



Raadsbesluit

**Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk
2016**

Openbaar

| | |
|-----------------------|------------------------------|
| Zaaknummer | : Z/16/017276 D/8619 |
| Datum opstellen | : 9 mei 2016 |
| Agendapunt | : 09 |
| Portefeuillehouder | : Wethouder D.T.C. Salman |
| Steller van het stuk | : C. Bakkum |
| Teamleider | : Geen Teamleider |
| Manager | : Manager Bestuurszaken |
| Datum gewenst besluit | : donderdag 25 augustus 2016 |

De raad van de gemeente Noordwijk;

Gelezen het voorstel van het college ;

Besluit:

1. Vast te stellen de Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2016 inclusief de bijbehorende toelichting en deze bekend te maken op de daarvoor wettelijk voorgeschreven wijze.

Aldus vastgesteld in de openbare Raadsvergadering van 25 augustus 2016

R.S. van Belzen
Griffier

J. Rijpstra
Voorzitter



Voorstel

Gevraagd besluit:

1. Vast te stellen de Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2016 inclusief de bijbehorende toelichting en deze bekend te maken op de daarvoor wettelijk voorgeschreven wijze.
-

Korte toelichting

- In verband met de op 1 januari 2015 in werking getreden nieuwe Huisvestingswet 2014 is de oude Huisvestingsverordening Noordwijk 2005 op 1 juli 2015 van rechtswege vervallen omdat deze niet tijdig in overeenstemming was gebracht met de Huisvestingswet 2014.
- Nu in de gemeente Noordwijk niet voor 1 juli 2015 een nieuwe Huisvestingsverordening is vastgesteld, was het wijzigen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad vanaf dat moment vergunningsvrij. Dat betekende dat voor het splitsen en samenvoegen van woonruimte, het onttrekken van woonruimte aan de woningvoorraad en het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte vanaf dat moment geen vergunningplicht meer gold vanuit de Huisvestingswet.
- De verdeling van woonruimte (huisvestingsvergunning) is regionaal geregeld in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015 die op 1 juli 2015 in werking is getreden.
- In de Huisvestingswet 2014 is ingrijpen in de samenstelling van de woningvoorraad niet meer mogelijk in die segmenten van de woningmarkt waar geen sprake is van schaarste dan wel van leefbaarheidsproblemen. Het zonder nadere onderbouwing aanwijzen van alle woonruimten zoals dat in de oude verordening het geval was, is niet meer mogelijk.
- Er kunnen regels worden gesteld ten aanzien van de samenstelling van de woonruimtevoorraad voor zowel de goedkope huur- als de goedkope koopvoorraad.
- Na onderzoek van de beschikbare gegevens, feiten en omstandigheden is geconcludeerd dat in bepaalde segmenten van de woningmarkt in Noordwijk sprake is van schaarste en dat in ieder geval voor de komende 4 jaar regulering via een Huisvestingsverordening wenselijk is.

Onderbouwing voorstel(len)

- 1 Vast te stellen de Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2016 inclusief de bijbehorende toelichting en deze bekend te maken op de daarvoor wettelijk voorgeschreven wijze.

Argument(en)

- Het uitgangspunt van de nieuwe Huisvestingswet 2014 is dat het niet vanzelfsprekend is (en mag zijn) om een Huisvestingsverordening op te stellen.
- Slechts als er aantoonbaar sprake is van schaarste dan wel leefbaarheidsproblemen die leiden tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten waarbij het instrumentarium van de Huisvestingswet (onttrekkingsvergunning, splitsingsvergunning etc.) geschikt en proportioneel is om die negatieve effecten te bestrijden, kan door de gemeente worden ingegrepen bij voorgenomen wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad via het vaststellen van een Huisvestingsverordening.

