



**Corsanummer**  
23.003774

**van / doorkiesnummer**  
Gijs van Malsen

**Datum**  
18 januari 2023

**Betreft**  
Notitie n.a.v. vragen in het forum Stad van 10 januari over het voorstel Huisvestingsverordening

## 1. Inleiding

Op 10 januari is tijdens Forum Stad het 'voorstel tot wijziging van de huisvestingsverordening 2019 gemeente Rijswijk' aan u voorgelegd. Toegezegd is om met een beantwoording te komen op de door u gestelde vragen. In deze memo worden de vragen beantwoord.

## 2. Beantwoording vragen

### 2.1 Huisvestingsverordening: Motivering grens vergunningplicht

Tijdens de vergadering is gevraagd waarom in het voorstel voor de vergunningplicht voor omzetting en splitsing is gekozen voor de grens van €450.000 (WOZ). Hieronder wordt dit nader toegelicht.

#### Inleiding

De Huisvestingswet 2014 (hierna: 'de Huisvestingswet') biedt gemeenten instrumenten om onder (strikte) voorwaarden in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Als de gemeente wil ingrijpen in de bestaande woonruimtevoorraad, door bijvoorbeeld te bepalen dat het omzetten van zelfstandige woonruimte naar kamergewijze bewoning (omzettings)vergunningplichtig is, dient de raad het instrument van de huisvestingsverordening in te zetten. In de Huisvestingswet staat namelijk dat de gemeenteraad uitsluitend bij verordening regels kan geven met betrekking tot (onder meer) wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.

In artikel 21 van de Huisvestingswet staat dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat het verboden is a) om woonruimte geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, b) met andere woonruimte samen te voegen, c) van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of d) te verbouwen tot twee of meer woonruimten zonder vergunning van burgemeester en wethouders.

Op dit moment is in de bestaande huisvestingsverordening op grond van artikel 21 van de Huisvestingswet onder meer een omzettingsvergunningplicht (verkamering/splitsing) vastgelegd. Het voorstel tot wijziging van de huisvestingsverordening handhaaft die vergunningplicht, met als verschil dat aan die vergunningplicht een, op grond van de wet en rechtspraak, noodzakelijke onderbouwing ten grondslag ligt.

Gemeenten blijken sinds de inwerkingtreding van de Huisvestingswet per 1 januari 2015 te worstelen met het opstellen van een juridisch houdbare huisvestingsverordening, en dan vooral waar het gaat om het gebruik maken van de bevoegdheid om in deze verordening een vergunningplicht voor (onder meer) het omzetten van woonruimten in onzelfstandige woonruimten vast te leggen. Dit blijkt uit de rechtspraak van de bestuursrechter (rechtbanken en in hoogste instantie de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) die over dit onderwerp is verschenen.



Diverse (onderdelen van) huisvestingsverordeningen van gemeenten zijn onverbindend geacht of buiten toepassing gelaten, wat wil zeggen dat de vergunningplicht in zoverre niet geldt. Het blijkt, ook voor grotere gemeenten, zoals Den Haag, Nijmegen, Eindhoven, en Leiden, lastig om goed te onderbouwen dat de vergunningplicht noodzakelijk en geschikt is om onevenwichtige/onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden. Maar die onderbouwing is wel nodig. Op dit moment ontbreekt dit in de huidige Rijswijkse Huisvestingverordening.

## Motivering grens - juridisch

Uit de parlementaire geschiedenis van de Huisvestingswet blijkt dat er zwaarwegende redenen moeten zijn voor de raad om in te grijpen in de woonruimtevoorraad en (dus) om zo'n vergunningplicht in het leven te roepen. Dat is logisch, omdat de vergunningplicht gevolgen heeft of kan hebben voor de mogelijkheden van eigenaren om hun panden/woningen aan te wenden op de manier die hen voorstaat. De gemeenteraad moet dus goed (kunnen) motiveren waarom zij deze mogelijkheden inperken, althans aan een vergunningplicht onderwerpen.

