



Raadsvergadering

Zaaknummer Z25146055

Onderwerp: Huisvestingsverordening Edam-Volendam 2025

Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Voorstel

1. De Huisvestingsverordening Edam-Volendam 2025 vast te stellen.
2. In de Najaarsnota 2025 voor het jaar 2025 voor de uitvoering van deze nieuwe gemeentelijke toezichthoudende taken extra personeelslasten ad € 55.000 op te nemen. Deze extra lasten moeten ten laste worden gebracht van het saldo begroting.
3. In de begroting 2026 twee nieuwe FTE's op te nemen voor de uitvoering van de Huisvestingsverordening tot een totaalbedrag van € 196.363,00 en de kosten hiervan ten laste te brengen van het (meerjarige) saldo begroting.

Kern van het voorstel, samenvatting

De gewijzigde Huisvestingswet biedt mogelijkheden om de verdeling van schaarse huurwoningen en de voorraad van de huur- en koopwoningen te reguleren. De voorliggende Huisvestingsverordening draagt bij aan het borgen van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte.

De voorgestelde nieuwe Huisvestingsverordening 2025 van de gemeente Edam-Volendam bevat inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van de verordening uit 2021, waaronder:

1. technische en tekstuele aanpassingen;
2. invoeren van regels voor toeristische verhuur van particuliere woningen;
3. invoeren/hanteren vergunningplicht voor het verkrijgen van voorrang bij sociale huur, middeldure huur en betaalbare nieuwe bouw koopwoningen;
4. invoeren/hanteren wettelijke toegestane percentage van maximaal van 50% voorrang voor woningen in verband met lokale binding
 - maatschappelijke binding
 - economische binding

Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect

- De voorgestelde Huisvestingsverordening draagt bij aan een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte, zodat men zoveel mogelijk de kans krijgt een woning te vinden die aansluit bij zijn of haar inkomen.
- Deze verruimingsmogelijkheden vergroten de toegankelijkheid van betaalbare (huur- en koop) woningen voor lokale woningzoekenden. Dit kan bijdragen aan een versterking van de leefbaarheid en de sociale cohesie. Mensen die geworteld zijn in de gemeenschap dragen bij aan de levendigheid, economische stabiliteit en de ontwikkeling van lokale voorzieningen.
- Het vaststellen van een nieuwe gemeentelijke Huisvestingsverordening zorgt dat er rechtmatig besluiten kunnen worden genomen over de woonruimteverdeling, zowel in het huursegment als koopsegment.



- Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie gemeente Edam-Volendam “Samen zetten we koers”, de Woonvisie Edam-Volendam 2022-2025 en de Doelgroepenverordening sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen Edam-Volendam 2023. Met als doel voor de opgave wonen: Onze woonomgeving en de woningmarkt vergen beide continue aandacht. Binnen de opgave 'Wonen' gaan we de uitdaging aan om voor een evenwichtige woningvoorraad te zorgen en om een kwalitatieve, gezonde en veilige leefomgeving te bereiken en in stand te houden.

Toelichting en argumenten

Huisvestingswet - Huisvestingsverordening

Met de aanpassingen in de huisvestingsverordening, voortvloeiend uit de Huisvestingswet, zorgen we ervoor dat de sinds 1 januari 2024 geldende wijzigingen correct worden geïmplementeerd. De Wet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een Huisvestingsverordening regels vast te leggen over de woonruimteverdeling. Bovendien vormt de Huisvestingsverordening de grondslag voor het bestuurlijk handelen bij woonruimteverdeling.

De Huisvestingsverordening bevat de lokale regels voor de verdeling van woonruimte, zoals criteria en regels voor woonruimteverdeling, woningtoewijzing (Bijv. doelgroepen, inkomen, segmenten en locaties), urgentieregels, woningsplitsing en toeristische verhuur van woningen enz. De gemeenteraad heeft op grond van de Huisvestingswet de bevoegdheid om eens in de vier jaar een Huisvestingsverordening vast te stellen. De laatste Huisvestingsverordening is in 2021 door de raad vastgesteld. De raad kan derhalve, om de regels uit de huidige verordening gelijk met nieuwe wijzigingen voort te zetten, vanaf 2025 een nieuwe verordening vast stellen.

