Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14058

Gemeente Leeuwarden

Raadsvoorstel

Raadsvoorstel Huisvestingsverordening gemeente Leeuwarden
Zaaknummer: 2024-011951

Aan de gemeenteraad.

Inleiding
Eind 2021 is uw raad voor het eerst geïnformeerd over ons voornemen tot het invoeren van een huisvestingsverordening (kenmerk 2021-099012). Wij hebben toen aangeven de regeling voor opkoopbescherming en verbod tweede woninggebruik in Grou hierin op te willen nemen.

In 2022 hebben wij de omvang van buy-to-let onderzocht. Op basis hiervan hebben wij gekeken naar de effecten hiervan op de leefbaarheid en beschikbaarheid van goedkope en middeldure koopwoningen. Op basis van ons onderzoek kwamen 51 buurten in de stad Leeuwarden naar voren waar nog meer buy-to-let onverantwoord zou zijn. De opkoopbescherming zou ervoor moeten zorgen dat er meer goedkope en middeldure koopwoningen tot een waarde van €355.000,- (NHG-grens) beschikbaar blijven.

Met betrekking tot het verbod tweede woninggebruik kwam uit onderzoek naar voren dat het tweede woninggebruik in Grou dusdanig omvangrijk is dat dit de beschikbaarheid van koopwoningen teveel onder druk zet. Het aandeel tweede woningen in de andere dorpen bleek zeer gering. Wij concludeerden dat op basis van dit onderzoek het niet mogelijk was om de regeling ook in andere dorpen in te voeren.

Begin 2023 heeft uw raad over de concept-huisvestingsverordening gesproken. Vervolgens heeft u op 22 maart 2023 besloten om akkoord te gaan met de terinzagelegging van de ontwerp-Huisvestingsverordening Gemeente. De raad heeft ons daarnaast gevraagd:
- Te onderzoeken of Stiens onder de opkoopbescherming kan vallen;
- Of de dorpen Wergea en Warten onder verbod gebruik tweede woning kunnen vallen;
- De verordening nog eens kritisch te laten beoordelen.

Naar aanleiding van deze verzoeken hebben wij adviesbureau Companen ingeschakeld om het tweede woninggebruik in de dorpen Wergea, Warten en Jirnsum te onderzoeken. Uit dit onderzoek blijkt dat ook in Warten een verbod tweede woninggebruik gewenst is.
Wij hebben adviesbureau RIGO opdracht gegeven om een schaarsteonderzoek uit te voeren. Dit heeft geleidt tot aanpassing van het prijsniveau en het aantal uit te sluiten gebieden (zie ook hierna. De schaarste in Stiens is niet groot genoeg om hier ook een Opkoopbescherming in te voeren.
Daarnaast hebben wij RIGO ingeschakeld om de verordening juridisch sluitend te krijgen.

2023 is tevens gebruikt om de implementatie grotendeels voor te bereiden. Zo is gewerkt aan het inregelen van het vergunningstraject, de handhaving en communicatiestrategie. Het invoeren van de Omgevingswet bleek niet te

combineren met het implementeren van het vergunningentraject voor deze verordening.

Juridische context
De Huisvestingswet 2014 geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om via een huisvestingsverordening in te grijpen in de samenstelling van de bestaande woningvoorraad (huur en goedkope koop) en de woonruimteverdeling (gereguleerde huur). De gemeenteraad moet de noodzaak voor het inzetten van deze wet kunnen onderbouwen. Voornamelijk op basis van schaarste, maar ook aan de hand van negatieve effecten op de leefbaarheid.

Vanaf 1 januari 2022 is de Huisvestingswet 2014 gewijzigd en geeft het gemeenten vanaf dan de mogelijkheid om buy-to-let te reguleren. Goedkope en middeldure woningen kunnen dan niet langer worden opgekocht om te verhuren door middel van de opkoopbescherming. Woningen in aangewezen gebieden mogen dan gedurende vier jaar na aankoop niet worden verhuurd, tenzij daarvoor een vergunning is verleend.

Beoogd effect
Met de instrumenten die de Huisvestingsverordening biedt, wordt beoogd de schaarse beschikbare woonruimte zo eerlijk, rechtvaardig en optimaal mogelijk te verdelen. Ook wordt beoogd de samenstelling van de bestaande woonruimtevoorraad zo goed mogelijk te beschermen, waarbij de afweging wordt gemaakt tussen het optimaal benutten van de woningvoorraad aan de ene kant en het beschermen van de leefbaarheid in buurten en wijken aan de andere kant.