- Uit de Noordwijkse Woonagenda 2015-2020 zoals deze door u op 4 februari 2016 is vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak, volgt dat er drie segmenten zijn waar zich schaarste voordoet:
 - Sociaal: huur tot de liberalisatiegrens (in 2015 € 710) en koop met een WOZ-waarde tot € 201.000 (waarde 2015).
 - Middelduur: huur € 710 tot € 1.050 en koop met een WOZ-waarde van € 201.000 tot € 350.000 (waarde 2015).;
 - Levensloopbestendige woningen (woonruimte met specifieke voorzieningen).
- De geconstateerde schaarste in bovengenoemde segmenten zal in de komende 4 jaar niet afdoende verminderen en geconcludeerd moet worden dat de Huisvestingsverordening vooralsnog het aangewezen instrument is om regulerend te kunnen optreden.
- Met vaststelling van deze Huisvestingsverordening is voor het splitsen in appartementsrechten, het samenvoegen van woonruimten, het onttrekken van woonruimte aan de woningvoorraad en het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte een vergunning vereist voor bovengenoemde categorieën woonruimte waar aantoonbaar sprake is van schaarste.
- Anders dan in de oude, van rechtswege vervallen Huisvestingsverordening waarin alle woonruimte als vergunningplichtig was aangewezen en waarbij een uitzondering was gemaakt voor een deel van Noordwijk aan Zee (onttrekkingsvrije zone), is in deze verordening niet meer alle woonruimte aangewezen maar zijn slechts die categorieën woonruimte aangewezen waar daadwerkelijk sprake is van schaarste zoals volgens de Huisvestingswet 2014 is vereist.
- Op termijn is het de bedoeling dat in bestemmingsplannen (en in de toekomst omgevingsplannen) specifiekere woonbestemmingen worden opgenomen zodat niet meer via een verordening hoeft te worden ingegrepen.
- De Huisvestingswet bepaalt dat een op deze Wet gebaseerde verordening maximaal 4 jaar mag gelden. Daarna moet opnieuw worden onderzocht en bepaald of sprake is van schaarste en of ingrijpen via een zodanige verordening nog steeds het meest geschikte middel is om de schaarste te verminderen.
- Voor het overige wordt verwezen naar het memo "onderzoek wenselijkheid opstellen Huisvestingsverordening" van 12 april 2016 zoals besproken in de staf van de portefeuillehouder, de bij de Huisvestingsverordening behorende toelichting en de Noordwijkse Woonagenda 2015-2020.

Kanttekeningen / Risicofactor(en) en eventuele alternatieven

N.v.t.

Consequenties

Financiële consequenties

N.v.t.

Personele consequenties

De Afdeling Ruimte en Samenleving is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2016 en voor de daaruit voortvloeiende besluitvorming op vergunningaanvragen.

Juridische consequenties

N.v.t.

Overige consequenties

N.v.t.

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

Binnen 4 jaar na inwerkingtreding van de Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2016.

De Huisvestingswet bepaalt dat een op de Huisvestingswet gebaseerde verordening maximaal 4 jaar mag gelden. Daarna moet opnieuw worden onderzocht en bepaald of sprake is van schaarste en of ingrijpen via een verordening nog steeds het meest geschikte middel is om de schaarste te verminderen.

De Afdeling Ruimte en Samenleving is verantwoordelijk voor deze evaluatie.

Meegezonden stukken

1. Huisvestingsverordening Noordwijk 2016
2. Memo "onderzoek wenselijkheid opstellen Huisvestingsverordening" van 12 april 2016

Communicatieparagraaf

Huisvestingsverordening Noordwijk 2016

Openbaar

Doelgroepen extern

1. Ingezetenen Noordwijk
2. Potentieel ingezetenen Noordwijk
3. Verhuurders / eigenaren woonruimte(n) Noordwijk

Communicatiemiddelen extern

- Gemeentelijke publicatie
- Nieuwsitem op de website

Doelgroepen intern

Afdeling Ruimte en Samenleving

Communicatiemiddelen intern

- Nieuwsitem intranet
- Vaste inhoud intranet

Kernboodschap

Vaststellen Huisvestingsverordening Noordwijk 2016 t.b.v. regulering van de (samenstelling van) woonruimtevoorraad.

Wettelijke verplichte publicaties

- Gemeenteberichten
- Overheid.nl

Communicatieplanning

n.v.t.

Verdere uitwerking in communicatieplan nodig?

Nee