

Raadsvergadering:	14 december 2023
Agendapunt:	
Commissie:	Ruimte
Portefeuillehouder:	Jasper Nieuwenhuizen (portefeuille Wonen)
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	n.v.t.

Onderwerp: Vaststellen Huisvestingsverordening 2024

Voorgesteld besluit

1. In te trekken de Huisvestingsverordening 2023.
2. Vast te stellen de "Huisvestingsverordening 2024" en het rapport "Schaarste onderzoek in Alkmaar" van 19 april 2023 waarin wordt onderbouwd dat er schaarste is op de woningmarkt, die deze regelgeving rechtvaardigt;
3. In te stemmen met het voornemen van het college van burgemeester en wethouders om bij nieuwbouw sociale-koopwoningen de termijn voor zelfbewoningsplicht en verbod op doorverkoop voortaan niet meer te rekenen vanaf de datum waarop de koper de woning bewoont, maar vanaf de datum waarop de akte voor aankoop van de nieuwbouwwoning passeert bij de notaris.
4. De besluiten onder 1 en 2 treden in werking per 1 januari 2024. Als de publicatie van deze besluiten op of na 1 januari 2024 plaatsvindt, treden de besluiten onder 1 en 2 in werking met terugwerkende kracht per 1 januari 2024.

Samenvatting

Op 1 juli 2023 verviel in alle gemeenten van Regio Alkmaar de Huisvestingsverordening van rechtswege. Ook na 1 juli is er behoefte aan dergelijke regels. Daarom is begin 2023 aan alle regiogemeenten een voorstel aangeboden voor het vaststellen van een nieuwe Huisvestingsverordening die op 1 juli 2023 van kracht wordt. Die nieuwe verordening is vastgesteld in de BUCH-gemeenten en in Dijk en Waard. In Alkmaar heeft de raad op 22 juni 2023 besloten om de toen geldende verordening ongewijzigd opnieuw vast te stellen voor de periode vanaf 1 juli 2023. Dit is bedoeld als een tijdelijke maatregel. De raad is toegezegd dat zij eind 2023 een nieuw voorstel ontvangt tot vaststellen van een nieuwe Huisvestingsverordening. U ontvangt hierbij dat voorstel voor de nieuwe Alkmaarse Huisvestingsverordening.

Met dit raadsvoorstel wordt de raad ook gevraagd in te stemmen met het voornemen van het college van burgemeester en wethouders om de termijn voor de zelfbewoningsplicht en het verbod op doorverkoop bij nieuwbouw sociale-koopwoningen voortaan op een eerder moment te laten in gaan namelijk vanaf de datum waarop de akte voor aankoop van de nieuwbouwwoning passeert bij de notaris. Deze wijziging is bedoeld om de situatie voor startende kopers te verbeteren, zodat men minder een drempel ervaart om tot aankoop van een sociale-koopwoning over te gaan.

Dit voorstel staat in relatie tot n.v.t.

Argumenten

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om regels vast te leggen in een Huisvestingsverordening als er sprake is van schaarste op de woningmarkt. In Regio Alkmaar is er sprake van schaarste op de woningmarkt. Die wordt onderbouwd met bijgevoegd rapport. De raad van Alkmaar heeft in eerste instantie besloten om de bestaande verordening opnieuw vast te stellen. U wordt nu voorgesteld om bijgevoegde nieuwe Huisvestingsverordening vast te stellen voor de periode vanaf 1 januari 2024. Deze is gebaseerd op de regionale model-verordening.

Kanttekeningen en alternatieven

Vanwege het vervallen van de Huisvestingsverordening per 1 juli 2023, is begin 2023 in overleg tussen regiogemeenten en corporaties een nieuwe verordening gemaakt met daarbij de schaarste-onderbouwing die de wet als voorwaarde stelt om dergelijke regels te kunnen hanteren.

In de nieuwe verordening zijn de volgende aanpassingen gedaan:

1. de bepalingen zijn afgestemd op de **actuele wetgeving**,
2. de **leesbaarheid** is verbeterd,
3. in **hoofdstuk 2 over de woonruimteverdeling** zijn de regels over sociale-huurwoningen aangepast,
4. in **hoofdstuk 3 Wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad** zijn de regels voor het wijzigen van bestaande woningen aangepast.

De wijzigingen bedoeld onder 3 en 4 worden toegelicht in de bijlage bij dit raadsvoorstel.

Door wetswijzigingen *kunnen* gemeenten in de Huisvestingsverordening voortaan ook regels opnemen over Toeristische Verhuur en Opkoopbescherming. Voor Alkmaar zijn die regels niet opgenomen.

- Toeristische verhuur

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om regels op te nemen over toeristische verhuur. Doel is om te voorkomen dat toeristische verhuur leidt tot schaarste aan woonruimte of negatieve gevolgen voor de leefbaarheid. In Alkmaar worden woningen toeristisch verhuurd maar dit is vooral voor kortere periodes (vakantieverhuur) en zorgt niet of nauwelijks tot overlast. Vooralsnog is er daarom geen aanleiding om regelgeving in te voeren. De gemeente houdt de komende tijd in de gaten hoe de toeristische verhuur zich ontwikkelt. Mocht daar aanleiding toe zijn, dan wordt de raad alsnog voorgesteld om dergelijke regels op te nemen in de Huisvestingsverordening.

