

Voorstel

Datum vergadering: 13 september 2022
Datum B&W: 30 augustus 2022

Portefeuillehouder: Frederik de Gier
Auteur: Sandra van Vliet

Onderwerp:

Huisvestingsverordening gemeente Alblasserdam 2022

Voorgesteld besluit:

1. Vaststellen van de huisvestingsverordening gemeente Alblasserdam 2022.

Inleiding

De Huisvestingsverordening gemeente Alblasserdam 2020 is op 26 november 2019 door de gemeenteraad vastgesteld en geldt voor een termijn van 4 jaar. Nieuwe inzichten en nieuwe wet- en regelgeving vragen om aanpassingen van de Huisvestingsverordening.

In de raad van 30 november 2021 is een motie zelfbewoningplicht aangenomen. Op 1 januari 2022 is hoofdstuk 7, "Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming", van de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. Gemeenten hebben hiermee de mogelijkheid om in de Huisvestingsverordening een regeling op te nemen om in de gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment te beschermen tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in (veelal dure) huurwoningen. De opkoopbescherming kan worden ingevoerd voor bepaalde wijken/delen van de gemeente, maar ook voor de gehele gemeente. Door de Huisvestingsverordening hierop aan te passen is de motie uit de raadsvergadering d.d. 30 november 2021 afgedaan.

Beoogd effect

De bestaande voorrangregeling die is opgenomen in de verordening is op een aantal punten gewijzigd. Met als doel oneigenlijk gebruik te beperken en bestaande knelpunten in de uitvoering weg te nemen en om te voorkomen dat bepaalde doelgroepen tussen wal en schip vallen.

Door de opkoopbescherming in te voeren wordt het beleggers moeilijker gemaakt woningen uit het goedkope en middeldure segment op te kopen. Mensen die op zoek zijn naar een koopwoning om zelf in te wonen zullen hierdoor meer kans maken. De positie van mensen met een middeninkomen en starters op de woningmarkt wordt hiermee verbeterd.

Argumenten

De aanpassingsvoorstellen zijn afgestemd binnen de Drechtsteden en worden zo uniform mogelijk voorgelegd aan de verschillende gemeenteraden.

De aanpassingsvoorstellen zorgen voor meer duidelijkheid en gelijke behandeling voor de woningzoekenden in de regio Drechtsteden die een aanvraag willen indienen voor een voorrangverklaring en biedt de mogelijkheid maatwerk te leveren aan hen die tussen wal en schip dreigen te vallen.

De opkoopbescherming maakt het beleggers moeilijker woningen uit het goedkope en middeldure segment op te kopen. Mensen die op zoek zijn naar een koopwoning om zelf in te wonen zullen hierdoor meer kans maken. De positie van mensen met een middeninkomen en starters op de woningmarkt wordt hiermee verbeterd. De regio gemeenten hebben of gaan de opkoopbescherming ook invoeren. Om onze eigen inwoners een kans te geven en een "waterbedeffect" te voorkomen (beleggers die uitwijken naar gemeenten die de opkoopbescherming niet hebben opgenomen) is voor Alblasserdam de opkoopbescherming het juiste instrument om dit te regelen.

Kanttekeningen

Wanneer de vergunning Opkoopbescherming wordt geweigerd, kan de aanvrager de onderbouwing van de Huisvestingsverordening bij de bestuursrechter ter discussie stellen (door tegen de weigering in beroep te gaan), en zo ook de aanwijzing van de gebieden. Indien de rechter oordeelt dat de onderbouwing van de Huisvestingsverordening *niet voldoende* is, kan hij de huisvestingsverordening geheel of gedeeltelijk onverbindend oordelen en die daarom buiten toepassing laten. Het is dus zaak een voldoende sterke en overtuigende onderbouwing te bieden.

Aan Onderzoek Centrum Drechtsteden is gevraagd onderzoek te doen of sprake is van schaarste en/of aantasting van leefbaarheid door het opkopen van woningen door beleggers. Het onderzoek toont aan dat inderdaad sprake is van schaarste en dat het invoeren van de regeling voor het gehele grondgebied van Alblasserdam voor de hand ligt.

Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

Financiële informatie

De kosten voor het onderzoek dat is gedaan door Onderzoek Centrum Drechtsteden (OCD) omtrent schaarste en leefbaarheid bedragen 4.500 Euro. Het onderzoek door het Kadaster omtrent WOZ, eigenaar woning en bewoner kostte 1.298,88 Euro. Het onderzoek van het Kadaster was nodig om te bepalen hoe vaak sprake is geweest van verkoop van een woning die niet door de eigenaar werd bewoond. De onderzoeken zijn uitgevoerd voor de onderbouwing voor het opnemen van de opkoopbescherming.

Het vergunningstelsel beleggen bij de Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid brengt kosten met zich mee. Hoeveel deze zullen bedragen is nu nog niet exact te zeggen. Er wordt uitgegaan van 14 dossiers per jaar. OZHZ verwacht per dossier 5 uur nodig te hebben voor vergunningverlening en 13 uur voor toezicht en handhaving. Omdat de regeling nieuw is en niemand ervaring heeft is het lastig te zeggen wat de exacte kosten zullen zijn. De diverse gemeenten die de regeling al hebben ingevoerd hanteren zeer uiteenlopende tarieven. Om de kosten te verrekenen gaan we dit opnemen in de legesverordening voor 2023. Voor nu denken we dat het redelijk is om 5 maal het uurtarief van OZHZ aan leges te heffen (dat is een verrekening van de 5 uur per dossier die OZHZ denkt nodig te hebben). Voor 2022 bedraagt het uurtarief 93,13 Euro. Dit zal in 2023 iets hoger zijn.

Voor 2022 gaan we leges heffen op basis van artikel 3.8 uit hoofdstuk 3 van de Legesverordening. De leges bedragen dan voor een vergunning op basis van de opkoopbescherming 220,00 Euro.

Uitvoering

De verordening treedt in werking op de dag na bekenmaking.

Communicatie

De verordening wordt op de reguliere manier bekend gemaakt.

Bijlagen

1. Was-woordt tabel Alblasserdam.docx
2. OCD opkoopbescherming Alblasserdam 2022 DEF (005).pdf
3. Toelichting aanpassingen Verordening tot wijziging Huisvestingsverordening Alblasserdam 2020.docx
4. Huisvestingsverordening 2022 drop.docx
5. Mandaatbesluit van de gemeente Alblasserdam voor de Omgevingsdienst Zuid, eerste wijziging.docx

CONCEPT RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Alblasserdam;

gelet op:
artikel 149 van de Gemeentewet

gelet op:
Huisvestingswet 2014

B E S L U I T:

1. Vaststellen van de huisvestingsverordening gemeente Alblasserdam 2022.