De aanleiding van de vaststellen van de Huisvestingsverordening 2025 is:

- a. Het implementeren van de wijzigingen in de Huisvestingswet die per 1 januari 2024 van kracht zijn en de regionale ontwikkelingen met betrekking tot het vigerende woonruimteverdeelsysteem, namelijk het puntensysteem dat sinds 2023 in de regio wordt gehanteerd.
- b. Het sturen op mogelijk ongewenste ontwikkelingen op onze woningmarkt met betrekking tot het (onrechtmatige) verhuren van woonruimtes.
- c. Vanwege de schaarste het sturen op de toewijzing van betaalbare (huur en koop) woningen aan het wettelijke maximaal toegelaten percentage van 50% aan lokale woningzoekenden met economische en/of maatschappelijke binding.

Technische en tekstuele aanpassingen

Veel wijzigingen zijn van technische aard. Zo zijn enkele definities aangepast en andere toegevoegd. Inmiddels werken we bijna vier jaar met het regionale puntensysteem voor de woonruimteverdeling, dat alleen geldt voor sociale huurwoningen. De toewijzing van deze woningen verloopt via het nieuwe systeem op basis van het hoogste aantal punten. Deze punten kunnen vier typen omvatten: wachtpunten, zoekpunten, situatiepunten en startpunten. Deze punten kunnen zowel worden toegekend als ingetrokken. Naar aanleiding van de ervaringen tijdens de implementatie in de regio is het noodzakelijk enkele technische en tekstuele aanpassingen door te voeren. De belangrijkste beleidsmatige veranderingen betreffen de invoering van een registratieplicht voor toeristische verhuur en de uitbreiding van de vergunningsplicht voor bepaalde woonruimten. Daarnaast worden nieuwe begrippen en definities toegevoegd in verband met de regels over (registratie van) toeristische verhuur in particuliere woningen en de vergunningsplichtige woonruimten zoals opgenomen in de verordening.

Regels over toeristische verhuur in particuliere woningen



De opkomst van digitale platforms voor de verhuur van verblijfsruimte aan toeristen, zoals Airbnb en booking.com heeft de toeristische verhuur van particuliere woningen woonruimten een belangrijke impuls gegeven en is aanzienlijk in omvang toegenomen. Ook in Edam-Volendam is er een toename van het aantal toeristische overnachtingen in woonruimten. De registratieplicht en meldplicht hebben als doel inzicht te krijgen waar en door wie particuliere woonruimte voor toeristische verhuur wordt aangeboden, zodat de gemeente de bestaande wet- en regelgeving kan handhaven. Invoering regels over toeristische verhuur in particuliere woningen zorgt voor een eerlijk speelveld tussen reguliere verblijfsaccommodaties en particuliere toeristische verhuur. Een registratieplicht voor alle particuliere aanbieders van toeristische verhuur in Edam-Volendam maakt het mogelijk om het aantal overnachtingen goed te kunnen monitoren. Dit zorgt er ook voor dat de toeristenbelasting bij deze particuliere verhuurders geïnd kan worden. Voor de registratie sluiten we aan bij de op landelijke schaal beschikbaar gestelde registratiemodule.

Grootschalige verhuur van woonruimten aan toeristen kan ongewenste effecten hebben op onder meer de woningmarkt, de leefbaarheid (sociale cohesie) van de woonomgeving, de veiligheid van woonruimten en het gelijke speelveld voor andere aanbieders van toeristische accommodatie. Toeristische verhuur van woonruimten kan anderzijds een goede aanvulling zijn op de gastvrijheidseconomie en daarom is dit in Edam-Volendam beperkt toegestaan. Gemeente Edam-Volendam heeft nog geen regels om toeristische verhuur te reguleren in de Huisvestingsverordening. Er zijn in het in het omgevingsplan regels opgenomen voor Bed & Breakfast. Op grond van de Woningwet is een vergunning voor brandveilig gebruik verplicht voor het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft aan meer dan tien personen.

