Registratienummer:	RVO11.0108	Portefeuillehouder:	P.N. Bruin
Van afdeling: Behandelend ambtenaar: Telefoonnummer: E-mail adres:	Ruimte, Wonen en Ondernemen P.C. Cruijff (0223) 67 8839 p.cruijff@denhelder.nl	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen: • • • •	
Onderwerp:	Actualisering Huisvestingsverordening Den Helder		

Gevraagd besluit:
Vaststelling Huisvestingsverordening Den Helder 2011

Publiekssamenvatting
De huidige Huisvestingsverordening Den Helder dateert van 1994. Zowel vanwege de herziene Huisvestingswet, als vanwege gedateerde onderdelen van de Huisvestingsverordening Den Helder is actualisering van deze verordening hoog nodig. Daarbij is eerst beoordeeld, of vaststelling van een nieuwe huisvestingsverordening voor deze gemeente nog wel nodig is. Dit is nog steeds het geval. Thans bevat de voorliggende conceptverordening ook de handvatten voor een separate aanpak van ongewenste kamerverhuur.

Inleiding
Aanleiding tot dit advies is primair de herziene Huisvestingswet. Op grond hiervan dienen gemeenten met een huisvestingsverordening hun verordening daarop in 2011 aan te passen. De Huisvestingsverordening Den Helder dateert van 1994. Sedert die tijd zijn onderdelen van deze verordening inmiddels volledig gedateerd, onder meer door herziene en vervallen wetgeving.
Secundair is het mogelijk gebleken om in de nieuwe huisvestingsverordening bepalingen op te nemen, die als handvat kunnen dienen voor een separate aanpak van ongewenste kamerverhuur in deze gemeente. In een aantal gebieden in deze gemeente leidt kamerverhuur namelijk niet alleen tot overlast voor de directe woonomgeving, maar staat de geboden huisvesting hier en daar bepaald niet in een redelijke verhouding tot de gevraagde huurprijzen voor de kamers. De tot 1994 geldende Verordening op de kamerverhuurbedrijven wordt op dit punt dan ook node gemist. Laatstgenoemde verordening werd in 1994 evenwel overbodig gevonden, omdat tegen eventuele overlast van kamerverhuurbedrijven opgetreden zou kunnen worden op grond van openbare orde- en milieubepalingen, alsmede door het toetsen aan brandveiligheidseisen. De laatste jaren blijkt evenwel sprake van een zodanig toenemende overlast door "wildgroei" in de kamerverhuur, dat behoefte bestaat aan een meer specifiek gerichte aanpak van dit probleem. Daartoe biedt de voorliggende concepthuisvestingsverordening de mogelijkheid, zij het als handvat voor een separate aanpak. Van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving ontvangt u zo spoedig mogelijk en zo mogelijk gelijktijdig met dit advies een voorstel daaromtrent.

Beoogd maatschappelijk resultaat
De voorgestelde nieuwe huisvestingsverordening draagt wederom een voorgestane woonruimteverdeling volgens het marktmechanisme in zich, welke voor wat betreft de woningcorporaties gekoppeld is aan convenanten. Door middel van die convenanten behoudt de gemeente de mogelijkheid om haar wensen en belangen ten aanzien van het toekennen van sociale huurwoningen daarin vast te leggen en te doen nakomen door de eigenaren/verhuurders van die woningen. In dit verband wordt onder meer gewezen op de halfjaarlijks te realiseren gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders, waarover op basis van deze convenanten prestatieafspraken worden gemaakt. Overigens behoeven deze convenanten ten aanzien van de voorliggende nieuwe huisvestingsverordening geen aanpassing.
Zoals onder "Inleiding" vermeld, biedt de nieuwe huisvestingsverordening de mogelijkheid om als handvat te dienen voor een separate aanpak van ongewenste kamerverhuur en in relatie daarmee de overlast ervan.

Kader
Het kader wordt gevormd door de herziene Huisvestingswet. Op grond hiervan dienen gemeenten met een huisvestingsverordening deze verordening in 2011 hieraan te hebben aangepast.

Argumenten
In de eerste plaats is actualisering van de Huisvestingsverordening Den Helder noodzakelijk op grond van de herziene Huisvestingswet. Daarbij komt, dat de huidige huisvestingsverordening op diverse onderdelen gedateerd is door onder meer herziene en vervallen wetgeving. Tevens bestond behoefte aan regelgeving voor de aanpak van ongewenste kamerverhuur, vanwege de sterk toegenomen overlast hiervan in bepaalde buurten van deze gemeente.

Maatschappelijk draagvlak
Er wordt in deze gemeente in toenemende mate aandacht gevraagd voor en een aanpak gevraagd van de overlast, die wordt ondervonden van een "wildgroei" in de kamerverhuur. Met name in de Visbuurt is sprake van behoorlijke overlast hiervan. Getracht wordt om enerzijds door middel van het "kapstokartikel" artikel 3.1.4., lid 4. in de nieuwe huisvestingsverordening en separaat daaraan te koppelen maatregelen de ongewenste "wildgroei" aan kamerverhuur en vooral het daarvoor "geschikt" maken van bestaande zelfstandige woonruimten door opdeling ervan in kamers tegen te gaan. Onderzocht zal worden, of het opnieuw invoeren van een kamerverhuurverordening meer mogelijkheden biedt om de kamerverhuur in deze gemeente te reguleren.

Financiële consequenties
Hieruit worden voor de gemeente geen nadelige financiële consequenties verwacht.

Communicatie
Persbericht:
Nee

Realisatie
Door het vaststellen van de voorliggende nieuwe huisvestingsverordening wordt tevens de mogelijkheid geboden om hieraan maatregelen specifiek gericht tegen ongewenste kamerverhuur te koppelen. Onderzocht zal worden, of het opnieuw invoeren van een kamerverhuurverordening meer mogelijkheden biedt om de kamerverhuur in deze gemeente te reguleren.

Den Helder, 17 mei 2011

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

MINUUT

burgemeester
Koen Schuiling

MINUUT

secretaris
H. Raasing