Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening 2019 gemeente Rijswijk

De gemeenteraad van Rijswijk;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 december 2022

Gelet op:

- artikel 229, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de Gemeentewet
- artikel 4 van de Huisvestingswet 2014.

Besluit:

op 24 januari 2023 vast te stellen de volgende verordening:

Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening 2019 gemeente Rijswijk

De Huisvestingsverordening 2019 gemeente Rijswijk wordt gewijzigd als volgt:

Aanvullende definitie (nieuw)	**Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen, artikel 1.1 begripsomschrijvingen**, aan de begripsomschrijvingen worden de volgende begrippen met definities toegevoegd:
-	WOZ-waarde - De geschatte marktwaarde van een woning op basis van de Wet waardering onroerende zaken.
	Omzettingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21 lid 1 en onder c, van de Huisvestingswet 2014.
Aanpassing in definitie	**De definitie van 'onttrekkingsvergunning' wordt als volgt aangepast:** de vergunning als bedoeld in artikel 21 lid 1 en onder a, van de Huisvestingswet 2014.
Aanvulling in titels	**Artikel 5:1, 5:2, 5:3, 5:5, 5:6, 5:7, 5:8**, In de titels wordt bijgevoegd (het onderstreepte): onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming
Wijziging in titel	**Artikel 5:9 wordt als volgt aangepast;** Vergunningplicht voor kadastrale splitsing **(**haakjes om het kadastrale komen te vervallen**).**
Wijziging in titel	**Artikel 5:11 wordt als volgt aangepast:** Aanvraag vergunning kadastrale **splitsing** (haakjes om kadastrale komen te vervallen).
Wijziging in titel	**Artikel 5:13 wordt als volgt aangepast:** Weigeringsgronden vergunning kadastrale splitsing (haakjes om kadastrale komen te vervallen).
Wijziging in titel	**Artikel 5:14 wordt als volgt aangepast:** Geldigheidsduur afgegeven kadastrale splitsingsvergunning (kadastrale is toegevoegd).
Wijziging in titel	**Artikel 5:15 wordt als volgt aangepast:** Overschrijven kadastrale splitsingsvergunning (kadastrale is toegevoegd).
Wijziging in titel	**Artikel 8:2 wordt als volgt aangepast**: Overgangsbepaling urgentieverklaring, huisvestings-, woningvorming, onttrekkings of omzettingsvergunning (omzetting wordt toegevoegd).
Wijziging in tekst van artikel	**Artikel 5:1 onder 1 komt te luiden**: De vergunningplicht van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 is van toepassing op zelfstandige woonruimten gelegen in Rijswijk met een WOZ-waarde tot €450.000,-.

Wijziging in de tekst	**Artikel 5:2, onder a:** anders dan voor bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot (permanente) bewoning worden onttrokken of onttrokken worden gehouden**.** (onttrokken gehouden is toegevoegd)
	Artikel 5:2, onder c, wordt als volgt aangepast: van zelfstandige in onzelfstandige eenheden worden omgezet of omgezet worden gehouden. (omgezet gehouden is toegevoegd)
	Artikel 5:4, onder 1, wordt als volgt aangepast: Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag voor een vergunning voor een onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag. (woningvorming is toegevoegd).
Wijziging in de tekst	**Artikel 5:4, onder 3, wordt als volgt aangepast:** Indien de vergunning wordt gevraagd ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf dan kunnen burgmeester en wethouder advies inwinnen bij de kamer van Koophandel. (onttrekking, samenvoeging of omzetting is verwijderd, staat al in titel).
Wijziging in de tekst	**Artikel 5:4, onder 4, wordt als volgt aangepast:** Indien de vergunning wordt gevraagd ten behoeve van de praktijkuitvoering door officieel erkende medici of paramedici dan kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de Adviescommissie Huisvesting Beoefenaars van Medische en Paramedische Beroepen. (onttrekking, samenvoeging of omzetting is verwijderd, staat al in titel).
Wijziging in de tekst	**Artikel 5:5, onder 1:** Burgemeester en wethouders verlenen of weigeren de vergunning met inachtneming van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014. onttrekking, samenvoeging of omzetting is verwijderd, staat al in titel).
	Artikel 5:5, onder 2, wordt als volgt aangepast: Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders het gediende belang (..). (onttrekking, samenvoeging of omzetting is verwijderd, staat al in titel).
	Artikel 5.5, onder 3, wordt als volgt aangepast:: Indien de aanvraag betrekking heeft op de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming van één of meer betrokken woonruimten (..). (woningvorming is toegevoegd).
	Artikel 5:5, onder 3.a, wordt als volgt aangepast: de samenvoeging, omzetting of woningvorming een woonruimte oplevert met een huurprijs beneden de huurprijsgrens. (woningvorming is toegevoegd).
	Artikel 5:8, onder 1,a, wordt als volgt aangepast: de houder van die vergunning niet binnen een jaar nadat die vergunning onherrroepelijk is geworden is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming. (woningvorming is toegevoegd).
	Artikel 8:2, onder 2, wordt als volgt aangepast: **De huisvestingsverordening**
Aanvullend artikel	**Artikel 5:7A Aanvullende weigeringsgronden voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming**
	1. Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder a, b, c, en d, wordt geweigerd indien de aanvraag ziet op een zelfstandige woonruimte met een WOZ-waarde tot €250.000,-
	2. Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder c en d wordt geweigerd indien de na omzetting of woningvorming beoogde woonruimten:
	- niet wenselijk blijken omdat uit de toets aan het geldende parkeerbeleid blijkt dat niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
Aanvullend artikel	**Artikel 8:1, onder 2, wordt toegevoegd en komt te luiden:** De huisvestingsverordening 2019 gemeente Rijswijk blijft van toepassing op bezwaar- en beroepschriften die vóór de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend, indien dit voor bezwaarmaker gunstiger is.
	Artikel 8:2, onder 6, wordt toegevoegd en komt te luiden: De vergunningplicht van artikel 5:1 van deze verordening geldt niet voor bestaande legale situaties.
Wijziging in tekst	**Artikel 8:2, onder 1, wordt als volgt aangepast:** Alle genomen besluiten op grond van de Huisvestingsverordening juli 2015 gemeente Rijswijk worden gelijkgesteld aan besluiten op grond van deze verordening.