Deze regeling wordt opgenomen in de Huisvestingsverordening 2025 Edam-Volendam in verband met de regulering van de toeristische verhuur van woonruimte. De wijziging van de Huisvestingswet 2014 (Wet toeristische verhuur van woonruimte) geeft de gemeente instrumenten om de handhaving mogelijk te maken en indien noodzakelijk de neveneffecten van de toeristische verhuur van woonruimte te kunnen voorkomen of beperken. In dit kader maken wij gebruik van de mogelijkheid voor een registratieplicht voor Bed & Breakfast en registratieplicht- en meldplicht voor toeristische verhuur voor particuliere woningen. Door de registratieplicht wordt de informatiepositie verbeterd, waardoor gericht en effectief kan worden gehandhaafd. Door de meldplicht kunnen negatieve neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte worden beperkt.

Vergunningsplichtige woonruimte en 50% toewijzing op basis van binding

Maximaal 50% van de betaalbare woningen mag met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die een binding hebben met de gemeente. Hierdoor krijgen woningzoekenden met een dergelijke binding een grotere kans op het vinden van een woning. Met de aanpassing van de Huisvestingswet is het eerdere maximumpercentage van 25% voor lokale voorrang opgehoogd. Het nieuwe maximum van 50% geldt nu gezamenlijk voor lokale binding. Met andere woorden, woningzoekenden met lokale binding krijgen samen voorrang bij de toewijzing van maximaal de helft van de betaalbare woningen.

De Huisvestingswet geeft gemeenten de mogelijkheid om in een Huisvestingsverordening regels vast te stellen voor de toewijzing en verdeling van sociale huurwoningen, huurwoningen in het middensegment en betaalbare nieuwbouwwoningen (prijsspeil 2025 tot €405.000). Tevens kunnen wijzigingen in de woningvoorraad onder vergunningsplicht vallen. In dit kader wordt de voorrangsregeling voor mensen met lokale binding uitgebreid: waar voorheen maximaal 25% van de sociale huurwoningen met voorrang

aan lokale woningzoekenden werd toegewezen, wordt dit percentage verhoogd naar 50%. Deze uitbreiding geldt nu ook voor huurwoningen in het middensegment en betaalbare koopwoningen tot het genoemde prijspeil. Gemeentelijke toewijzingsregels zijn toegestaan voor zover ze noodzakelijk en geschikt zijn om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste tegen te gaan.

De basis voor het toetsen en verdelen van woonruimte is schaarste. Artikel 2 van de Huisvestingswet stelt onomwonden dat er alleen regels mogen worden gesteld wanneer er sprake is van schaarste aan woonruimte. In de woningmarktregio van Edam-Volendam is deze schaarste momenteel duidelijk aanwezig. Uit recent onderzoek van WiMRA (Wonen in de Metropoolregio Amsterdam) blijkt bovendien dat ook in de bredere woningmarktregio, waar Edam-Volendam onderdeel van uitmaakt, een aanzienlijke schaarste aan woningen heerst. Deze schaarste wordt veroorzaakt door een combinatie van factoren, zoals een groeiende bevolking en het toenemend aantal kleine huishoudens, beperkte nieuwbouw en een stijgende vraag naar betaalbare woningen, zowel in de huur- als koopsector. Dit heeft invloed op de woningprijzen en de beschikbaarheid, waardoor het voor veel mensen steeds lastiger wordt om een passende woning te vinden.

Uit recent lokaal onderzoek (gepresenteerd in de themaraad wonen d.d. 5 juni jl.) naar schaarste- en leefbaarheidsargumenten in de gemeente Edam-Volendam blijkt dat er voldoende redenen zijn om de uitbreidingsmogelijkheden binnen de gemeente te benutten, aangezien er vooral grote tekorten zijn aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen, waarbij de vraag in alle prijscategorieën momenteel het aanbod overstijgt; hieronder worden enkele kenmerkende aspecten van de lokale woningmarkt nader toegelicht.

