Raadsvoorstel

Rijswijk

Datum besluit B&W	20 december 2022
Forumverg. d.d.	
Agendapunt nr.	(nummer)
Portefeuillehouder(s)	G.J.H. van Malsen - Volkshuisvesting, Integratie, Emancipatie, Armoedebestrijding & Welzijn
Redacteur	I. Jurriens
Doorkiesnummer	(070) 326 11 55
Domein / Team	Ruimte
Corsanummer	22.020295

Aan de Raad,

1. Onderwerp
   Voorstel tot wijziging van de Huisvestingsverordening 2019 gemeente Rijswijk

2. Voorstel
   Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening 2019 gemeente Rijswijk vast te stellen.

3. Inleiding
   Op dit moment is sprake van een crisis in de volkshuisvesting. Er zijn weinig betaalbare huur-en koopwoningen beschikbaar, de doorstroming is laag en alleen meer bouwen is op korte termijn geen oplossing.
   Dit is ook in Rijswijk zichtbaar. Vooral in de vroeg na-oorlogse wijken is de opgave rond woonkwaliteit en wonen groot. Veel woningzoekenden kunnen nauwelijks nog een passende, betaalbare woning bemachtigen. Vooral de doelgroep starters die een wooncarrière willen gaan maken binnen Rijswijk zit op dit moment klem.

   De toenemende druk in de volkshuisvesting leidt ook tot een druk op de leefbaarheid in wijken in de stad. Woningen worden vaker verkamerd en gesplitst, met ervaren woonoverlast, slechte woonomstandigheden en toenemende parkeerdruk tot gevolg. (Actualisatie van de Woonvisie, vastgesteld d.d. 11 mei 2021).

   Het aantal adressen waar verkamering danwel splitsing plaatsvindt is in het afgelopen jaar toegenomen. De adressen waar dit plaatsvindt zijn gelegen in verschillende wijken in de stad. Dit zijn wijken met een vooroorlogse woningvoorraad zoals Oud-Rijswijk en Cromvliet, maar ook wijken met een naoorlogse woningvoorraad zoals de Muziekbuurt.

   <u>Aanpassen Huisvestingsverordening</u>
   Uit onderzoek van bureau ABF blijkt dat de schaarste aan goedkope en middeldure woonruimten in Rijswijk flink is toegenomen. Samen met de situatie van een toegenomen verkamering en bouwkundige splitsing (woningvorming) ziet de gemeente de noodzaak om in te grijpen in de woningvoorraad.

   Dit is nodig om de goedkope voorraad extra te beschermen en te behouden voor de doelgroep en om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van de schaarste te kunnen bestrijden.

   De vergunningplicht voor omzetten en splitsen is opgenomen in de Huisvestingsverordening 2019 van de gemeente Rijswijk, in hoofdstuk 5 ‘Wijzigingen in de woonruimtevoorraad’.

   Het voorstel is om de vergunningplicht duidelijk af te bakenen en in te stellen voor alle zelfstandige woonruimten in de stad met een WOZ-waarde tot €450.000,-.
   Dit kan door artikel 5:1 van de Huisvestingverordening te wijzigen.

Het voorstel is verder om een aanvullend artikel op te nemen, artikel 5:7A, waarin aanvullende weigeringsgronden worden gesteld. Vergunningaanvragen voor koopwoningen met een WOZ-waarde tot €250.000 zullen geweigerd worden.

In artikel 5:1 van de huidige Huisvestingsverordening staat dat de vergunningplicht geldt voor het omzetten of het bouwkundig splitsen (woningvorming), voor alle zelfstandige woonruimten in de stad.
Uit rechtspraak is gebleken dat de vergunningplicht alleen mag worden toegepast als er sprake is van schaarste aan categorieën woonruimten, en waarbij die schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Er moet gemotiveerd worden dat de vergunningplicht noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.

Door de wijziging in artikel 5:1 van de Huisvestingsverordening wordt goed afgebakend voor welke categorieën woonruimten de vergunningplicht geldt en is het instrument beter toepasbaar. Dit geldt ook voor het aanvullende artikel 5:7A.
Daarnaast is een motivering opgesteld voor de vergunningplicht en bijgevoegd in de artikelgewijze toelichting van de Huisvestingsverordening.

