



Startnotitie 'stimulering functioneren lokale woningmarkt'

Datum : 12 maart 2019
Aan : commissie Ruimte
Onderwerp : startnotitie 'stimulering functioneren lokale woningmarkt'

Samenvatting

De regionale woningmarkt staat onder druk. Dit heeft zijn weerslag op de lokale woningmarkt in de gemeente Ouder-Amstel. De mogelijkheden om het functioneren van de lokale woningmarkt te verbeteren zijn beperkt. Tegelijkertijd willen de mogelijkheden, die we als gemeente hebben om bij te dragen aan een verbetering van het functioneren van de lokale woningmarkt ook zoveel mogelijk inzetten.

Behalve het stimuleren van de realisatie van woningbouwplannen in alle segmenten, kan de gemeente in regelgeving aan aantal keuzes maken, welke weerslag krijgen in verordeningen: de huisvestingsverordening, doelgroepenverordening, verordening sociale woningbouw en leegstandsverordening. Binnen de huisvestingsverordening kan ook de vakantieverhuur verder gereguleerd worden, tegemoetkomend aan een eerdere motie van de raad.

In deze startnotitie leggen wij u de beoogde aanpassingen van de verordeningen voor, met de daarbij te maken keuzes.

Huisvestingsverordening

Aanleiding

De regionale woningmarkt staat onder druk. Dit heeft zijn weerslag op de lokale woningmarkt in de gemeente Ouder-Amstel. De inzet van woningen voor vakantieverhuur (verhuur van woningen waarbij er geen bewoner/eigenaar aanwezig is) o.a. via Airbnb leidt tot het onttrekken van woningen aan de woningmarkt, wat als gevolg heeft dat er een grotere krapte op de woningmarkt ontstaat. Ook kan dit overlast geven in de buurt. In het najaar 2017 heeft de gemeenteraad van Ouder-Amstel een motie aangenomen om beleid te maken ten aanzien van particuliere vakantieverhuur. Daarbij is in het coalitieakkoord 2018-2022 opgenomen dat vakantieverhuur beperkt wordt, om woningen beschikbaar te houden voor hun reguliere woonfunctie.

Om het functioneren van de lokale woningmarkt te verbeteren en vakantieverhuur te reguleren, kan de gemeente in regelgeving aan aantal keuzes maken, welke weerslag krijgen in de huisvestingsverordening, een leegstandsverordening, een verordening sociale woningbouw en een doelgroepenverordening. Het stimuleren van zelfbewoning en daarmee ontmoedigen van 'buy to let' is met voorgaande verordeningen niet te reguleren.

Situatie

Amsterdam kent een grote toeristische aantrekkingskracht. Als gevolg daarvan zijn in de regio meer en meer woningen aan hun feitelijke bestemming onttrokken en worden enkel nog gebruikt voor vakantieverhuur. Dit heeft een tweetal consequenties. Enerzijds levert dit regelmatig de nodige overlast op voor de omgeving door steeds wisselende bezoekers van een woning. Bovendien is er sprake van een overspannen woningmarkt. Er is een veel grotere vraag in alle segmenten (zowel huurwoningen als koopwoningen) waardoor de huurprijzen en huizenprijzen sterk stijgen. De onttrekking van een woning aan zijn functie in een deze huidige woningmarkt is daarom onwenselijk. Om deze reden heeft de gemeente Amsterdam en in navolging daarop ook de gemeente Amstelveen in haar huisvestingsverordening een beperking gesteld aan het aantal dagen dat een woning voor vakantieverhuur mag worden gebruikt.



Startnotitie 'stimulering functioneren lokale woningmarkt'

Vanuit de intentie om waar mogelijk bij te dragen aan een beter functionerende woningmarkt wil de gemeente Ouder-Amstel zich inzetten om alle beschikbare woningen te behouden voor hun reguliere woonfunctie en de trend van het gebruik van woningen voor vakantieverhuur beperken.