- Opkoopbescherming en zelfbewoningplicht

Het invoeren van opkoopbescherming en een zelfbewoningplicht is bedoeld om te voorkomen dat woningen van particulieren worden opgekocht door niet-particulieren (beleggers/speculanten) en daarna (te) duur in de markt worden gezet. De Huisvestingswet noemt twee criteria voor het invoeren van dergelijke regels: het kan alleen voor het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Uit een inventarisatie blijkt dat het aantal aankopen van particuliere woningen door niet-particulieren in 2020 tijdelijk is gestegen maar in 2021 is dit flink gedaald. Dit heeft te maken met fiscale maatregelen die in 2021 zijn ingevoerd waardoor het aankopen van woningen voor beleggers minder aantrekkelijk werd. Net vóór invoering is het aantal aankopen nog gestegen van 6% naar 9%, daarna is het gezakt tot zo'n 3% van de woningverkoop in Alkmaar. *Zie ook de informatie die hierover is opgenomen in de Factsheet Woningmarkt Alkmaar die apart aan de raad is aangeboden.*

Dit aandeel is beperkt zodat niet te concluderen is dat dit leidt tot (het vergroten van de) schaarste of negatieve effecten op de leefbaarheid. Daarom is er onvoldoende grond om in de Huisvestingsverordening regels op te nemen over opkoopbescherming of zelfbewoningsplicht.

Bij nieuwbouwprojecten waarvoor een anterieure overeenkomst wordt opgesteld tussen de gemeente en de ontwikkelaar, laat de gemeente overigens wel steeds opnemen dat voor de sociale-koopwoningen in het project een eis tot zelfbewoning en een verbod op doorverkoop gelden. Signalen uit de markt laten echter zien dat starters een drempel kunnen ervaren om tot aankoop over te gaan van een sociale-koopwoning waarbij de huidige bepalingen gelden voor de zelfbewoningsplicht en het verbod op doorverkoop voor een periode van vijf jaar. Die termijn start namelijk bij oplevering van de woning (de datum waarop de koper als bewoner wordt ingeschreven in de BRP op het adres van de koopwoning). Maar de woning moet dus eerst nog gebouwd worden. Samen met de bouwtijd van de woning betekent de huidige regel dat de koper (starter) tot wel acht jaar lang niet kan doorstromen naar een andere woning, tenzij het college ontheffing geeft van het verkoopverbod. Die bepaling kan reden zijn voor aspirantkopers om niet over te gaan tot het aanschaffen van een sociale-koopwoning in nieuwbouwprojecten. Want vooral bij starters kan er in acht jaar tijd veel veranderen in de persoonlijke situatie. Daarom is het voornemen van het college van burgemeester en wethouders om de termijn van vijf jaar voortaan te rekenen vanaf de datum waarop de akte voor aankoop van de nieuwbouwwoning passeert bij de notaris. Dan is de termijn feitelijk niet langer dan vijf jaar na ondertekening. De raad wordt gevraagd in de raadsvergadering van 18 december 2023 in te stemmen met dit voornemen. Daarna kan het college deze nieuwe invulling vastleggen door het vaststellen van een aangepaste versie van het document "Criteria voor realisatie van nieuwe woningen".

Financiële aspecten

Er zijn voor de gemeente geen financiële aspecten verbonden aan dit raadsvoorstel.

Vervolg en communicatie

Het besluit van de raad tot vaststellen van de nieuwe verordening en het schaarste-rapport wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

De informatie op de website van de gemeente en de corporaties (SVNK-site) wordt aangepast.

Bijlagen

1. Huisvestingsverordening Alkmaar 2024.
2. Toelichting over de wijzigingen die zijn aangebracht ten opzichte van de huidige verordening.
3. Rapport "Schaarste onderzoek in Alkmaar" van 19 april 2023 (identiek aan het rapport dat de raad heeft vastgesteld op 22-6-2023 bij het vaststellen van de Huisvestingsverordening 2023)
4. De Huisvestingsverordening Alkmaar 2023 zoals vastgesteld door de raad op 22-6-2023 en geldend sinds 1 juli 2023.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

dhr. C. Schouten, locoburgemeester



dhr. R.M. Reus, gemeentesecretaris



Collegevergadering: 24 oktober 2023

Nr.

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op

Het besluit van burgemeester en wethouders van 24 oktober 2023

Het advies van de commissie Ruimte van 28 november 2023

Het bepaalde in de Huisvestingswet 2014 (met name de artikelen 4 t/m 50) en de Gemeentewet artikel 151d.

Besluit

1. In te trekken de Huisvestingsverordening 2023.
2. Vast te stellen de "Huisvestingsverordening 2024" en het rapport "Schaarste onderzoek in Alkmaar" van 19 april 2023 waarin wordt onderbouwd dat er schaarste is op de woningmarkt die deze regels rechtvaardigt;
3. In te stemmen met het voornemen van het college van burgemeester en wethouders om bij nieuwbouw sociale-koopwoningen de termijn voor zelfbewoningsplicht en verbod op doorverkoop voortaan niet meer te rekenen vanaf de datum waarop de koper de woning bewoont, maar vanaf de datum waarop de akte voor aankoop van de nieuwbouwwoning passeert bij de notaris.
4. De besluiten onder 1 en 2 treden in werking per 1 januari 2024. Als de publicatie van deze besluiten op of na 1 januari 2024 plaatsvindt, treden de besluiten onder 1 en 2 in werking met terugwerkende kracht per 1 januari 2024.

De raad van Alkmaar, 18 december 2023

mw. drs. A.M.C.G. Schouten, burgemeester

mw. mr. V.H. Hornstra, griffier