Verder is het goed om te weten dat de gemeenteraad in de Huisvestingswet *doelgebonden* bevoegdheden toebedeeld heeft gekregen. In het bestuursrecht geldt het specialiteitsbeginsel. Dat wil zeggen dat bestuursorganen, zoals de gemeenteraad, in de wet doelgebonden bevoegdheden toegekend krijgen en dat zij hun bevoegdheden ook alleen met het oog op dat doel mogen aanwenden. In de parlementaire geschiedenis van de Huisvestingswet staat dat deze wet ernaar streeft om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden. Dit komt tot uitdrukking in artikel 2 van de Huisvestingswet:

*De gemeenteraad maakt van zijn bevoegdheden op grond van deze wet slechts gebruik indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.\**

Voor de vergunningplicht voor het splitsen en omzetten van woonruimten (artikel 21 van de Huisvestingswet) blijkt uit de parlementaire geschiedenis dat de huisvestingsverordening alleen betrekking kan hebben op dat deel van de woonruimtevoorraad waarvoor de schaarste ook daadwerkelijk is aangetoond.

Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak over de Amsterdamse huisvestingsverordening (van 29 augustus 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2833) blijkt dat het niet uitgesloten is dat de gemeenteraad het hele grondgebied van de gemeente aanwijst als vergunningplichtig. Maar de aanwijzing moet wel voldoende onderbouwd worden. In de uitspraak van 2 januari 2019 oordeelde de rechtbank Oost-Brabant dat bijvoorbeeld de gemeente Eindhoven daarin niet was geslaagd (ECLI:NL:RBOBR:2019:10), omdat hun rapporten niet voldoende inzichtelijk maakten dat sprake was van schaarste met onevenwichtige/onrechtvaardige effecten. Er was geen sprake van een harde, cijfermatige onderbouwing van de gestelde schaarste. Die onderbouwing is dus wel nodig.

Gemeenteraden moeten ook aangeven voor welke categorieën woonruimten de vergunningplicht geldt. Zij moeten onderbouwen dat het aanwijzen van specifiek die categorieën noodzakelijk en geschikt is met het oog op het tegengaan van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan die woonruimten. Zie hierover de uitspraak van de hoogste bestuursrechter, de Afdeling bestuursrechtspraak, over de Nijmeegse huisvestingsverordening:

---

\* Ook leefbaarheid kan een reden zijn om als instrument in de huisvestingsverordening in te zetten, maar dat mag geen reden zijn om de omzettingvergunningsplicht in het leven te roepen. Daarvoor geldt dat enkel het 'schaarste-motief' een rol mag spelen. Dat blijkt uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 23 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1336 over de Nijmeegse huisvestingsverordening.



*Uit de toelichting volgt verder dat de huisvestingsverordening alleen dient te worden ingezet wanneer de noodzaak er is en de onevenwichtige effecten van schaarste ermee kunnen worden tegengegaan. Er dient niet alleen sprake te zijn van schaarste in een bepaald segment, maar deze schaarste dient ook te leiden tot onevenredige en onevenwichtige effecten. Hieruit blijkt dat het toetsingscriterium, namelijk de onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste, blijft gehandhaafd. (zie ook de Kamerstukken II 2018/19, 35 036, nr. 4, p. 4).”*

Gemeenten worstelen met het onderbouwen van de onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste en dan met name met het bepalen van de grens van de vergunningplicht, zo blijkt uit de rechtspraak. Zo oordeelde de Afdeling bestuursrechtspraak over de Rotterdamse huisvestingsverordening:

*Uit het voorgaande volgt dat de gemeenteraad in dit geval voorafgaand aan het stellen van regels in de huisvestingsverordening als bedoeld in artikel 24 van de Huisvestingswet 2014, diende te onderbouwen dat sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte en van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten die noodzaken tot ingrijpen in de woonruimtevoorraad. Gelet op artikel 2, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 diende de gemeenteraad bij het vaststellen van de huisvestingsverordening 2017 dus ook aan te tonen dat de schaarste aan goedkope woonruimte zodanig is en tot zulke onevenwichtige en onrechtvaardige effecten leidt dan wel dreigt te leiden dat het noodzakelijk is ter bestrijding van die effecten ook in te grijpen in de duurdere woonruimtevoorraad, voor het gehele grondgebied van de gemeente Rotterdam.*

