

Monnickendam, 29 augustus 2023

Nummer: 253-350

Portefeuillehouder: Wethouder T. van Nieuwkerk
Contact via: Cluster Regio

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid: artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet.

Aan de Raad

Onderwerp: Vaststellen Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening Waterland 2020 in verband met de registratieplicht toeristische verhuur, de verdeling van standplaatsen woonwagens en nieuwe woonruimteverdeling

Voorstel

In te stemmen met het raadsvoorstel 'vaststellen Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening Waterland 2020 in verband met de registratieplicht toeristische verhuur, de verdeling van standplaatsen woonwagens en nieuwe woonruimteverdeling', met als belangrijkste punten:

- a) Implementatie van de registratieplicht toeristische verhuur;
- b) Verdeling van standplaatsen woonwagens;
- c) Technische wijzigingen nieuwe woonruimteverdeling.

Inleiding

Registratieplicht

Op 11 november 2021 heeft uw raad een motie aangenomen, waarbij het college werd verzocht om de wettelijke criteria voor opkoopbescherming zo breed mogelijk toe te passen.

Op 8 maart 2022 is uw raad via een RID (157-152) geïnformeerd welke sturingsinstrumenten zouden worden onderzocht om de woningnood te bestrijden. Om dergelijke sturingsinstrumenten in te zetten, is volgens de wet een gedegen onderbouwing nodig. Er moet aangetoond kunnen worden dat er onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden, of dat de leefbaarheid in het geding is. Om hier inzicht in te krijgen heeft onderzoeksbureau RIGO voor ons onderzoek uitgevoerd op drie onderwerpen, namelijk de opkoopbescherming, tweede woningbezit en toeristische verhuur.

Het onderzoek concludeert dat op het terrein van toeristische verhuur nadere regelgeving wenselijk is.

Uit het opgestelde rapport 'Sturing op de woningvoorraad Gemeente Waterland' bleek dat toerisme een stevige impact heeft op de leefbaarheid in de gemeente en dat het noodzakelijk is om meer inzicht te krijgen op de aard en omvang van toeristische verhuur. De Wet Toeristische verhuur geeft gemeenten via de Huisvestingsverordening de mogelijkheid om de toeristische verhuur van woningen te reguleren.

Het registratienummer is gratis en wordt na aanvraag direct toegestuurd. Het nummer dient bij iedere aanbieding vermeld te worden. Indien dit niet gedaan wordt, dan riskeert men een boete. Bij een eerste overtreding bedraagt de boete € 1.500,- en bij de tweede en verdere overtredingen bedraagt de boete € 3.000,-. Deze bedragen zijn gelijklopend met de bedragen die zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening van de gemeente Landsmeer.

De gemeenten Waterland, Zaanstad en Landsmeer zijn tot nu toe de enige drie gemeenten uit de regio Zaanstreek-Waterland die de registratieplicht hebben ingevoerd.

Verdeling standplaatsen woonwagens

Middels het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid uit juli 2018 heeft de overheid richtlijnen vastgesteld die gemeenten kaders geven om invulling te geven aan de woonbehoefte van mensen die zich van generatie op generatie als woonwagenbewoner hebben gemanifesteerd. Dit beleidskader is leidend bij de totstandkoming van de afspraken over toewijzing van woonwagens en standplaatsen. Aan deze wettelijke verplichting wordt door deze wijziging in de Huisvestingsverordening nu voldaan.

Technische wijzigingen nieuwe woonruimteverdeling

Met de invoering van de nieuwe woonruimteverdeling bleek dat er nog een aantal kleine technische wijzigingen doorgevoerd moest worden in de Huisvestingsverordening. Deze wijzigingen gaan met name over de 'leesbaarheid' van de Verordening en verduidelijking voor de uitvoering. Daarbij wordt de jongerenleeftijd verhoogd van 26 naar 28 jaar en hiermee gelijk getrokken met de hele regio.

Technische wijziging n.a.v. raadsvergadering d.d. 1 juli 2021

Op 1 juli 2021 heeft uw raad de Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening nieuwe woonruimteverdeling vastgesteld. Tijdens deze raadsvergadering is aangegeven dat in een aantal artikelen sprake was van een verschrijving. Deze zijn aangepast en hiermee voldoen wij aan de toezeggingen die gedaan zijn.

Argumenten

1.1 Toerisme heeft een stevige impact op de leefbaarheid in de gemeente Waterland

Uit de analyse van de toeristische verhuur uit het rapport 'Sturing op de woningvoorraad gemeente Waterland' blijkt dat Waterland in vergelijking met de overige MRA-gemeenten relatief veel nachtverblijven kent. Waterland staat met 66 slaapplekken op 1000 inwoners op plek zes van gemeenten in de MRA met de meeste slaapplekken ten opzichte van de bevolking. Aangaande Airbnb-slaapplekken staat Waterland op plek drie binnen de MRA. Er zijn in Waterland veertien Airbnb-bedden per 1000 inwoners.

1.2 Het is noodzakelijk meer inzicht te krijgen in de aard en omvang van de toeristische verhuur

Dit kan via de registratieplicht die de Huisvestingswet 2014 biedt. Per 1 januari 2021 is als wijziging van de Huisvestingswet, de Wet Toeristische verhuur van woonruimte in werking getreden. Deze maakt regulering van toeristische verhuur van gehele woningen mogelijk via een wijziging van de Huisvestingsverordening en het invoeren een registratiesysteem. Het reguleren van toeristische verhuur van woningen moet ervoor zorgen dat ongewenste effecten worden voorkomen of bestreden. De belangrijkste redenen voor reguleren zijn het tegengaan van het oneigenlijk gebruik van woonruimten, de impact op de leefbaarheid van de woonomgeving en het gelijke speelveld voor aanbieders van accommodaties voor toeristen. Met de eenmalige registratieverplichting krijgt de gemeente inzicht in waar in de gemeente, door wie en welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur. Dit is noodzakelijk om effectief toezicht te kunnen uitoefenen en zo nodig te kunnen handhaven.

1.3 Het vervallen van de Woonwagenwet maakt het noodzakelijk om in de huisvestingsverordening voor standplaatsen van woonwagens, de wijze van toewijzing van woonwagenstandplaatsen te bepalen.

De gemeente kan de meeste sturing in de toewijzing van standplaatsen geven als deze regels staan opgenomen in de Huisvestingsverordening. In de opgenomen regels wordt vastgesteld voor welke woonwagens de verordening geldt en wie voor deze woonwagens in aanmerking komen.

1.4 De technische wijzigingen in het kader van de nieuwe woonruimteverdeling zijn noodzakelijk voor de uitlegbaarheid.

De technische wijzigingen zorgen voor een beter uitlegbaar woonruimteverdeelsysteem.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiële toelichting

N.v.t.

Communicatie

Na vaststelling wordt de Verordening gepubliceerd.

Burgemeester en wethouders,



drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage:

Conceptraadbesluit