Aanpak

Gemeenten stellen een huisvestingsverordening vast om de effecten te bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte, zo staat in artikel 2 van de Huisvestingswet. In de huisvestingsverordening kunnen enkel regels met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van goedkope woonruimte (woonruimteverdeling) en met betrekking tot wijzigingen in de woonruimtevoorraad worden opgenomen.

De gemeente Ouder-Amstel heeft in haar vigerende huisvestingsverordening, welke is opgesteld ter vervanging van de regionale huisvestingsverordening en als basis voor de regionale woonruimteverdeling, enkel nog regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte (Hoofdstuk 2) opgenomen. Hoofdstuk 3, welke de wijzigingen in de woningvoorraad reguleert is tot op heden in de huisvestingsverordening Ouder-Amstel niet ingevuld. Regels met betrekking tot de regulering van vakantieverhuur, maar ook andere niet gewenste onttrekkingen zoals samenvoegingen, omzettingen of vorming van woonruimte of ongewenste splitsingen van woningen worden met dit hoofdstuk in de huisvestingsverordening gereguleerd.

Hierbij zijn met betrekking tot het verhuren ten behoeve van bed- & breakfast en vakantieverhuur een aantal keuzemogelijkheden, die in de huisvestingsverordening opgenomen kunnen worden.

Voorgesteld worden de volgende punten:

- Het maximaal aantal personen wat per nacht – zonder vergunning- onderdak verleend kan worden in een bed- en breakfast of vakantieverhuur blijft beperkt tot maximaal 4 personen.
- Maximaal 30 dagen per jaar vakantieverhuur.
- Het instellen van een meldingsplicht voor bed- en breakfast en vakantieverhuur

Alternatieve mogelijkheden

In Amsterdam en Amstelveen hanteert men 30 dagen, in Diemen 0 dagen.

Doelgroepenverordening

Aanleiding

Naast sociale huur is er veel behoefte aan middenhuur woningen. Immers de middeninkomens (huishoudens met een inkomen tot ca € 54.000) die niet tot de doelgroep voor de sociale huur behoren, komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Een koopwoning ligt echter in de huidige regionale woningmarkt ook niet binnen hun bereik.

Middenhuur kent, anders dan sociale huur, minder mogelijkheden voor regulering. Dit geldt met name als het wordt ontwikkeld door marktpartijen.

De doelgroepenverordening biedt, in combinatie met erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of bestemmingsplan, de mogelijkheid om een aantal zaken met betrekking tot de exploitatie van sociale huurwoningen te reguleren. Ook de middenhuur woningen, die gerealiseerd en geëxploiteerd worden door marktpartijen vallen hieronder. Hierdoor kan geregeld worden dat specifieke doelgroepen, zoals bv leraren ook daadwerkelijk voor deze woningen in aanmerking kunnen komen.



Startnotitie 'stimulering functioneren lokale woningmarkt'

Situatie

Marktpartijen realiseren de komende jaren een groot deel van de nieuwbouw in de regio. Kijkende naar de opgave in de MRA is dit ongeveer 2/3 van het aantal woningen, ofwel ongeveer 10.000 woningen per jaar.

Dit zullen zowel koopwoningen, maar zeker ook voor een groot gedeelte huurwoningen zijn.

Huurwoningen vormen met name ook voor pensioenfondsen goede beleggingen. Anders dan met toegelaten instellingen (woningcorporaties) zijn er beperkte mogelijkheden om afspraken te maken met de marktpartijen om te bewaken dat de betreffende woningen voor een bepaalde tijd ook in het gerealiseerde segment worden geëxploiteerd en dat de betreffende woningen ook daadwerkelijk beschikbaar zijn en blijven voor de beoogde doelgroepen.