	Artikel 8:2, onder 2, wordt als volgt aangepast: De Huisvestingsverordening juli 2015 gemeente Rijswijk blijft van toepassing op aanvragen van woningzoekenden voor een urgentieverklaring of een huisvestingsvergunning die vóór de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend, indien dit voor de belanghebbende gunstiger is.
	Artikel 8:2, onder 3, wordt als volgt aangepast: De Huisvestingsverordening juli 2015 gemeente Rijswijk blijft van toepassing op aanvragen van een vergunning op grond van artikelen 21 of 22 van de Huisvestingswet 2014, die vóór de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend, indien dit voor de belanghebbende gunstiger is.
	Artikel 8:2, onder 4, wordt toegevoegd en komt te luiden: De Huisvestingsverordening 2019 gemeente Rijswijk, zoals die gold tot de wijziging van 24 januari 2023, blijft van toepassing op aanvragen van woningzoekenden voor een urgentieverklaring of een huisvestingsvergunning die vóór de dag van inwerkingtreding van deze wijziging van de verordening zijn ingediend, indien dit voor de belanghebbende gunstiger is.
	Artikel 8:2, onder 5, wordt toegevoegd en komt te luiden: De Huisvestingsverordening 2019 gemeente Rijswijk, zoals die gold tot de wijziging van 24 januari 2023, blijft van toepassing op aanvragen van een vergunning op grond van artikelen 21 of 22 van de Huisvestingswet, die vóór de dag van inwerkingtreding van deze wijziging van de verordening zijn ingediend, indien dit voor de belanghebbende gunstiger is.
<u>Wijziging in tekst van artikel</u>	**Artikelgewijze toelichting artikel 5:1 De eerste zin in de toelichting wordt als volgt aangepast:** De huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid om voor woningen bij onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming een vergunningplicht in te stellen.
	Artikelgewijze toelichting artikel 5:1 wordt aangevuld met de volgende tekst: In Rijswijk verdwijnen door verkamering en splitsing betaalbare en geschikte woonruimten voor de doelgroep. Dit is ongewenst omdat hierdoor de schaarste in de volkshuisvesting nog meer toe gaan nemen, en nog minder woonruimten beschikbaar zullen komen voor woningzoekenden. Uit het onderzoek van ABF naar de Schaarste op de woningmarkt in Rijswijk (2022) komt de schaarse in het goedkope en middeldure segment duidelijk naar voren, en de onevenwichtige en onrechtvaardigde effecten waar dit toe leidt. Hierdoor ziet de gemeente de noodzaak om de vergunningplicht in te stellen voor het omzetten en splitsen van woonruimten met een WOZ-waarde tot €450.000,- **1. Zichtbaar woningtekort: Spanning tussen vraag en aanbod** In de regio Haaglanden is het huidige woningtekort (2022), naar schatting 31.000 woningen, wat 5,9(% is van de bestaande woningvoorraad. Op nationaal niveau is dit tekort 3,9%. In de regio rondom Rijswijk is het woningtekort naar verhouding dus beduidend groter dan gemiddeld. Dit woningtekort blijft naar verwachting de komende jaren nog relatief hoog op het huidige niveau. De stad Rijswijk is aan het groeien wat ook zichtbaar is in de bevolkingsgroei. De verwachting is dat het aantal inwoners van de stad tot en met 2039 zal stijgen van 57.000 inwoners nu naar 68.000 in 2030. (*bron: Rijswijk in cijfers)*.Het aantal huishoudens zal stijgen van 27.830 naar 32.520. Dit verhoogt ook de druk in de volkshuisvesting. Uit het WoON onderzoek (2021) naar de woonwensen van verhuisgeneigden blijkt dat regionaal gezien de vraag veel groter is dan het aanbod aan beschikbare koopwoningen. Het vraagoverschot is zowel in absolute als in relatieve zin het grootst bij het betaalbare koopsegment tot €325.000,- gevolgd door het middeldure segment tussen €325.000,- en €450.000,-. Het is voor kopers die op zoek zijn naar een woning in het goedkope en middeldure segment dus niet mogelijk om een geschikte woning te vinden die past bij de woonvraag.

