



**Amendement "Rigide WOZ-grenswaarde vervangen door flexibele NHG-kostengrens bij vergunningplicht "**

De gemeenteraad van Rijswijk, bijeen op 24 januari 2023,

**gezien** 'raadsvoorstel huisvestingsverordening (RV 22-028)' met daarin het voorstel op pagina 2 dat luidt: "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,-."

**besluit** de "WOZ-waarde tot €450.000,-" te vervangen door: "WOZ-waarde tot 1,4x de NHG-kostengrens." (in art. 5.1 van de verordening het bedrag van €450.000,- vervangen door 1,4x de NHG-kostengrens).

**toelichting:** Het ABF onderzoek heeft op basis van de grootschalige landelijke enquête van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2021 laten zien dat in alle onderscheiden prijsklassen in de koopsector in de regio Haaglanden de vraag van verhuiscapaciteit groter is dan het (doorstroom)aanbod. De vraagoverschotten en daarmee dus de schaarste zijn het grootst in de lage (tot €325.000) en middeldure prijsklassen (tot €450.000).

De (WOZ-)waarde van koopwoningen verandert over de tijd en dit heeft een grote invloed op de uitvoering van het voorstel. Bij waardeverminderingen zoals over de afgelopen jaren is de grens al gauw weer te laag. Overigens zal bij waardedaling de rigide grens al snel te hoog zijn.

Gegeven het feit dat de NHG-kostengrens jaarlijks de gemiddelde koopsom in Nederland reflecteert (berekend o.b.v. de afgelopen 39 maanden, rekenend vanaf augustus voorafgaand aan het jaar van wijziging), stellen wij voor om m.b.v. de €450.000 absolute WOZ-grenswaarde vanuit het ABF onderzoek (WoON 2021) een nieuwe flexibele grens te hanteren relatief t.o.v. de NHG-kostengrens van het jaar 2021 (i.e., €325.000). Hiermee wordt een vergunningsplicht ingesteld voor zelfstandige woonruimten met een WOZ-waarde tot afgerond 1,4x de NHG-kostengrens. Door gerekend naar 2023 (NHG-kostengrens: €405.000), zal er in 2023 dan een vergunningsplicht zijn voor het omzetten van zelfstandige woonruimten met een WOZ-waarde tot €560.000.

Constantijn Dolmans  
D66 Rijswijk

Coen Sleddering  
VVD Rijswijk