Concreet betekent dit dat wij met de opkoopbescherming de bestaande goedkope koopvoorraad in de stad Leeuwarden beschikbaar willen houden voor de doelgroep. En in de dorpen Grou en Warten het tweede woninggebruik willen reguleren ten behoeve van voldoende aanbod en leefbaarheid.

Argumenten
Regulering door opkoopbescherming
Een gemeente moet aantonen dat sprake is van schaarste in het betaalbare koopsegment en dat er negatieve effecten zijn op de leefbaarheid, waardoor het noodzakelijk is buy-to-let te reguleren.

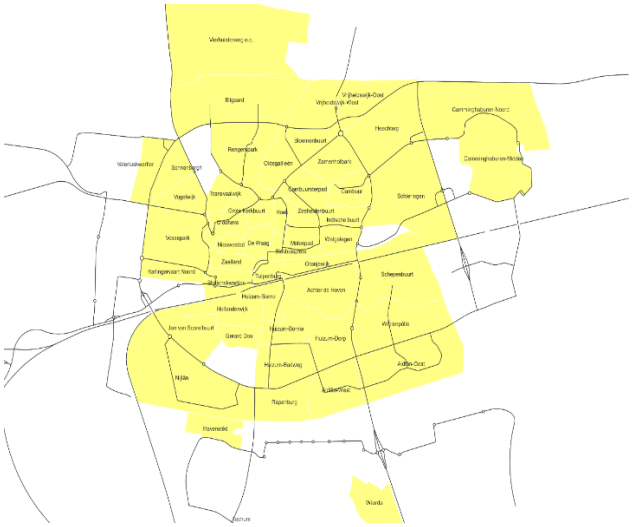
Onderzoeks- en adviesbureau RIGO heeft recent schaarsteonderzoek gedaan (“Schaarsteonderzoek in Leeuwarden” van 30 mei 2023). De buurten waar de opkoopbescherming gaat gelden zijn aan de hand van een aantal criteria geselecteerd die bepalen of er sprake is van schaarste die ook negatieve gevolgen heeft.

Deze criteria zijn als volgt:
1. Het aandeel koopwoningen in de totale voorraad van de wijk is kleiner dan het gemeentelijk gemiddelde van 51%;
2. Er is in de wijk sprake geweest van een afname in het aandeel koopwoningen over de periode 2019-2022;
3. De gemiddelde transactieprijs in de wijk was in 2022 hoger dan €260.000 (de sociale koopgrens);
4. De gemiddelde transactieprijs in de wijk is in de periode 2019-2022 harder toegenomen dan het gemeentelijk gemiddelde van +37%;

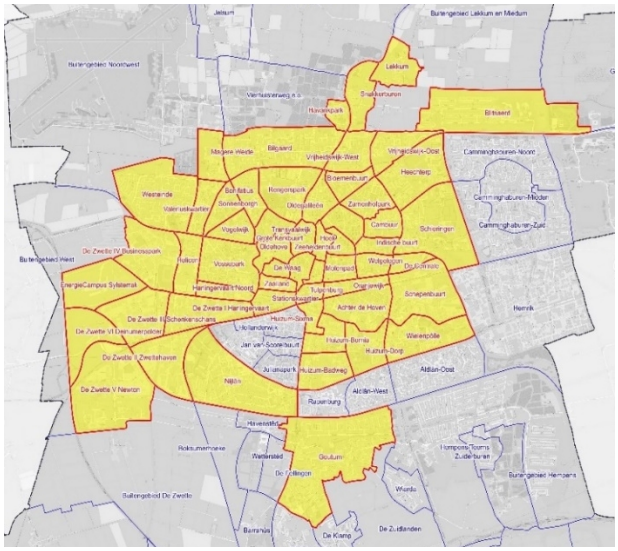
5. Minder dan 25% actueel aanbod tot €260.000 (de sociale koopgrens) of minder dan 10 woningen in het aanbod.

Waarbij als hoofdcriteria het aandeel koop en de ontwikkeling van de omvang van de koopsector zijn gehanteerd. Wanneer een wijk op één van beide criteria negatief scoort, is het aanbod van betaalbare koopwoningen voor de lage – en middeninkomens te beperkt. Dit leidt tot de conclusie dat wijken die aan drie of meer criteria van schaarste of aan beide hoofdcriteria voldoen, woningzoekenden negatieve effecten ervaren van schaarste in de koopsector. Dit betreft de buurten; Binnenstad, Bilgaard & Havankpark, Potmargezone, Westeinde, Vrijheidswijk, Vossepark & Helicon, Heechterp & Schieringen, Dokkumer Ie e.o., Goutum, Oud-Oost, Sonnenborgh e.o., Nijlân & De Zwette. De overige buurten die in 2022 nog wel opgenomen waren in de concept Huisvestingsverordening 2022, vallen op basis van het nieuwste schaarsteonderzoek niet meer onder de opkoopbescherming. Zie kaarten hieronder.

