

Aan: de raad van de gemeente Schagen in vergadering bijeen,
Datum: 24-06-2025
Betreft: Agendapunt 23 Huisvestingsverordening

De gemeenteraad van Schagen in de vergadering bijeen op 24 juni 2025,

Gelet op de beraadslagingen in de oordeelsvormende vergadering van 10 juni 2025, waarin de Huisvestingsverordening werd besproken;

Constaterende dat:

- De huisvestingsverordening geldt voor woningcorporaties en overige (particuliere) verhuurders;
- Niet geconstateerd is dat het koopwoningaanbod in de gemeente Schagen per saldo afneemt door de activiteiten van (particuliere) verhuurders of beleggers;
- De huisvestingsverordening het aanbieden en het (met voorrang) toewijzen van sociale-, middeldure huur- en nieuwbouw sociale koopwoningen regelt;
- In de huisvestingsverordening een registratieplicht is opgenomen voor (toeristische) verhuur van sociale-, middeldure huur- en sociale koopwoningen;
- Een opkoopbescherming pas ingevoerd kan worden als er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning én dat de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is om de schaarste te bestrijden of dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in de gemeente.

Overwegende dat:

- De voorliggende huisvestingsverordening particuliere verhuurders confronteert met regels die voor hen onuitvoerbaar zijn, onwerkbare situaties en onaanvaardbare hoge risico's oplevert. Daarnaast is er een kans op disproportioneel hoge boetes;
- De voorliggende huisvestingsverordening bevordert dat particuliere beleggers hun bezit verkopen, waardoor het woningaanbod in dit segment daalt. Dat is een onwenselijke situatie, die de gemeente niet nastreeft en waar niemand bij gebaat is;
- Particuliere verhuurders niet de oorzaak zijn van het probleem waarvoor de huisvestingsverordening een oplossing behoort te bieden;
- Woningen met een woonbestemming niet recreatief verhuurd mogen worden;
- In één verordening regels worden opgelegd aan drie verschillende doelgroepen (woningcorporaties, private verhuurders en toeristische verhuurders), hetgeen verwarring oplevert;
- Niet aangetoond is dat de leefbaarheid in de hele gemeente onder druk staat als gevolg van het feit dat particuliere beleggers hun bezit voor verhuur aanbieden.

Besluit:

Het voorliggende besluit te wijzigen in:

1. In de voorliggende huisvestingsverordening op te nemen dat deze niet van toepassing is op private verhuurders/beleggers door artikel 1, lid 1 te wijzigen in:

Aanbieder: degene, niet zijne een private verhuurder of -belegger, die als verkoper of verhuurder woonruimte te huur of te koop aanbiedt of doet aanbieden;

2. De gewijzigde Huisvestingsverordening gemeente Schagen 2025 aldus vast te stellen;
3. De bijbehorende toelichting op de Huisvestingsverordening tekstueel aan te passen in lijn met bovenstaande wijzigingen.

En gaat over tot de orde van de dag

De fractie van de VVD,

Angelique Ligthart,
fractievoorzitter.

Toelichting:

Geen onderscheid

De verordening maakt geen onderscheid tussen corporaties en private verhuurders. Terwijl het verschil tussen beide echt groot is. Corporaties ontvangen bijvoorbeeld staatsteun, denk aan leningen en kunnen bouwen op goedkope grond, terwijl particuliere verhuurders dat niet krijgen. Het kostenplaatje ligt daardoor totaal anders, maar de huisvestingsverordening legt hen wel op om dezelfde kostbare regels toe te passen. Dat is op z'n zachts gezegd onlogisch.

Administratieve last

Daarnaast legt de verordening private verhuurders een enorme administratieve last op. Hen wordt voorgeschreven hoe en hoelang zij een woning mogen aanbieden en aan wie zij de woning moeten of mogen verhuren. Verhuurders moeten alles documenteren op een voor de toezichthouder inzichtelijke manier en op hun website kenbaar maken wat voor inschrijfsysteem zij hanteren. Particuliere verhuurders hebben meestal geen professioneel boekhoudsysteem of een eigen website dat compleet beveiligd is tegen datalekken en voorzien is van een AVG-certificaat. De regels die de huisvestingsverordening voorschrijft leggen hen een onwerkbaar situatie op.