Het aandeel sociale huurwoningen en middenhuur, die op dit moment in Ouder-Amstel door marktpartijen gerealiseerd worden, is op dit moment nog beperkt. Het is echter niet onwaarschijnlijk dat bij nieuwbouw op de grote ontwikkelingslocaties van De Nieuwe Kern en Amstel Business Park Zuid en Entrada de woningbouwsegmenten wel door marktpartijen gerealiseerd kunnen gaan worden.

Aanpak

Voor het beschikbaar houden van de sociale huurwoningen en de middenhuurwoningen voor de beoogde doelgroepen stellen wij voor een doelgroepenverordening vast te stellen.

Voorgesteld wordt de volgende punten daarin op te nemen:

- Voor de sociale huurwoningen wordt de maximale aanvangshuur en het maximale inkomen afgestemd op ten hoogste het bedrag als bedoeld in de Wet op de Huurtoeslag en het maximaal inkomen op het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ofwel de DAEB-norm.
- voor middenhuurwoningen een maximale huur van € 1000 (prijspeil 2018) te hanteren en een inkomen van maximaal 2x DAEB-norm.
- een minimale exploitatietermijn voor zowel sociale huurwoningen als middenhuurwoningen van 20 jaar.

Alternatieve mogelijkheden

Amstelveen hanteert voor middenhuurwoningen een maximale huur van € 1000 en een inkomen van maximaal 2x DAEB-norm. met voor sociale huurwoningen en een instandhoudingstermijn van 10 jaar en voor middenhuurwoningen een instandhoudingstermijn van 20 jaar.

Diemen hanteert voor middenhuur een maximale huur van € 1000 met een maximaal inkomen van 1,5x DAEB norm en een instandhoudingstermijn van 25 jaar voor sociale huurwoningen en middenhuurwoningen.

Amsterdam hanteert voor middenhuur een maximale huur van € 985 met een maximaal inkomen van 1,5x DAEB norm en een instandhoudingstermijn van 15 jaar voor sociale huurwoningen en 25 jaar voor middenhuurwoningen.

Verordening sociale woningbouw

Aanleiding

In de Woonvisie Ouder-Amstel 2016 is bepaald dat 30% van een woningbouwontwikkeling 'sociaal' dient te zijn. Dit heeft de gemeenteraad vastgesteld om daarmee te bewaken dat de woningvoorraad zich evenwichtig ontwikkelt en dat het aandeel sociaal binnen de woningvoorraad evenredig behouden blijft.

Startnotitie 'stimulering functioneren lokale woningmarkt'

Door het aandeel van 30% sociaal aan alle woningbouwontwikkelingen te koppelen, wordt eveneens beoogd dat woningbouwontwikkelingen zorgen voor gedifferentieerde wijken.

Tegelijkertijd constateren we dat het bij zeer kleinschalige initiatieven feitelijk niet realistisch is te stellen dat 30% sociaal dient te zijn. Dit is de aanleiding om een 'verordening sociale woningbouw' vast te stellen, als uitwerking op de Woonvisie, waarin je kan bepalen dat kleine ontwikkelingen het aandeel sociaal kunnen afkopen. De middelen die hiermee verkregen worden kunnen vervolgens worden ingezet ter ondersteuning van het behoud, verbeteren en ontwikkelen van de sociale huurwoningvoorraad.

Situatie

In de woonvisie staat letterlijk omschreven *'Uitgangspunt van beleid blijft een verdeling van 30% sociaal en 70% vrije sector voor de woningvoorraad in Ouder-Amstel. Door de Europese Beschikking Staatssteun kunnen veel inkomens niet meer gebruik maken van de sociale huurwoningen, die dat eerder wel konden. Omdat wij ook de middeninkomens als aandacht groep zien, zijn wij van mening dat ook de middeninkomens gebruik moeten kunnen maken van onze kernvoorraad. De kernvoorraad moet daarom niet alleen bestaan uit betaalbare huurwoningen (=sociaal) maar ook uit middeldure huurwoningen. Daarmee is de kernvoorraad een belangrijk onderdeel van dit woonbeleid en de nog op te stellen prestatieafspraken.'* (blz 32/46, Woonvisie Ouder-Amstel)

Met de 'verordening sociale woningbouw', maken we voor nieuwe ontwikkelingen helder dat we onder 30% sociaal, enkel sociale huurwoningen verstaan en hoe we daar bij kleine ontwikkelingen mee omgaan.

