
**Technische vragen voor college voorafgaand aan commissies
(indienen via bureaugriffier@bergen-nh.nl)**

Fractie : CDA Bergen

Concrete vraag

Is er nog instrument op te nemen in de huisvestingsverordening die de doorstroming van huurders van sociale woningen kan bevorderen?

Toelichting

We horen vaak dat huurders vanwege huidige lage huur, niet willen/kunnen doorstromen vanwege een hogere huur van de nieuwe huurwoning. Op de recente informatieavond van Kennemer Wonen is hier ook kort bij stil gestaan.

Antwoord:

Om de doorstroming te bevorderen hebben wij de huidige doorstroomregels al vereenvoudigd, dit betekent dat alle doorstromers (die een sociale huurwoning van een SVNK-corporatie leeg in de regio achterlaten) voorrang krijgen. Er is voor gekozen om dit voor maximaal 25% van alle vrijkomende woningaanbod in te zetten. Om zo ook voldoende aanbod te behouden voor de zij-instromers en de starters is het van belang dat er een verdeling wordt gemaakt tussen de woningen die worden geadverteerd en daarom een maximaal percentage in te zetten.

Ook kan bij de eerste verhuur van woningen (nieuwbouw) lokaal voorrang worden verleend aan huishoudens met een lokale binding. Daarbij is ook de inzet van woonduur mogelijk waardoor bijvoorbeeld bij een nieuwbouw appartementencomplex senioren in gezinswoningen uit de omgeving die niet of niet lang staan ingeschreven, verleid kunnen worden om door te stromen.

Het signaal van huurders die vanwege huidige lage huur niet willen/kunnen doorstromen is bekend bij Kennemer Wonen. En dit is onderwerp van gesprek tijdens de themabijeenkomsten van de prestatieafspraken.

Concrete vraag

Kan er iets meer toelichting volgen op de aantal nieuwe regelingen van het ministerie van BZK?

Toelichting

In raadsvoorstel staat bij overweging om niet een opkoopregeling toe te passen onder meer "daarbij is nog een aantal nieuwe regelingen aangekondigd door het Ministerie van BZK waarvan de effecten weliswaar nog onbekend zijn maar waarvan wel kan worden verwacht dat deze het opkopen van woningen minder aantrekkelijk maakt."

Antwoord:

De kabinetsplannen voor het reguleren van de middenhuur (Wet Regulering Middenhuur) in combinatie met onder andere de gewijzigde box 3 heffing hebben grote impact op de

rendementen in de woningbeleggingsmarkt. Verkoop van (verhuurde) beleggingswoningen kan voor woningbeleggers voordeliger uitpakken. Veel woningbeleggers hebben hun rendement ruimschoots behaald en de markt is nu nog interessant om te verkopen. In de plannen voor de begrenzing van de middenhuur komen woningen tot 187 punten in de gereguleerde (sociale) huursector te vallen. Dat betekent dat vanaf 2024 bij het afsluiten van een nieuw huurcontract de meeste huurwoningen onder de €1000 gaan vallen. Verwacht wordt dat deze regelingen het opkopen van woningen minder aantrekkelijk maakt.

Het memo van RIGO laat zien dat de eerdere aanpassingen in de overdrachtsbelasting de omvang van het aantal inkopen in 2021 heeft beperkt. Echter het lange termijn kan in de inventarisatie nog niet worden ingeschat.

Concrete vraag

Is aan te geven hoeveel hoofdwoningen er recreatief zijn verhuurd voor de maximaal toegestane 63 dagen in de afgelopen periode (sinds vorige huisvestingsverordening)?

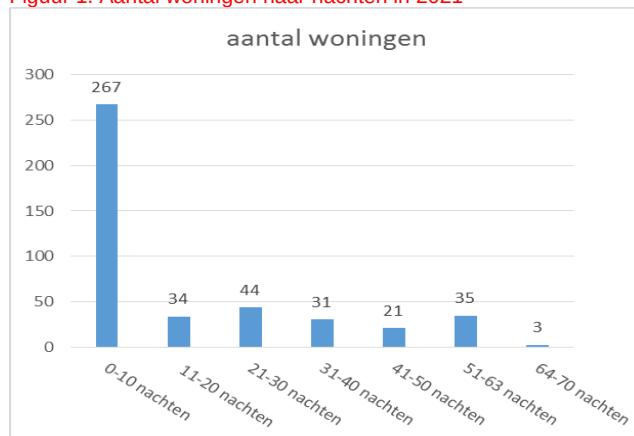
Toelichting

In beantwoorden op technische vragen van fractie POD, is te lezen dat er 521 registraties zijn met in totaal 13.152 overnachtingen, dat maakt een gemiddelde van ruim 25 overnachtingen per registratie. Een nadere toedeling van aantal overnachtingen per hoofdwoning, geeft wellicht een beter beeld van het gebruik van dit instrument en wellicht de mogelijkheid om het maximaal aantal overnachtingen te verlagen naar bijvoorbeeld 40 overnachtingen.