2. Effecten van schaarste in de koopsector

De prijzen van huizen in de koopsector in Rijswijk zijn in de laatste jaren fors gestegen. In de jaren 2013 t/m 3015 had ongeveer 50% van de verkochte huizen een prijs van maximaal €150.000, en viel zo'n 30% in de prijsklasse tussen €150.000 en €250.000,-. In 2021 bleek nog maar 4% van de verkochte huizen in de laagste prijsklasse te vallen.
In de eerste drie kwartalen van 2022 is dit percentage nog verder naar beneden gedaald, naar 15%.
Van de verkochte eengezinswoningen had maar circa 5% een koopprijs van maximaal €350.000,-. 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 koopppprijzen. 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. Daarnaast past het aanbod ook niet meer bij de woonwensen die verhuisgeneigden hebben.

Vanuit de inkomensgroep tussen 1.5 en 2 keer modaal is de vraag maar woningen met een koopsom tot €325.000 het grootst, en ruim 60% van de woningzoekenden zoekt een woning onder dit bedrag.
De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Rijswijk is toegenomen van gemiddeld €287.000 in 2019 tot €387.000 in 2022. De prijsstijgingen op de koopwoningmarkt hebben ook geleid tot hogere markwaarden van huurwoningen en bij private verhuurders tot een sterke stijging van de huurprijzen.

De vraag naar betaalbare koopwoningen binnen de gemeente in groot en door de sterk gestegen woningprijzen en het sterk gedaalde aanbod leidit dit ertoe dat veel inkomensgroepen niet of nauwelijks meer een (betaalbare) koopwoning kunnen vinden. De schaarse 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 op de woningmarkt.

3. Effecten van de schaarste in de sociale huursector

Binnen de sociale huurvoorraad in Rijswijk heeft de toegenomen schaarste als effect dat de benodigde gemiddelde inschrijfduur hoog is. Dit uit zich in een lange wachttijd voor een woning en dat de slaagkans van woningzoekenden laag is. De gemiddelde wachttijd voor een huurwoning in Rijswijk is 77 maanden, en de slaagkans voor woningzoekenden op een woning was 10% in 2021.

Het verdwijnen van reguliere woningen in de voorraad door verkamering of woningsplitsing vergroot de druk op het sociale huursegement verder, en kan de slaagkansen en wachttijden nog groter maken. Hierdoor wordt de slaagkans en de mogelijkheden voor starters nog kleiner.

4. Effecten van de schaarste in de particuliere huursector

	De gemiddelde gevraagde huurprijs van een particuliere huurwoning in Rijswijk ligt vrij hoog, met een bedrag van gemiddeld €1352,- per maand, voor een gemiddelde woonoppervlakte van 94m^2. Van de verhuurde woningen blijkt dat 26% valt in de categorie tussen €1000,- en €1250,- en 57% valt in de categorie vanaf €1250-. In de private huursector in Rijswijk worden overwegend hoge huurprijzen gevraagd. De schaarste in dit segment draagt sterk bij aan dit effect. Het verdwijnen van reguliere woningen door woningsplitsing of verkamering kan de druk op het private huursegment verder vergroten en is daarmee onwenselijk Door de gestegen huurprijzen zijn deze woningen niet meer geschikt voor huurders met een modaal inkomen.
Aanvullend artikel (nieuw	**Artikelgewijze toelichting artikel 5:7A** wordt nieuw bijgevoegd
	Zie voor uitgebreide toelichting, de toelichting bij artikel 5:1. Met dit artikel wordt een aanvullende weigeringsgrond ingesteld voor aanvragen van een vergunning voor woningen met een WOZ-waarde tot €250.000,- Uit het onderzoek van ABF naar de schaarste op de woningmarkt in Rijswijk (2022) is gebleken dat de woningvoorraad met een WOZ-waarde tot €250.000 op dit moment heel schaar is. Maar 4% van de verkochte woningen in 2021 bleek in de laagste koopprijs categorie te vallen. Het aanbod van goedkope koopwoningen (ook appartementen) tot €250.000 is zeer gering. Bekeken ook vanuit de maximale leencapaciteit van huishoudens maakt bovenstaande duidelijk dat de schaarste aan koopwoningen leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten in dat segment. Woningen in het lage koopsegment moeten beschikbaar blijven voor de starter in Rijswijk, die met deze woning een start kan maken in de volkshuisvesting. Dit kan een verhuisketen op gang brengen en zorgen voor meer doorstroming. Omdat de schaarse aan goedkope woonruimten leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste wordt de aanvullende weigeringsgrond ingesteld om deze effecten te gaan bestrijden.

De gemeenteraad,

de griffier, de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa H. Sahin