

Beleid

Leden van de gemeenteraad van de gemeente Bloemendaal

Gemeente Bloemendaal

Postbus 201

2050 AE Overveen

T 14 023

Datum : 29 november 2021
Ons kenmerk : 2021003507
Onderwerp : Beantwoording vragen naar aanleiding van beeldvormende avond
Verzonden :
Bijlage(n) :

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tijdens de beeldvormende avond met betrekking tot de Huisvestingsverordening 2022 op 25 november zijn een aantal vragen gesteld die niet ter plekke konden worden beantwoord. Via deze weg wil ik u alsnog de beantwoording doen toekomen.

Is het mogelijk bepaalde doelgroepen voorrang te geven op basis van de Huisvestingsverordening 2022, ook als die via ruimtelijk spoor loopt?

Met een doelgroepenverordening kan de gemeente nieuwbouwwoningen behouden voor in de verordening bepaalde doelgroepen. In de Huisvestingsverordening 2022 is opgenomen dat middeldure huurwoningen, mits bestemd in het bestemmingsplan, vallen onder de reikwijdte van de Huisvestingsverordening. Deze regeling zou verder uitgewerkt, uitgebreid en gedetailleerd kunnen worden in een doelgroepenverordening. De doelgroepenverordening werkt pas door als de koppeling is gemaakt met het bestemmingsplan. Hiervoor moet in het bestemmingsplan een gebied worden aangeduid (op de verbeelding) waarbij in de bestemmingsplanregels wordt bepaald welk percentage voor welke woningbouwcategorie geldt in het betreffende gebied. Op die manier wordt gewaarborgd dat een bepaald percentage van een woningbouwcategorie (bijvoorbeeld 30% sociaal) moet worden gebouwd. Een dergelijke doorwerking in het bestemmingsplan is opgenomen voor sociale huurwoningen in Park Vogelenzang. Een doelgroepenverordening hangt daarmee altijd samen met een bestemmingsplan (of omgevingsplan in de toekomst).

In de Huisvestingsverordening 2022 is gekozen om 50% van de woningen toe te wijzen aan personen uit de regio. Daarvan de helft personen uit de gemeente. Kunnen deze percentages worden verhoogd zodat meer eigen inwoners een woning toegewezen krijgen?

Nee. Deze regeling komt direct voort uit de Huisvestingswet 2014. De Huisvestingswet bepaalt in artikel 14 lid 2¹ dat voor ten hoogste 50% voorrang mag worden verleend aan personen met een economische of maatschappelijke binding. Hiervan mag de helft worden toegewezen aan personen met een economische of maatschappelijke binding uit de gemeente. Het verhogen van dit percentage is derhalve niet mogelijk. De verdeling van woonruimte vindt voor het merendeel plaats op basis van inschrijftijd. Het is zo dat, gelet op de benodigde zoektijd, het merendeel van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan woningzoekenden met een binding aan de regio. Het geven van voorrang aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding mag overigens niet tot gevolg hebben dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden meer zijn voor woningzoekenden zonder binding. Vandaar dat hier in de wet maximale percentages aan verbonden zijn.

¹ wetten.nl

Kan dit ook worden toegepast voor een specifieke kern?

Ja. De regeling die geldt voor economische of maatschappelijke binding met de gemeente kan ook worden toegepast voor een specifieke kern.

Is het mogelijk de regio aan te passen?

In de Woningwet is vastgelegd dat er woningmarktregio's gevormd moeten worden (art. 41b, 41c, 41d BTIV art. 35-37). Deze woningmarktregio's moeten het werkgebied van de corporatie weer terugbrengen naar lokale schaal: corporaties mogen maar actief zijn in één woningmarktregio. Alleen in dit werkgebied mogen woningcorporaties investeren in nieuwbouw. Wel mogen zij in andere regio's waar ze bezit hebben, het huidige bezit beheren en herstructureren. Het verbod op nieuwbouw en aankoop van bestaande woningen buiten de eigen woningmarktregio geldt niet voor studenten-, zorg- en ouderenhuisvesters (categorale instellingen). Op 30 augustus 2016 zijn deze regio's door de minister vastgesteld². De gemeente Bloemendaal valt binnen de Metropoolregio Amsterdam.

Binnen deze regio is gekozen voor een regionaal verband met Zuid-Kennemerland en de IJmond. Het is mogelijk gesprekken aan te gaan met andere gemeenten om de regio aan te passen. Wanneer de regio uitgebreid wordt met bijvoorbeeld Haarlem of de Haarlemmermeer zullen ook personen met een urgentieverklaring uit deze gemeenten en andere woningzoekenden voorrang krijgen binnen de gemeente Bloemendaal. Het voordeel hiervan is dat woningzoekenden uit de gemeente Bloemendaal zich eenvoudiger kunnen vestigen in bijvoorbeeld de gemeenten Haarlem of Haarlemmermeer. Dit geldt echter ook andersom. Doordat de kwantitatieve vraag uit deze gemeenten veel groter is zal dit gevolgen hebben voor de toewijzing van woningen aan eigen inwoners.

Kan de regio ook aangepast worden voor een specifieke kern?

Hier kunnen afspraken over worden gemaakt in de regio. Zoals eerder gesteld zitten aan een andere indeling van regio's ook risico's.

De gemeente regelt vakantieverhuur (airbnb, etc.) via het ruimtelijk spoor. Wat zijn de voor- en nadelen met betrekking tot het reguleren en handhaven van vakantieverhuur via de Huisvestingsverordening 2022 en via het ruimtelijke spoor?

De VNG is in de 'Handreiking toeristische verhuur'³ specifiek ingegaan op deze problematiek. Zowel het bestemmingsplan als de Huisvestingsverordening kunnen genoeg handvatten bieden om handhavend op te treden. Het opnemen in de Huisvestingsverordening heeft ten opzichte van het bestemmingsplan als voordeel dat er (1) een bestuurlijke boete kan worden opgelegd (2) onttrekking aan de woningmarkt eenvoudiger aan te tonen is (dit geldt alleen als de complete woning wordt verhuurd). Deze boete heeft een afschrikkende werking mits hier voldoende publiciteit aan wordt gegeven. Op basis van een bestemmingsplan kan geen bestuurlijke boete worden opgelegd. Het voordeel van handhaving op basis van het bestemmingsplan is dat er gekeken kan worden naar de ruimtelijke kwaliteit en dat er maatwerk geboden kan worden voor vakantieverhuur die op geen enkele wijze overlast geeft voor de omgeving.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,
namens dezen,

S.C.T. De Roy van Zuidewijn – Rive
wethouder

² [Woningmarktregio's](#)

³ [VNG handreiking](#)