Het is niet voldoende om schaarste aan een bepaalde categorie woonruimten aan te tonen. Een enkele vraag- en aanbodanalyse (meer vraag dan aanbod) is dus niet voldoende. Die eventuele schaarste moet ook tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten leiden. Die effecten zijn, gelet op het doel van de Huisvestingswet, vooral gelegen in het feit dat bepaalde groepen (starters, en groepen met een ‘kleine portemonnee’) geen plek in de volkshuisvesting kunnen vinden door de schaarste aan vooral goedkope woonruimte, juist vanwege hun positie. Dat andere groepen dan geen woonruimte kunnen vinden, bijvoorbeeld mensen met meer geld die geen dure woning kunnen kopen omdat die schaars zijn, is geen onevenwichtig en onrechtvaardig effect als bedoeld in de Huisvestingswet. Tegen die achtergrond zal in de huisvestingsverordening in de eerste plaats en vooral de goedkope woonruimtevoorraad beschermd kunnen worden.

#### Motivering grens – ABF-rapport

Voor het maken van een goede onderbouwing voor de Rijswijkse huisvestingsverordening is aan bureau ABF gevraagd om onderzoek te doen naar in welke categorieën woonruimten in Rijswijk op dit moment schaarste is en tot welke onevenwichtige en onrechtvaardige effecten dit leidt.

Uit het ABF-rapport komt naar voren dat in alle koopsegmenten sprake is van schaarste, maar dat deze het grootst is bij woonruimten tot €325.000,-, volgend door de categorie woonruimten €325.000-€450.000,-. In deze categorieën is de sterkste afname te zien in het aantal transacties van verkochte meergezins- en eengezinswoningen, met daarbij de grootste daling bij woningen met een koopprijs tot €250.000,-. Uit de WOZ-registratie blijkt dat 80% van de woningvoorraad in Rijswijk bestaat uit woningen met een WOZ tot €450.000,-. Dit is een groot deel van de voorraad.

Onder 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 woonruimte onder dit bedrag en 20% een woning met een maximale koopprijs van €400.000. De gemiddelde WOZ-waarde van een woonruimte in Rijswijk is toegenomen van gemiddeld €287.000 in 2019 tot €387.000 in 2022. De prijsstijgingen van koopwoningen hebben ook geleid tot hogere waarden van huurwoningen en bij private verhuurders tot een sterke stijging van de huurprijzen.

De vraag naar betaalbare koopwoningen binnen de gemeente is groot. De sterk gestegen woningprijzen en het sterk gedaalde aanbod leidt ertoe dat veel inkomensgroepen niet of nauwelijks meer een (betaalbare) koopwoning kunnen vinden. Het is voor een starter en iemand met een midden



inkomen niet mogelijk om een woning te kopen, 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 verhuisketen tot stand komt en geen doorstroming meer kan plaatsvinden in de volkshuisvesting.

Kopers die op zoek zijn naar een woning in het goedkope en middeldure segment blijken dus minder goed voor een woning te slagen. Kopers die een duurdere woning kunnen kopen hebben ruimer de mogelijkheid en zullen minder hinder hiervan ondervinden. Zij kunnen ook uitwijken naar de particuliere huursector. Dit is niet voor alle inkomensgroepen toegankelijk, gezien de hoge huurprijzen die hier nu worden gevraagd.

Schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen leidt dus duidelijk tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Aan de hand van de constatering van de schaarste en de motivering is de grens voor de vergunningplicht daarom gesteld voor woonruimten met WOZ-waarde tot €450.000.