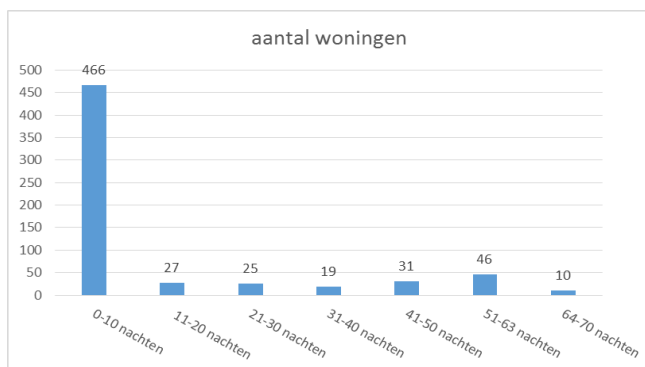
Antwoord:

Onderstaande figuren later per jaar het aantal woningen ingedeeld naar nachten zien. Het aantal registratie is in de afgelopen jaren toegenomen. Opvallend is dat er minimaal gebruik wordt gemaakt van de 63 nachten regeling.

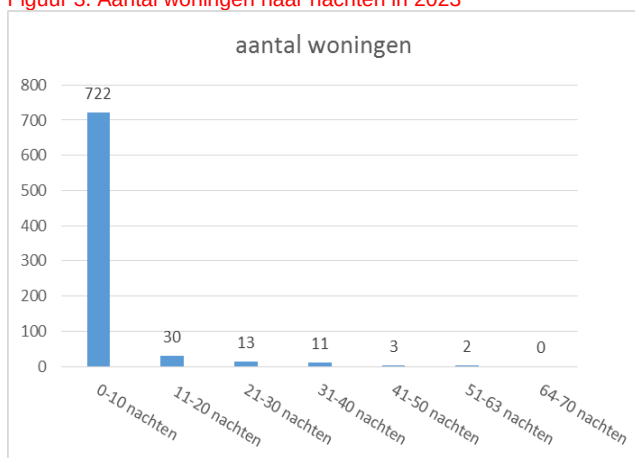
Figuur 1. Aantal woningen naar nachten in 2021



Figuur 2. Aantal woningen naar nachten in 2022



Figuur 3. Aantal woningen naar nachten in 2023



Concrete vraag

Is er nog instrument of instrumenten op te nemen in de huisvestingsverordening die het bezit van een tweede woning tegen gaat of zwaar kan ontmoedigen?

Toelichting

In het raadsvoorstel wordt aangegeven dat het memo 'Tweede woningen en toeristische verhuur' (RIGO Research en Advies, d.d. 28 maart 2023) toont aan dat toeristische verhuur overduidelijk in een aanzienlijk deel van de Bergense voorraad voorkomt.

Echter worden ook een groot aantal "tweede woningen" niet recreatief verhuurd maar gebruikt voor eigen recreatief gebruik door mensen buiten de gemeente en zelfs Nederland. Handhaving hiervan is momenteel zeer lastig op basis van enkel het bestemmingsplan en zeer intensief. Er worden in diverse andere gemeente met dezelfde problematiek van leefbaarheid, wel instrumenten toegepast.

Antwoord:

De Huisvestingswet stelt gemeenten in staat om via de huisvestingsverordening te sturen op (regulering van) toeristische verhuur (van registratie tot nachtcriterium), Bergen doet dit ook sinds enkele jaren. Het opnemen van deze regels in de verordening is nu wat wettelijk mogelijk is. Een andere route zou inderdaad kunnen zijn om via de ruimtelijke weg te sturen. In het (paraplu-)bestemmingsplan kunnen eisen worden gesteld aan het gebruik van woonruimte, zonder dat je als gemeente vastzit aan schaarste- of leefbaarheidsonterbouwingen zoals dit het geval is via de lijn van de Huisvestingswet.

Uiteraard is dit niet van de één op de andere dag geregeld (i.v.m. ruimtelijke procedures, terinzagelegging, etc.).