Kenmerken lokale woningmarkt Edam-Volendam

- De gemeente Edam-Volendam wordt gekenmerkt door een relatief lage sociale en particuliere huurvoorraad, die aanzienlijk lager ligt dan het Nederlandse gemiddelde.
- Het aanbod van betaalbare koopwoningen is beperkt, waarbij beschikbare woningen snel van eigenaar wisselen.
- Verhuisbewegingen binnen de gemeente concentreren zich sterk op de eigen kernen, terwijl verhuizingen naar buiten vooral gericht zijn op de steden Amsterdam en Purmerend. Dit weerspiegelt de duidelijke wens van inwoners om binnen hun eigen gemeenschap te blijven wonen.
- Het aantal thuiswonende jongeren in Edam-Volendam blijft hoger dan gemiddeld in Nederland, waarbij jongeren steeds later het ouderlijk huis verlaten.
- Huishoudens worden bovendien kleiner; bijna een op de drie huishoudens bestaat uit één persoon. Dit maakt het voor starters en eenverdieners in loondienst steeds lastiger om een woning te bemachtigen op de huidige woningmarkt. Daarnaast kampt de gemeente met sterk stijgende huizenprijzen, die ongeveer gelijke tred houden met het landelijke gemiddelde.

Kanttekeningen en alternatieven

Het instellen en implementeren van een vergunningplicht voor nieuwbouw (huur en koop) woningen vergt zowel tijd als inzet

Hiervoor is een werkproces nodig waarmee de vergunningaanvraag bij de gemeente kan worden ingediend. Omdat het een (landelijk) nieuwe regeling betreft, vraagt de implementatie van dit proces een grondige voorbereiding. Zowel het opzetten van het aanvraag- en behandelstelsel als het daadwerkelijk verlenen van vergunningen vergt capaciteit. De financiële gevolgen zijn opgenomen onder het kopje financiële middelen en effecten voor de begroting.

Het ontbreken van een vergunning maakt de koop niet ongeldig



De wet bepaalt niet dat een koopovereenkomst automatisch ongeldig is als een vereiste vergunning ontbreekt. Dit betekent dat het mogelijk is dat iemand een woning koopt, maar vervolgens geen vergunning krijgt, terwijl de koop niet meer ongedaan kan worden gemaakt. Om dit zoveel mogelijk te voorkomen, is het belangrijk dat ontwikkelaars en andere betrokken partijen hierin samenwerken en de informatie voor aankoop van de woning duidelijk is. Dit kan onder andere door duidelijke communicatie over de vergunningsplicht én door het stimuleren van het opnemen van ontbindende voorwaarden in de (model)koopovereenkomsten.

Toeristische verhuur; Bestuurlijke boete

Handhaving op particuliere toeristische verhuur is arbeidsintensief en brengt kosten met zich mee. Daarnaast kan het leiden tot onvrede bij particuliere verhuurders die hun mogelijkheden of inkomsten zien verminderen. Toch is deze maatregel belangrijk om te zorgen dat woningen beschikbaar blijven voor mensen die er zelf willen wonen. In tijden van woningkrapte is het van groot maatschappelijk belang dat woningen in de eerste plaats beschikbaar zijn voor eigen inwoners.

Ter handhaving van de regels is het belangrijk om bestuurlijke boetes te onderscheiden van de last onder dwangsom. Een last onder dwangsom kan worden opgelegd op grond van de Gemeentewet (artikel 125) in samenhang met de Algemene wet bestuursrecht (artikel 5:32) en vereist geen specifieke grondslag in de Huisvestingsverordening. Bestuurlijke boetes daarentegen wel, en daarom zijn deze expliciet in de regeling opgenomen. Uit ervaring blijkt dat het opleggen van bestuurlijke boetes effectiever is dan uitsluitend het opleggen van een last onder dwangsom. Bestuurlijke boetes kunnen bovendien altijd in combinatie met een last onder dwangsom worden opgelegd. In artikel 35 van de Huisvestingswet zijn de maximale boetebedragen vastgesteld. De financiële gevolgen zijn opgenomen onder het kopje financiële middelen en effecten voor de begroting.