Kaart met buurten die vallen onder de opkoopbescherming in de concept Huisvestingsverordening 2022



Kaart met buurten die vallen onder de opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening 2024



De opkoopbescherming geldt voor woonruimten met een WOZ-waarde lager of gelijk aan € 260.000,- met een jaarlijkse indexatie (CBS). De schaarste is vooral van belang voor de lage- en middeninkomens. Deze doelgroep verdient circa € 60.000,- per jaar (1,5 keer modaal) en kan een hypotheek krijgen van circa € 260.000,-. De in de eerste versie van de huisvestingsverordening aangehouden grens van opkoopbescherming voor woonruimten met een WOZ-waarde lager of gelijk aan van € 355.000,- (NHG-grens) blijkt dan ook te hoog.

Naar aanleiding van eerdere zienswijzen van Elkien en WoonFriesland worden woningcorporaties uitgezonderd van de Opkoopbescherming.

Regulering door verbod tweede woningbezit Grou en Warten
In 2021 is door onderzoeksbureau Companen uitgezocht hoeveel koopwoningen als tweede woning worden gebruikt in Grou. Uit dit onderzoek bleek dat dit bij 25 à 30 woningen het geval is. Op basis van het meest recente onderzoek door Companen (“Analyse tweede woninggebruik Jirnsum, Wergea en Warten” van 5 juli 2023) is het werkingsgebied verbod tweede woninggebruik aangescherpt en uitgebreid tot de kern van Warten.

Met het invoeren van de zogenaamde onttrekkingvergunning tweede woninggebruik wordt tegengegaan dat de schaarse koopwoningen in Grou en Warten permanent recreatief gebruikt worden. Dit gaat schaarste en een verslechtering van de leefbaarheid tegen. Er is ook gekeken naar tweede woningbezit in andere dorpen in de gemeente. Uit dit verkennende onderzoek bleek dat op basis van de gemeentelijke registraties het verschijnsel tweede woningbezit te klein is om een verbod op tweede woningbezit te introduceren. De bestaande tweede woningen in Grou en Warten vallen buiten de regeling. De geïnventariseerde huidige woningen worden actief in een register geregistreerd.

Aansluiting op coalitieakkoord
In het coalitieakkoord 2022-2026 is het volgende opgenomen:
Woningzoekenden mogen het niet langer afleggen tegen beleggers. Daarom willen we in bepaalde wijken en/of dorpen een zelfbewoningsplicht. Daarmee krijgt iedereen, ook de kwetsbare doelgroepen en ouderen, een eerlijke kans op een passende woning. In een huisvestingsverordening willen we waar nodig particuliere verhuur, woningtoewijzing en een verbod op tweede woningbezit regelen.

De voorliggende Huisvestingsverordening Leeuwarden is hierop het antwoord. We werken daarnaast momenteel aan een urgentieregeling - een voorrangsregeling voor geselecteerde doelgroepen. Deze zal op een later moment in 2024, aan uw raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Aansluiting op huidig woonbeleid
In de volkshuisvestingsvisie 2021 is het volgende opgenomen: 'In buurten in de bestaande stad waar meer dan 50% van de woningvoorraad uit sociale huur (corporatie en particulier) bestaat, willen we dit percentage onder de 50% brengen. We werken daar niet meer mee met het uitbreiden van de voorraad sociale huurwoningen. Daarnaast gaan we indien mogelijk in deze buurten de koopwoningenvoorraad afschermen voor opkoop door particuliere verhuurders' (blz. 23).

Met de huisvestingsverordening wordt het woonbeleid uitgebreid met nieuwe instrumenten. Waar het gaat om schaarste in het goedkope en betaalbare koopsegment zijn we druk bezig in dit segment woningen toe te voegen. Mede in aansluiting bij de rijksprioriteiten op dit vlak. Met het beleidskader wonen in de dorpen ontstaat meer ruimte voor het toevoegen van woningen in de dorpen. Waar het gaat om leefbaarheid geven we via het programma Leeuwarden Oost (en ook Vlietzone) hier extra aandacht aan en maken we extra inzet mogelijk.