Aanpak

In de verordening sociale woningbouw wordt aangegeven hoe bij nieuwe woningbouwontwikkelingen het aandeel sociale huurwoningen op grond van het uitgangspunt 30% sociaal wordt berekend. Ook in deze verordening zijn een aantal keuzes te maken. De eerste keuze is te bepalen tot welke projectomvang het mogelijk is om het verplichte aandeel sociale huurwoningen af te kopen en tegen welk afkoopbedrag. Daarnaast kan worden bepaald of de corporatie als eerste wordt benaderd voor het aankopen en exploiteren van de te realiseren sociale huurwoningen in een project en onder welke voorwaarden een marktpartij in beeld kan komen. Tevens kan in deze verordening worden bepaald hoe het te vormen fonds kan worden ingezet ter stimulering van de sociale huurwoningmarkt.

Voorgesteld wordt de volgende punten op te nemen:

- woningbouwprojecten, welke uit maximaal 8 woningen bestaan, de mogelijkheid te geven om het aandeel sociale huurwoningen, af te kunnen kopen.
- Als afkoopsom wordt voorgesteld een bedrag van € 30.000 per te realiseren sociale huurwoning (prijsspeil 2019). Dit vindt plaats volgens onderstaand schema.

Aantal woningen	Aandeel sociaal	Verplicht aantal sociale huurwoningen
1	0,3	0
2	0,6	1
3	0,9	1
4	1,2	1
5	1,5	2
6	1,8	2

Startnotitie 'stimulering functioneren lokale woningmarkt'

7	2,1	2
8	2,4	2
9	2,7	3

- Inzet van de vorming van het 'vereveningsfonds sociale woningbouw'. Logischerwijs wordt dit ingezet voor het sociale huurwoningensegment.
- Projecten vanaf 9 woningen, welke minimaal 3 sociale huurwoningen dienen te realiseren, dienen als zodanig te worden gerealiseerd. Hiervoor bestaat geen afkoopmogelijkheid.
- Verder niet vast te leggen of de sociale huurwoningen bij voorkeur door een corporatie aangekocht en geëxploiteerd moeten worden.

Alternatieve mogelijkheden

De gemeente Bloemendaal heeft een vergelijkbare regeling, maar stelt daarbij geen grens aan de omvang van projecten, waarvoor geen afkoopmogelijkheid bestaat.

Leegstandsverordening

Aanleiding

Als gevolg van allerlei ontwikkelingen staan er her en der binnen de gemeente verschillende panden en objecten leeg in afwachting van een nieuwe bestemming en gebruik. Deze leegstand heeft een aantal negatieve effecten. In de eerste plaats heeft leegstand een negatief effect op de leefbaarheid van de omgeving. Leegstaande panden worden doorgaans minder onderhouden en de levendigheid, die er rondom in gebruik zijnde panden en objecten is, ontbreekt bij leegstaande panden en objecten. Het ontmoedigen van leegstand draagt daarnaast bij aan het beschikbaar houden van woningen. Met het instellen van een leegstandsverordening heeft de gemeente een dwingende mogelijkheid om in gesprek te gaan met eigenaren van leegstaande panden en objecten, binnen de gemeentegrenzen, om te onderzoeken welke mogelijkheden de betreffende panden bieden voor een tijdelijk gebruik.

Situatie

Binnen de gemeente Ouder-Amstel en met name ook binnen de kern Ouderkerk aan de Amstel staan diverse panden en objecten leeg. Ook met het oog op de ontwikkelingen in het Amstel Business Park Zuid en Entrada is het instellen van een leegstandsverordening raadzaam.