#### Een hogere grens?

Ook de (nog) duurdere woonruimtevoorraad mag beschermd worden via de vergunningplicht, maar uit de rechtspraak volgt dat dan inzichtelijk gemaakt moet worden dat de schaarste aan goedkope woonruimte zodanig is en tot zulke onevenwichtige en onrechtvaardige effecten leidt of dreigt te leiden dat het noodzakelijk is ook in te grijpen in de duurdere woonruimtevoorraad ter bestrijding van die effecten (Afdeling bestuursrechtspraak van 23 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1336). Een reden om de duurdere voorraad aan te wijzen is bijvoorbeeld gelegen in het feit dat groepen mensen goedkope woningen 'bezet' houden omdat zij niet kunnen doorstromen naar duurdere woonruimten, die beter bij hun inkomenssituatie past. Door die duurdere woonruimten te beschermen, wordt de doorstroming bevorderd, wat onder de streep tot gevolg heeft dat goedkopere woonruimten beschikbaar komen voor meer groepen in de volkshuisvesting. Waar de grens ligt waar het gaat om het aanwijzen van duurdere onderdelen van de woonruimtevoorraad is (nog) niet helemaal duidelijk. Sommige gemeenten sluiten aan bij de NHG-kostengrens (Nijmegen bijvoorbeeld) en sommige gemeenten wijzen alle onderdelen van de woonruimtevoorraad aan (Den Haag). Het is in elk geval niet de bedoeling om duurdere woonruimten aan te wijzen sec omdat aan die woonruimten schaarste bestaat. Er moet sprake zijn van onrechtvaardige en onevenwichtige effecten.

Aan de hand van het ABF-rapport is daarom de grens voor Rijswijk gesteld op woonruimten met WOZ-waarde tot €450.000. De redenering daarvoor is vooral dat er grote schaarste bestaat aan goedkope en middeldure woonruimten en dat dat onrechtvaardige en onevenwichtige effecten heeft voor bepaalde doelgroepen. Deze woonruimten moeten (ook) voor die groepen beschikbaar blijven en niet, zonder voorafgaand toetsmoment van de vergunningplicht, verkamerd of gesplitst worden. Er is voor gekozen niet alleen de goedkope woonruimte aan te wijzen, maar ook de wat duurdere, om zo de doorstroming te bevorderen. Uit het onderzoek van ABF is niet gebleken dat schaarste aan duurdere koopwoningen leidt tot onrechtvaardige en onevenwichtige effecten. Hier ziet dit onderzoek dus niet op toe.

Vanuit de rechtspraak en de parlementaire geschiedenis zien wij op dit moment weinig ruimte om de (echt) dure voorraad aan te wijzen. Dat stuit althans op risico's. Het risico bestaat erin dat de rechter oordeelt dat onze huisvestingsverordening gedeeltelijk onverbindend is of buiten toepassing wordt gelaten, wat betekent dat de vergunningplicht in zoverre niet geldt. Dat kan vergaande gevolgen hebben, ook voor de gemeente. Niet uitgesloten is bijvoorbeeld, dat de gemeente aansprakelijk wordt gesteld voor geleden schade als gevolg van het ten onrechte vragen van een vergunning voor het omzetten en/of splitsen van woonruimte.



Zie daarover de recente uitspraak van de rechtbank Den Haag van 20 december 2022 (ECLI:NL:RBDHA:2022:13745) over de Haagse verordening:

*Gelet op de uiteenzetting in de Notitie is het aannemelijk dat, net zoals in Amsterdam, de woningmarkt in Den Haag verstopt raakt en doorstroming uit de goedkope woonruimte naar middeldure woonruimte noodzakelijk is, maar moeizaam gaat, doordat er schaarste is in alle prijssegmenten. Mensen die nu in een middeldure woning wonen, kunnen moeilijk doorstromen naar duurdere woonruimte, omdat ook daar het aanbod beperkt is en de prijzen hoog zijn. Dit effect werkt in Den Haag door in alle segmenten van de woningmarkt. Ten behoeve van het behoud van de woningvoorraad en de doorstroming binnen de markt is het aanwijzen van een vergunningplicht voor het gehele grondgebied, in alle prijssegmenten, dan ook noodzakelijk en geschikt voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.*

Opgemerkt moet worden de Afdeling bestuursrechtspraak (de hoogste bestuursrechter) over deze situatie nog geen oordeel heeft gegeven. De Afdeling bestuursrechtspraak lijkt tot nu toe minder 'gemakkelijk' aan te nemen dat sprake is van schaarste die tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten leidt.