De voorgestelde wijzigingen worden onderstaand toegelicht.
De uitgebreide toelichting wordt gegeven in de bijgevoegde Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening 2019 gemeente Rijswijk.

1. Omzettingsvergunning (verkamering)

De goedkope en middeldure woonruimten in de stad blijken zodanig schaars te zijn dat het voorstel is om een vergunningplicht in te stellen voor zelfstandige woonruimten met een WOZ-waarde tot €450.000,-. De goedkope voorraad blijkt het meest schaars te zijn waardoor woonruimten met een WOZ-waarde tot €250.000 niet meer omgezet mogen worden in kamers. Vergunningaanvragen voor goedkope koopwoningen met een WOZ-waarde tot €250.000,- zullen voortaan geweigerd gaan worden.
Deze ingrepen zijn nodig om de goedkope en middeldure voorraad te beschermen en te behouden voor de doelgroep, en om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van de schaarste te kunnen bestrijden.

2. Splitsingsvergunning (woningvorming)

Voor het bouwkundig splitsen van woonruimten (woningvorming) gaan dezelfde voorwaarden gelden als bij de omzettingsvergunning. Woonruimten met een WOZ-waarde tot €450.000,-worden vergunningplichtig, en aanvragen voor het splitsen van goedkope woonruimten met een WOZ-waarde tot €250.000,- zullen worden geweigerd.
Een aanvullende voorwaarde die wordt opgenomen is dat woningvorming niet moet leiden tot een verhoogde parkeerdruk die onwenselijk is volgens het op dat moment geldende parkeerbeleid.

4. Beoogd effect

Door het opnemen van een vergunningplicht in de Huisvestingsverordening tegen het onttrekken danwel omzetten van een zelfstandige goedkope en middeldure koopwoning in meerdere onzelfstandige woonruimten (kamers), en door het aanscherpen van de voorwaarden in de vergunningplicht voor de bouwkundige splitsing (woningvorming), blijft de goedkope en middeldure koopvoorraad behouden voor de doelgroep. Dit om hen een kans te bieden een huis te vinden in Rijswijk, en de doorstroming op gang te brengen.

Het gaat hier om een brede doelgroep van starters, eenverdieners en (jonge) stellen en gezinnen. Binnen deze doelgroep hebben veel mensen een cruciaal beroep, bijvoorbeeld in het onderwijs, bij de politie of in de zorg. De huur en koopprijzen blijven stijgen, waardoor een betaalbare woonruimte voor deze groep niet meer voorhanden is.

Daarnaast leidt een toenemende druk in de volkshuisvesting ook tot een druk op de leefbaarheid in wijken in de stad.

Goedkope en middeldure koopwoningen zijn op dit moment onmisbaar om de huisvesting in Rijswijk op orde te brengen. Naast de starters zijn er woningzoekenden die een wat duurdere woning zoeken in het middensegment, maar waar er ook maar weinig beschikbaar van zijn. Op deze manier vindt er geen doorstroming plaats, en wanneer het tekort nog groter wordt zal dit nog verder gaan stagneren.

5. Argumenten

De toegenomen schaarste aan goedkope en middeldure woonruimten is op verschillende gebieden zichtbaar in de stad, in de koopsector, in de sociale huursector en in de private sector. Binnen deze gebieden leidt deze schaarste tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Uit het onderzoek dat het bureau ABF Research recent heeft uitgevoerd naar de schaarste op de Rijswijkse woningmarkt *(Schaarste op de woningmarkt in Rijswijk, 2022*) komen de volgende bevindingen naar voren:

- Door het woningtekort in de regio is er een zichtbare spanning tussen vraag en aanbod. In de ABF-woningmarkt regio Haaglanden bedraagt het huidige woningtekort in 2022 naar schatting bijna 31.000 woningen, oftewel 5,9% van de bestaande woningvoorraad. Op nationaal niveau is dit tekort 3,9%. In de woningmarkt regio Haaglanden is het woningtekort dus naar verhouding duidelijk groter dan gemiddeld. Dit woningtekort blijft naar verwachting de komende jaren nog relatief hoog. Daarnaast is de verwachting dat Rijswijk een flinke bevolkingsgroei gaat doormaken, met een stijging van het aantal inwoners van 57.000 in 2022, naar 68.000 in 20230. Het aantal huishoudens zal stijgen van 27.830 naar 32.520. Dit verhoogt ook de druk op de woningmarkt. (*bron: Rijswijk in cijfers).*
- De verkoopprijzen van koopwoningen zijn sterk gestegen. Van de verkochte woningen in Rijswijk had in 2022 maar 4% van de woningen een verkoopprijs lager dan €150.000. Daarnaast had 30% van de verkochte woningen een verkoopprijs van maximaal €250.000,-.
- Van de verkochte eengezinswoningen had maar circa 5% een koopprijs van maximaal €350.000,-. Ruim 7 op de 10 van de in 2021 verkochte eengezinswoningen kostte €450.000,- of meer, en in 2022 is dit aandeel verder gestegen. De gemiddelde verkoopprijs van een eengezinswoning bleek in 2021, €450.000,- of meer te kosten, waarbij de transactieprijzen van tussen en hoekwoningen nog hoger liggen. Deze stijging is zichtbaar in de goedkope koopsegmenten maar reikt door tot aan de koopgrens van €450.000,-.
- Er is dus duidelijk een schaarste aan goedkope en middeldure eengezins) koopwoningen te zien, en wat weer leidt tot de stijging van de koopprijzen. Het grootste deel van het aanbod koopwoningen in Rijswijk is hierdoor niet of nauwelijks meer toegankelijk voor huishoudens met een inkomen rond 1 a 1,5 keer modaal. Gezien de ontwikkelingen in de maximale leencapaciteit van huishoudens leidt de schaarste tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten in deze segmenten.
- De prijsstijgingen op de koopwoningmarkt hebben ook geleid tot hogere marktwaarden van huurwoningen en bij private verhuurders tot een sterke stijging van de huurprijzen. Bij de inkomensgroep tussen 1.5 en 2 keer modaal blijkt de vraag naar woningen met een koopsom tot €325.000,- het grootst te zijn, en ruim 60% van de woningzoekenden zoekt een woning onder dit bedrag. Het huidige aanbod sluit dus niet aan bij de woonwensen van verhuisgeneigden.
- De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Rijswijk is toegenomen van gemiddeld €287.000,- in 2019 tot €387.000,- in 2022.
- In de sociale huursector blijft de schaarste aan woningen merkbaar. In Rijswijk is de wachttijd voor een geschikte sociale huurwoning in het eerste halfjaar van 2022 opgelopen naar 77 maanden tegenover 66 maanden in 2018, en de slaagkans op een sociale huurwoning was in 2021 rond de 10%. De slaagkans wordt berekend door de gemiddelde inschrijfduur van een woningzoekende te vergelijken met de gemiddelde inschrijfduur die woningzoekenden hadden die een woning toegewezen hebben gekregen. Het lage percentage van de slaagkans

betekent dat het overgrote deel van de woningzoekenden er niet in slaagt om een geschikte sociale huurwoning te vinden.
- In de private huursector blijken vaak appartementen te worden verhuurd. Bijna 30% van deze appartementen zijn kleiner dan 70m^2. Dit zijn relatief veel kleine zelfstandige woningen en minder grote woningen.
- Uit een steekproef blijkt dat de gemiddelde gevraagde huurprijs €1.352,- is voor een woonoppervlakte van 94m^2. In de private huursector heeft schaarste hoge en stijgende huurprijzen als effect, met name de aanvangshuurprijzen bij nieuwe verhuringen

Uit het onderzoek blijkt dat de schaarste aan goedkope en middeldure woonruimten met een koopprijs tot €450.000,- sterk is toegenomen. De schaarste blijkt het grootst te zijn bij de goedkope koopwoningen tot €250.000,- Veel woningzoekenden kunnen nauwelijks nog een passende, betaalbare woning bemachtigen. Vooral de doelgroep van startende Rijswijkers die een wooncarrière willen gaan maken in Rijswijk zit op dit moment klem. De vraag naar geschikte woonruimte voor deze groep is groot, maar het aanbod blijft achter. Daardoor valt deze doelgroep nu tussen wal en schip. De wachttijden en slaagkans voor een sociale huurwoning zijn opgelopen, en de huur- en koopprijzen zijn flink gestegen.