Om eigenaren van leegstaande panden en objecten uit te nodigen om leegstand zoveel mogelijk te voorkomen en te onderzoeken of er mogelijkheden van tijdelijk gebruik zijn, is het mogelijk een leegstandsverordening vast te stellen.

Aanpak

Op grond van een leegstandsverordening dienen eigenaren van leegstaande panden en objecten, leegstand te melden bij de gemeente die langer duurt dan de in de verordening vermelde termijn. Vervolgens wordt er binnen een nader bepaalde termijn na de melding een 'leegstandsoverleg' gehouden met de eigenaar en worden afspraken gemaakt om te komen tot het beperken van de leegstand, eventueel door leegstandsbeheer of door een verplichtende voordracht van een huurder of gebruiker op grond van een leegstandsbeschikking.

Wanneer de meldplicht of de verplichtende voordracht niet binnen de hiervoor gestelde termijn worden nageleefd kunnen er sancties in de vorm van een boete of een last onder dwangsom worden opgelegd.



Startnotitie 'stimulering functioneren lokale woningmarkt'

Keuzes die in het kader van de op te stellen leegstandsverordening kunnen worden gemaakt zijn de hiervoor genoemde termijnen en werkafspraken, alsmede de hoogte van de boete en last onder dwangsom.

De gemeente Amsterdam hanteert in haar leegstandsverordening dat leegstand die langer duurt dan zes maanden bij de gemeente gemeld dient te worden en dat vervolgens binnen drie maanden na de melding een leegstandsoverleg gehouden wordt, waarbij wordt ingezet op sociaal en cultureel leegstandsbeheer en worden ook de mogelijkheden voor (permanente) transformatie naar een ander gebruiksfunctie besproken. Aan de hand van het overleg kan de gemeente een leegstandsbeschikking afgeven waarin wordt bepaald of het leegstaande pand of object geheel of gedeeltelijk geschikt is voor gebruik en kunnen nadere eisen gesteld worden aan het leegstandsbeheer. De bestuurlijke boete voor het overtreden van de meldingsplicht is in de Leegstandswet gemaximeerd op € 7.500. De gemeente Amsterdam hanteert voor een overtreding van de meldingsplicht voor een woning van een particuliere verhuurder of eigenaar-bewoner een maximaal bedrag van € 2.500 en voor een woning van een professionele verhuurder, ofwel een verhuurder van meer dan één woning) een boete van € 5.000 / per woning. Voor de verhuurder van een gebouw, geen woning zijnde hanteert de gemeente Amsterdam een boetebedrag bij overtreding van de meldingsplicht van € 7.500.

Voorstel kaders leegstandsverordening Ouder-Amstel

- Instellen van een leegstandverordening in Ouder-Amstel
- Op te nemen dat leegstand, die langer duurt dan zes maanden bij de gemeente gemeld dient te worden,
- Boetebedragen op te nemen conform de verordening van Amsterdam
- Opnemen dat binnen drie maanden een leegstandsoverleg wordt gehouden
- Opnemen dat in een leegstandsbeschikking wordt bepaald of en hoe het leegstaande pand of object (tijdelijk) kan worden gebruikt.

Voorstel ter bespreking in de commissie Ruimte

1. De commissie onderschrijft de noodzaak om alle middelen, die de gemeente heeft in te zetten om het functioneren van de woningmarkt te stimuleren. De gemeenteraad ondersteunt daarom het voorstel om de door het college voorgestelde verordeningen op te stellen, ter inzage te leggen en vervolgens als gemeenteraad vast te stellen.
2. De commissie onderschrijft de door het college voorgestelde kaders voor de hiervoor beschreven verordeningen.

Planning

planning aanpassing/vaststelling verordeningen stimulering woningmarkt