Verder wijzen wij op de ook recente uitspraak van de rechtbank Den Haag van 28 december 2022 (ECLI:NL:RBDHA:2022:13796) over de huisvestingsverordening van Leiden, waaruit bleek dat de Leidse raad er niet in was geslaagd te onderbouwen dat het ook noodzakelijk was het dure segment aan te wijzen.

*De rechtbank is van oordeel dat de conclusie van het college dat ook in het segment van dure woningen effecten van schaarste optreden onvoldoende is onderbouwd. Dat geldt ook voor de stelling dat het belangrijk is om deze sector te reguleren, om krapte in de grotere en duurdere koopwoningen te voorkomen. De toelichting bevat geen concrete onderzoeksgegevens die deze stelling onderbouwen. Alleen de schaarste en het belang van behoud van middeldure huur- en koopwoningen ten behoeve van de doorstroming uit het goedkope segment wordt in de toelichting afdoende onderbouwd. Naar het oordeel van de rechtbank is daarom evenmin afdoende onderbouwd dat een algehele vergunningplicht, ook in het duurdere segment, noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. In de toelichting bij de Huisvestingsverordening 2020 ontbreekt dus een onderbouwd oorzakelijk verband tussen de vergunningplicht in het hogere prijssegment en het tegengaan van onevenwichtige en onevenredige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.*

De dure woonruimtevoorraad kan, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening (effecten op de woon- en leefomgeving), ook gereguleerd worden via een paraplubestemmingsplan. Parallel aan het huisvestingsspoor werken wij aan de voorbereiding van een paraplubestemmingsplan om voor alle woonruimten een omgevingsvergunningplicht voor, kort gezegd, het verkameren van woonruimten in het leven te roepen. Wij denken zo voor een juridisch meest houdbare route te zijn gegaan.

#### Paraplubestemmingsplan

Aanvragen voor het omzetten of splitsen van duurdere koopwoningen kunnen worden getoetst aan de daarvoor geldende bestemmingsplannen. In een aantal bestemmingsplannen/ beheersverordeningen in Rijswijk is kamerverhuur en woningsplitsing toegestaan. In de bijgevoegde tabel (in de bijlage) blijkt in welke bestemmingsplannen/beheersverordeningen kamerverhuur en woningsplitsing op dit moment wel of niet is toegestaan. Van de ongeveer 50 geanalyseerde bestemmingsplannen is gebleken dat in meer dan de helft van de plannen kamerverhuur niet goed is geregeld (26). Voor woningsplitsing zijn dit er circa 11. Tot slot zijn er plannen waarin woningsplitsing goed is geregeld omdat het niet direct is toegestaan (alleen bij afwijking).

Voor de tabel in de bijlage geldt dat deze gevoelige informatie bevat die – in het kader van het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden – niet openbaar gemaakt dienen te





worden. Op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub f Wet Openbare Overheid (Woo) legt het college geheimhouding aan u op ten aanzien van deze bijlage. De bijlage ligt ter inzage bij de griffie.

Voor de plannen waarin dit niet goed geregeld is kan dit worden gerepareerd met een paraplubestemmingsplan/paraplubeheersverordening kamerverhuur/woningsplitsing (hierna: paraplubestemmingsplan).

Met een zogenaamd paraplubestemmingsplan is het mogelijk om de onderliggende bestemmingsplannen gedeeltelijk te herzien. Op één of meer aspecten worden de verschillende onderliggende bestemmingsplannen met een paraplubestemmingsplan aangepast of aangevuld op een bepaald thema. In dit geval bepaalt het paraplubestemmingsplan dat de regels ten aanzien van het 'Wonen' die zijn opgenomen in alle geldende plannen dan vervallen en worden vervangen door de regels die zijn opgenomen in de parapluperziening.

Echter, het planologisch reguleren van kamerbewoning en woningsplitsing kan tot planschade leiden. Immers, daar waar momenteel kamerbewoning en woningsplitsing toegestaan is, zal dit in de nieuwe situatie niet meer mogelijk zijn. Daarom wordt er momenteel gewerkt aan een planschaderisicoanalyse.

