingen in de woningvoorraad en op het gebied van leefbaarheid tegen gegaan.

2. Het invoeren van aanvullende vergunningen vraagt meer ambtelijke capaciteit.

Door het invoeren van extra vergunningsplichten is er meer capaciteit nodig bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving voor het toetsen en verlenen van de vergunningen,

maar vooral ook voor handhaving. Voor de uitvoering van het beleid is goede en actieve handhaving nodig. Extra juridische en toezichthoudende capaciteit hoort daar ook bij.

Tegenover de benodigde extra uitgaven voor het toetsen en verlenen van de vergunningen staan inkomsten vanuit de (kostendekkende) leges. De gevolgen van extra handhaving worden bij de vaststelling van de huisvestingsverordening in beeld gebracht mede met behulp van ervaringscijfers uit andere steden. Bij de Kadernota 2018 wordt extra budget aangevraagd voor de benodigde extra handhavingcapaciteit.

3. De weigering van een vergunning op grond van leefbaarheid vraagt een goede uitwerking
Leefbaarheid moet omschreven worden en toetsbaar zijn om een vergunning onderbouwd te kunnen weigeren of toe te kennen. Te denken valt aan een ambtelijke leefbaarheidscommissie die periodiek aanvragen op leefbaarheid toetst, zoals in Utrecht wordt gedaan. Dit wordt verder uitgewerkt en bij de vaststelling van de huisvestingsverordening voorgelegd.

4. De huisvestingsverordening is niet het primaire instrument om kwaliteitsachterstand aan te pakken.

Naast het stellen van kwaliteitseisen bij splitsen, woningvormen en omzetten via de huisvestingsverordening, kan ook actief worden ingezet op het aanschrijven van panden met achterstallig onderhoud op basis van de Woningwet. Pandeigenaren mogen worden aangeschreven op basis van de woningwet art. 12/13/15 als er sprake is van achterstallig onderhoud. Zo kan de kwaliteit van de bestaande bebouwing in buurten als het Rozenprieel en de Transvaalbuurt actief op een beter peil gebracht worden.

4. Vervolg

De punten die zijn benoemd in paragraaf 2 en 3 worden uitgewerkt in een concept-wijziging van de huisvestingsverordening. De conceptverordening wordt door de gemeenteraad vastgesteld en waar nodig verder in beleidsregels uitgewerkt die door het college worden vastgesteld.

De woningcorporaties en de regiogemeenten worden geïnformeerd over de voorgenomen wijzigingen en worden betrokken in de uitwerking in de verordening.

De makelaarsvereniging NVM Haarlem en de vereniging Vastgoedbelang zal schriftelijk om hun zienswijze worden gevraagd.

Voordat de concept-wijziging van de huisvestingsverordening aan de raad wordt aangeboden, wordt de conceptverordening ter inzage gelegd en met de ingediende zienswijzen na de zomer ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Bij dit besluit wordt een communicatieplan opgesteld.

5. Bijlagen

Bijlage I: De huisvestingsverordening

Bijlage II: Particuliere vakantieverhuur in Haarlem