Aansluiting op omgevingsvisie
Zowel het invoeren van de opkoopbescherming als het aan banden leggen van het tweede woninggebruik in Grou en Warten sluit aan op de in december 2021 vastgestelde Omgevingsvisie Gemeente Leeuwarden. Eén van de ontwikkelprincipes die daarin centraal staat is verbinden. Daarin wordt met deze huisvestingsverordening ingezet. Schaarste moet worden tegengegaan, zodat het gemakkelijker wordt een geschikte woning te vinden in je eigen wijk, buurt, stad en dorp. Minder doorloop door particuliere huur en recreatief gebruik van woningen hebben een positief effect op de leefbaarheid. Ze zorgen voor meer sociale cohesie in een buurt of dorp en dragen daarmee expliciet mee aan de verbinding in de samenleving.

Kanttekeningen en risico's
Met het invoeren van een huisvestingsverordening grijpt de gemeente direct in het functioneren van de bestaande koopwoningvoorraad. Elke ingreep heeft (onverwachte) effecten. Vandaar dat we de ingrepen actief monitoren.

Opkoopbescherming
De opkoopregeling wordt in een gedeelte van de stad Leeuwarden van kracht, maar in de rest van de gemeente niet. Het is mogelijk dat particuliere beleggers hun aandacht verleggen naar andere delen van de gemeente of

buurgemeenten. Waar het onze eigen gemeente betreft; dit gaan we monitoren. De Huisvestingswet biedt niet de mogelijkheid om preventief in te grijpen.

Onttrekkingvergunning
Met het verbod van tweede woningen in alleen Grou en Warten is het goed mogelijk dat de vraag naar tweede woningen zich verplaatst naar de andere dorpen in de gemeente. We kunnen de regeling echter niet uitbreiden, omdat dit op basis van ons verkennende onderzoek niet te staven is.

Voor beide onderdelen geldt dat het besluiten zijn waar bezwaar en beroep voor openstaat. Met de totstandkoming van de huisvestingsverordening is hiermee rekening gehouden en is getracht dit tot het minimum te beperken door actueel en uitgebreid onderzoek naar schaarste op de woningmarkt en de gevolgen daarvan.

Financiën
Voor de in- en uitvoering van de nieuwe Huisvestingsverordening met opkoopbeschermingsregeling en verbod 2e woninggebruik is bij de Mee- en tegenvallers in 2023 budget beschikbaar gesteld.

Het budget voor de invoeringskosten bedraagt € 60.000 incidenteel. De implementatie betreft het organiseren van informatiebijeenkomsten, inregelen systemen (monitoring), communicatie en publicaties en inrichting van het proces in Centric Leefomgeving. Daarnaast is voor de uitvoering vanaf 2024 structureel budget beschikbaar voor capaciteit.

Vervolgacties op hoofdlijnen
Na vaststelling van de huisvestingsverordening gaan wij de volgende acties ondernemen:

1. Opstellen register

Het is voor vergunningverlening, toezicht en handhaving noodzakelijk dat we inzicht hebben in al legale particuliere verhuur en toegestane tweede woningen. We gaan actief al ons bekende particuliere verhuurders benaderen en alle eigenaren waarvan we vermoeden dat zij een tweede woninggebruiken. Het register van particuliere verhuur wordt openbaar, dat van tweede woninggebruik is voor intern gebruik.

2. Communicatietraject

Notarissen en makelaars zijn de professionele marktpartijen die vooral met de opkoopbescherming en verbod tweede woninggebruik in aanraking komen. Wij zullen de hier actieve partijen actief informeren.
Voor professionele partijen en alle overige geïnteresseerden zullen wij een informatiebijeenkomst organiseren en toegankelijke informatie over de nieuwe regelingen.

Beide vervolgacties zullen voorafgaand aan de inwerkingtreding op 1 juli 2024 afgerond zijn.

Wij verzoeken u de Huisvestingsverordening vast te stellen en per 1 juli 2024 van kracht te laten gaan.

Leeuwarden, 26 maart 2024,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

Signed By: Buma, Sybrand <sybrand.buma@leeuwarden.nl>
27/03/2024 12:28:44 CET
ID: 239838fa-5368-4a52-9bcb-3969ae92c704
Auth: Scribble



secretaris.

Signed By: de Jong de, Eelke <eelke.dejong@leeuwarden.nl>
03/04/2024 13:15:02 CEST
ID: 239838fa-5368-4a52-9bcb-3969ae92c704
Auth: Scribble



**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*