Hierna zal een start worden gemaakt met het opstellen van een paraplubestemmingsplan. De planning hiervoor ziet er vooralsnog als volgt uit:

Behandeling ontwerpbestemmingsplan in B&W	16 mei 2023
Ontwerpbestemmingsplan ter inzage	26 mei t/m 6 juli 2023
Behandeling vaststelling bestemmingsplan B&W	22 augustus 2023
Behandeling vaststelling bestemmingsplan Forum	5 september 2023
Behandeling vaststelling bestemmingsplan Raad	21 september 2023

## 2.2 Huisvestingsverordening: wel/niet toevoegen artikel Toeristische verhuur van woonruimte

Tijdens de forumvergadering is ook gevraagd of het mogelijk was om ook vormen van toeristische verhuur (bijvoorbeeld aangeboden via het platform Airbnb) als onttrekking van woonruimte in de Huisvestingsverordening te kwalificeren. In het verleden waren er gemeenten, waar toeristische verhuur op zekere schaal voorkomt, die vormen van toeristische verhuur als (gedeeltelijke) onttrekking van woonruimte in hun Huisvestingsverordening hadden opgenomen. Deze werkwijze liep echter tegen juridische belemmeringen aan. Als gevolg daarvan is de Wet toeristische verhuur vastgesteld, die in feite een wijziging in de Huisvestingswet 2014 behelst. Wanneer een gemeente toeristische verhuur van woonruimte wil reguleren, dan kan dat nog altijd in de Huisvestingsverordening worden opgenomen, zij het in een apart hoofdstuk. De wet kent daarbij als het ware een opbouw in mogelijkheden voor gemeenten om te sturen op toeristische verhuur. Kort gezegd kan de gemeente gebruik maken van een registratieplicht, een (maximum aantal) nachtcriterium, een meldingsplicht en een vergunningplicht. De vergunningplicht wordt hierbij gezien als de zwaarste van de vier te nemen maatregelen.

Waar de regelgeving voor het beheer van de woonruimtevoorraad alleen vastgesteld kan worden indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte, kan de regelgeving voor vormen van toeristische verhuur worden vastgesteld indien dat noodzakelijk is met het oog op de leefbaarheid van de woonomgeving. Het aantonen van schaarste aan woonruimte is voor dit onderdeel dus niet vereist. Maatregelen tegen toeristische verhuur vormen echter een beperking van het eigendomsrecht en vrij dienstenverkeer. Deze beperkingen moeten derhalve wel gerechtvaardigd kunnen worden. De noodzaak, geschiktheid en proportionaliteit van de maatregelen tegen toeristische verhuur moeten dus ook onderbouwd worden met zoveel mogelijk kwantificeerbare gegevens. De schaarste-onderbouwing die is opgesteld voor het beheer van de woonruimtevoorraad biedt geen onderbouwing voor de noodzaak van het



reguleren van toeristische verhuur. In plaats daarvan zou een specifieke onderbouwing moeten komen.

De inschatting is overigens dat toeristische verhuur van woonruimte in Rijswijk slechts op geringe schaal voorkomt en dientengevolge een adequate onderbouwing voor vergaande regulering zoals een vergunningplicht op grond van de Huisvestingsverordening niet haalbaar is. Minder zware maatregelen zoals het invoeren van een registratieplicht en een meldingsplicht zijn dat mogelijk wel.

Overigens zit er in een gedeelte van de bestemmingsplannen/beheersverordeningen een bed & breakfast regeling. Een deel van de plannen staan daarmee het aanbieden van één of twee kamers voor kortdurend toeristisch verblijf toe, mits dit gebruik ondergeschikt is aan het gebruik als woning. Een volledige woning voor toeristische verhuur aanbieden is hierdoor in delen van Rijswijk niet toegestaan.

De conclusie is dat de noodzaak voor het nemen van maatregelen tegen toeristische verhuur niet vaststaat en de haalbaarheid van deze maatregelen – in ieder geval op de korte termijn – door het ontbreken van een deugdelijke onderbouwing eveneens niet vaststaat. Toeristische verhuur is daarnaast reeds voor een groot deel gereguleerd in de bestaande bestemmingsplannen.