Bijzondere doelgroepen

Volgens de huisvestingsverordening moeten particuliere verhuurders voorrang geven aan mensen met een urgentieverklaring, waaronder bijzondere doelgroepen. Corporaties zijn daarop ingericht. Zij hebben sociaal werkers in dienst om bijzondere doelgroepen te begeleiden en overlast voor burens te beperken. Private verhuurders zijn daar niet op ingericht. Hoe kunnen zij redelijkerwijs invulling geven aan deze verordening? Het lijkt een onmogelijke situatie.

Leegstand

De huisvestingsverordening legt op dat een woning minimaal 2 tot maximaal 12 weken lang wordt aangeboden. Soms heeft een verhuurder eerder een huurder gevonden, maar volgens deze verordening mag de woning dan nog niet verhuurd worden. Daarnaast heeft een huurder vaak ook een opzegtermijn van twee maanden bij de vorige woning. Alles bij elkaar werkt deze verordening in de hand dat een woning wekenlang leeg staat. Tel daarbij op de termijn die de gemeente nodig heeft om een aanvraag te beoordelen. Het kan zomaar zijn dat de woning dan nog langer leeg staat. Deze huisvestingsverordening werkt een onwenselijke situatie in de hand, waar niemand bij gebaat is.

Boete

In de verordening wordt gesproken over boetes die volgen op het huisvesten van inwoners zonder huisvestingsvergunning. In de tabel staat een bedrag van maar liefst 25.750 euro bij de eerste overtreding. Dat is voor een particuliere belegger buitenproportioneel en een onaanvaardbaar risico. Deze regels komen bovenop landelijke regels en nieuwe belastingwetgeving in box 3. Verhuurders zullen het risico niet willen nemen en de woning verkopen. En dat is niet wat het college beoogt, dat heeft de portefeuillehouder aangegeven in de beantwoording van politieke vragen. De huisvestingsverordening is in dat opzicht tegenstrijdig aan uw eigen doelstelling.

Tussen wal en schip

Verhuurders hebben te maken met landelijke wetgeving en belastingmaatregelen. De huisvestingsverordening komt daar bovenop. De extra regels brengen hen in een onmogelijke situatie. Het ligt in de lijn der verwachting dat verhuurders hun woning zullen verkopen. Het aanbod loopt daardoor terug en dat is in niemands voordeel. Een deel van onze inwoners wil immers geen woning kopen of kan niet terecht bij een corporatie. Zij zijn aangewezen op particuliere verhuurders. Deze groep mensen valt door de verordening tussen wal en schip en kan straks geen woning meer vinden. Dat vindt VVD Schagen een onwenselijke situatie.

Uitsluiten

Je zou kunnen zeggen: we zorgen ervoor dat deze huisvestingsverordening niet van toepassing is op private verhuurders met maximaal drie verhuurbare woningen, omdat het in die gevallen vaak nog gaat om de niet-professionele verhuurders die in box 3 opereren. Zij beschikken niet over een organisatie waarmee zij kunnen voldoen aan de administratieve eisen van deze huisvestingsverordening. Maar ook voor verhuurders met meer dan 3 woningen brengt deze huisvestingsverordening een te zware last met zich mee, omdat zij vaak in meerdere gemeenten of in heel Nederland actief zijn en het praktisch onmogelijk is om per gemeente aparte regels te hanteren. Vervolgens blijft het feit dat de verordening dan nog steeds regels oplegt voor toeristische verhuur als voor de woningcorporaties die niet aan toeristische verhuur doen. Een onmogelijke situatie.

Aldus besloten,

Namens VVD Schagen
Fractievoorzitter A. Ligthart