De vraag naar betaalbare koopwoningen binnen de gemeente is groot en door de sterk gestegen woningprijzen en het sterk gedaalde aanbod leidt dit ertoe dat veel inkomensgroepen niet of nauwelijks meer in staat zijn om een (betaalbaar) huis te kopen. De schaarste aan koopwoningen leidt dus duidelijk tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Het is voor een starter en midden inkomen niet mogelijk om een start te maken op koopmarkt, waardoor zij aangewezen zijn op een duurdere huurwoning. Maar door een sterke stijging van huurprijzen en hierdoor een verminderd aanbod, is de slaagkans hier ook lager geworden. Deze effecten zorgen ervoor dat er geen doorstroming meer kan plaatsvinden in de huisvesting.
Prijsstijgingen van koopwoningen hebben ook geleid tot hogere markwaarden van huurwoningen en bij private verhuurders tot een sterke stijging van de huurprijzen
Door de gestegen huurprijzen zijn deze woningen ook niet meer geschikt voor huurders met een modaal inkomen.

6. Kanttekeningen

Middels de Huisvestingsverordening kan een omzettingsvergunning en splitsingsvergunning (woningvorming) voor de goedkope en middeldure woningvoorraad worden ingevoerd, maar dit kan niet voor de dure voorraad. Aanvragen voor het omzetten of bouwkundig splitsen van dure koopwoningen kunnen worden getoetst aan de hand van het bestemmingsplan met de daarbij behorende omgevingsvergunning.

Het reguleren van verkameren en splitsen vanuit het bestemmingsplan kan via het laten vaststellen van een paraplubestemmingsplan of door het laten opnemen van een bepaling in het nieuw op te stellen Omgevingsplan onder de Omgevingswet. Deze twee mogelijkheden worden momenteel nader onderzocht en uitgewerkt, met daarbij het streven om in het eerste kwartaal volgend jaar een zorgvuldig geformuleerd voorstel aan de raad voor te leggen inzake de aanpak van verkamering en splitsing van de dure woningvoorraad.

Omdat de huidige Huisvestingsverordening in werking is tot 1 juli 2023, zal in het tweede kwartaal volgend jaar ook een voorstel aan u worden voorgelegd voor een aanpassing van de Huisvestingsverordening. Dit is dan met name gericht op het deel in de Huisvestingsverordening dat gaat over de (regionale) woonruimteverdeling.

De mogelijkheid van het laten opnemen van een opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening wordt op dit moment nader onderzocht.

7. Financiën
n.v.t.

8. Vervolg
De voorgestelde wijzigingen worden opgenomen in een verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening 2019 gemeente Rijswijk.

Na vaststelling kan de gemeente handhavend op gaan treden tegen toekomstige verkamering danwel splitsing van goedkope en middeldure koopwoningen in de stad.

9. Communicatie
Na vaststelling zal de verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening 2019 gemeente Rijswijk worden gepubliceerd in Rijswijk Regelrecht.

10 Bijlagen
1. Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening 2019 gemeente Rijswijk
2. Onderzoek ABF Research - Schaarste op de woningmarkt in Rijswijk
3. Geconsolideerde Huisvestingsverordening 2019
4. Bekendmaking

Burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester,
P.M. Schuit	H. Sahin

Raadsbesluit

Rijswijk

De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 24 januari 2023
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 20 december 2022, nr.

B E S L U I T :

De verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening 2019 van de gemeente Rijswijk vast te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 24 januari 2023

De gemeenteraad,

de griffier,	de voorzitter,
J.A. Massaar, bpa	H. Sahin