Financiële middelen en effecten begroting

De verordening maakt het mogelijk om schaarse woonruimte rechtvaardig en evenwichtig toe te wijzen. Het instrumentarium bevat onder meer:

- een vergunningplicht voor betaalbare woningen, waarmee deze bij voorrang kunnen worden toegewezen aan woningzoekenden met een urgenter woonbelang;
- een registratieplicht voor toeristische verhuur, om ongewenste onttrekking aan de woningvoorraad tegen te gaan.

Uit deze Huisvestingsverordening zijn voor onze gemeente geen extra inkomsten te verwachten. De uitvoering van deze nieuwe gemeentelijke toezichthoudende taken brengt aanvullende verplichtingen met zich mee op het gebied van vergunningverlening, bezwaar- en beroepsprocedures en handhaving.

Aangezien dit een nieuwe toezichthoudende taak betreft waarvoor momenteel geen capaciteit beschikbaar is binnen de organisatie, wordt in de najaarsnota voorgesteld om voor de dekking van de voorgestelde extra personeelslasten in 2025 (€ 55.000.) op te nemen. Voor de begroting 2026 worden twee nieuwe FTE's, één VTH-A en één beleidsmedewerker A, met een totaalbedrag van € 196.363,00 opgenomen voor de uitvoering van de Huisvestingsverordening.

Binnen de bestaande ramingen is geen ruimte beschikbaar. Dit betekent dat de extra lasten in 2025 en 2026 en verder geheel ten laste komen van het saldo begroting.

Uitvoering of vervolgproces

- Na het besluit wordt de nieuwe Huisvestingsverordening gepubliceerd via de gemeentelijke website. Daarnaast wordt deze gepubliceerd in het Gemeenteblad en op de website Overheid.nl.



- Deze verordening treedt inwerking op de eerste dag na haar bekendmaking.
- Het proces voor de verlening van de vergunningen wordt nader geconcretiseerd. (Zie bijlage 3)

Participatie en communicatie

- De beide lokale corporaties zijn meegenomen in het proces van het opstellen van de verordening. Hun input is verwerkt in de voorliggende verordening.
- De concept Huisvestingsverordening is ter advisering voorgelegd aan de provincie.
- Na het besluit wordt de nieuwe Huisvestingsverordening gepubliceerd via de gemeentelijke website. Daarnaast wordt deze gepubliceerd in het Gemeenteblad en op de website Overheid.nl.

Rapportage en evaluatie

Deze verordening wordt na vier jaar geëvalueerd. De gemeenteraad krijgt jaarlijks een themaraad wonen aangeboden waar we ingaan waar de voortgang en uitvoering van ons woonbeleid wordt toegelicht.

Achterliggende documenten en eerder genomen besluiten

- De Huisvestingswet 2014, gewijzigd per 1 januari 2024
[wetten.nl - Regeling - Huisvestingswet 2014 - BWBR0035303](https://wetten.nl/Regeling-Huisvestingswet-2014-BWBR0035303)
- Woonvisie 2022-2025
[Woonvisie 2022-2025](#)
- Huisvestingsverordening Edam-Volendam 2021
[Verordening van de raad van de gemeente Edam-Volendam houdende de vaststelling van regels omtrent huisvesting \(Huisvestingsverordening Edam-Volendam 2021\) | Lokale wet- en regelgeving](#)
<https://edamvolendam.bestuurlijkeinformatie.nl>

Bijlagen

1. Huisvestingsverordening Edam-Volendam 2025
2. Lokaal onderzoek woningmarkt Edam- Volendam
3. Concept proces huisvestingsvergunningen

Edam-Volendam,

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
C. Rijnberg

de burgemeester,
R.J. Beukers.

Dit voorstel is elektronisch ondertekend. Dit is na besluitvorming zichtbaar op de volgende pagina.