### **2.3 Huisvestingsverordening: wel/niet toevoegen van een quotum '5% regel'**

Tijdens de forumvergadering is ook gevraagd naar de mogelijkheid om een quotum, bijvoorbeeld door middel van een maximum percentage omzettingsvergunningen in een wijk of straat, op te nemen in de voorwaarden van de vergunningplicht. In een wijk of straat waar de leefbaarheid onder druk staat kan met deze regel worden voorkomen dat een concentratie van woonruimte die is omgezet, ontstaat. We gaan onderzoeken of deze regel in de huisvestingsverordening kan worden opgenomen, omdat we in beeld moeten krijgen voor welke wijken/buurtten/straten dit zou moeten gelden. Eerst moet inzichtelijk worden gemaakt in hoeverre daar kamerverhuur plaatsvindt en of dit leidt tot een slechtere leefbaarheid.

### **2.4 Opkoopbescherming & Zelfbewoningsplicht**

Tijdens de forumvergadering is gevraagd of het mogelijk is om een opkoopbescherming op te nemen in de Huisvestingsverordening. Dit is een nieuw instrument vanuit de Huisvestingswet (artikel 41), waarmee het opkopen van woningen door particuliere beleggers kan worden tegengegaan. Wanneer deze regeling wordt opgenomen mogen woningen tot aan een bepaalde prijsgrens, die na inwerkingtreding van eigenaar wisselen, niet zonder vergunning in gebruik worden gegeven. De opkoopbescherming geldt dus niet met terugwerkende kracht op (een deel van) de woningvoorraad.

Voor de opkoopbescherming geldt een zo mogelijk nog strengere noodzaak tot een adequate onderbouwing aangezien deze maatregel zeer sterk ingrijpt op het eigendomsrecht en vrij dienstenverkeer. Deze onderbouwing moet ook op wijkniveau zijn uitgewerkt en niet op de schaal van de gehele gemeente zoals dat in de onderbouwing voor het beheer van de woonruimtevoorraad is gedaan. De onderbouwing die thans voor het onderdeel woonruimtevoorraadbeheer is opgesteld, is niet geschikt ter onderbouwing van de opkoopbescherming. Bij deze gelegenheid van wijziging van de Huisvestingsverordening kan derhalve geen opkoopbescherming worden ingevoerd.

Aangezien het onderzoeken van de mogelijkheid tot het invoeren van de opkoopbescherming op een eerder moment is toegezegd, wordt dit in gang gezet. Het streven is om een voorstel voor het invoeren van de opkoopbescherming, voor zover dit in bepaalde wijken van Rijswijk adequaat onderbouwd kan worden, in het derde kwartaal van dit jaar ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.



De opkoopbescherming op grond van de Huisvestingswet moet niet verward worden met een privaatrechtelijke zelfbewoningsplicht die kan worden toegepast bij nieuwbouw koopwoningen. Dit kan uitgewerkt worden in de anterieure overeenkomst voor een woningbouwontwikkeling, waarbij de verplichting wordt opgenomen om deze zelfbewoningsplicht in de vorm van een kettingbeding aan particuliere kopers op te leggen. Op deze wijze kan ook effectief worden voorkomen dat woningen in handen van particuliere beleggers komen. Een voorbeeld van deze werkwijze is de ontwikkeling van Rijswijk Buiten.

## **2.5 Handhaving**

De handhaving is belegd bij de inspecteurs Bouw- en woningtoezicht. De formatie van dit organisatieonderdeel is beperkt en de werkdruk is erg hoog. De handhavingstaak als gevolg van de nieuwe huisvestingsverordening betreft een extra taak. Op dit moment is het effect op de werkdruk en de werkvoorraad niet te voorzien.

Effectieve handhaving op dit onderwerp is daarnaast afhankelijk van de inzet van andere partijen en organisatieonderdelen. De komende tijd zal moeten blijken of er extra inzet en budget nodig is om effectief te kunnen handhaven.