Bijlage 1 Was-Wordt lijst Eerste wijziging huisvestingsverordening Voorschoten 2023

Was	Wordt
Artikel 1 Begripsbepalingen **1. eigenaar:** degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van die woonruimte of een gebouw; **2. huishouden:** een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren; **3. huurprijs:** de huurprijs per maand zoals bedoeld in artikel 1 lid d Huurprijzenwet woonruimte; **4. koopprijs:** de prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald; **5. Betaalbaarheidsgrens:** het grensbedrag als bedoeld in de Regionale woonagenda voor middenhuur (met 187 woningwaarderingspunten) en betaalbare koop € 355.000 (VON prijspeil 2023); **6. onttrekken:** het geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimte aan de bestemming tot bewoning, het samenvoegen van woonruimten en het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte; **7. onttrekkingsvergunning:** de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet;	**Artikel 1 Begripsbepalingen** **1. eigenaar:** degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van die woonruimte of een gebouw; **2. huishouden:** een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren; **3. huurprijs:** de huurprijs per maand zoals bedoeld in artikel 1 lid d Huurprijzenwet woonruimte; **4. koopprijs:** de prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald; ***5. betaalbaarheidsgrens:*** *het grensbedrag als gedefinieerd en bepaald door het Rijk, met een maximale v.o.n. prijs van maximaal € 390.000 (prijspeil 2024[1]);* ***6. beschermde woonruimte****: in artikel 13 van deze verordening, aangewezen goedkope- of betaalbare koopwoning;* ***7. datum van inschrijving:*** *datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar***;** **8. onttrekken:** het geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimte aan de bestemming tot bewoning, het samenvoegen van

[1] Het Rijk indexeert jaarlijks de maximale koopprijsgrens als zijnde de betaalbaarheidsgrens.

8. splitsen: het verdelen van het eigendom van een woongebouw in meerdere afzonderlijke appartementsrechten als bedoeld in artikel 22 van de wet; **9. splitsingsvergunning:** de vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet; **10. wet:** de Huisvestingswet 2014; **11. woonruimte:** besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; **13.woning:** gebouwde onroerende zaak voor zover deze bestemd is om als zelfstandige woonruimte te worden gebruikt alsmede de onroerende aanhorigheden.	woonruimten en het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte; **9. onttrekkingsvergunning:** de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet; **10. splitsen:** het verdelen van het eigendom van een woongebouw in meerdere afzonderlijke appartementsrechten als bedoeld in artikel 22 van de wet; **11. splitsingsvergunning:** de vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet; ***12. verhuurvergunning opkoopbescherming****: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet.* ***13. wet:*** *de Huisvestingswet 2014;* ***14. WOZ-waarde:*** *waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving.* ***15. woningzoekende;*** *h*uishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 5 van de Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland is ingeschreven en/of huishouden dat niet in het inschrijfsysteem als bedoeld in ditzelfde artikel is ingeschreven maar een middenhuurwoning wil betrekken; **16. woonruimte:** besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; **17. woning:** gebouwde onroerende zaak voor zover deze bestemd is om als zelfstandige woonruimte te worden gebruikt alsmede de onroerende aanhorigheden.

Nieuw	**Hoofdstuk 3. Opkoopbescherming** **Artikel 12. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte** 1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders. 2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte waarvan de WOZ-waarde niet hoger is dan de betaalbaarheidsgrens van € 390.000[2],- v.o.n. (prijspeil 2024). 3. Het verbod als bedoeld in artikel 12, lid 1 en 2 is van toepassing op alle woonruimten die op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar vrij is van huur en gebruik, voor een periode van minder dan zes maanden in verhuurde staat is of is verhuurd met een vergunning op grond van dit hoofdstuk. **Artikel 13. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend** 1. De verhuurvergunning opkoopbescherming moet in elk geval worden verleend in de gevallen, zoals genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de wet. Te weten, wanneer; a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar; b. de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare

[2] Dit betreft de betaalbaarheidsgrens welk elk jaar door het Rijk geïndexeerd wordt.

	registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste 12 maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt, of c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte. 2. In de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de wet, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft. **Artikel 14. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend** 1. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend op basis van artikel 41, lid 5 Huisvestingswet; a. als de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht[3];

[3] Denk hierbij aan aankopen, waarbij de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is, die eigenaren kan verplichten om een perceel waarop een voorkeursrecht is gevestigd, bij verkoop eerst aan de overheid (de gemeente, provincie of het Rijk) aan te bieden. (Handreiking VNG Opkoopbescherming, pag. 13)

	b. als de beschermde woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie; c. als de woonruimte is aangekocht door een woningcorporatie op grond van een terugkoopplicht, om vervolgens te kunnen worden verhuurd; d. als woningcorporaties woonruimte kopen voor tijdelijke verhuur in afwachting van herstructurering; e. als de woonruimte in opdracht van de gemeente door een marktpartij of woningcorporatie wordt aangekocht[4] ; als de woonruimte wordt aangekocht voor de huisvesting van personeel van voor de gemeente belangrijke bedrijven; f. als woonruimte wordt aangekocht voor de huisvesting van ouderen 2. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt. 3. In andere gevallen dan genoemd in artikelen 13 en 14 kan de vergunning worden geweigerd. **Artikel 15. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming** Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op de

4 Denk hierbij aan de situatie waarin een stadsvernieuwingsproject onder gemeentelijke regie geheel of gedeeltelijk door een private partij wordt uitgevoerd. Deze partij koopt dan woningen op, waarbij het de bedoeling kan zijn dat (een deel) huurwoningen zullen blijven of worden. (Handreiking VNG Opkoopbescherming, pag. 13)

	website van de gemeente. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt. **Artikel 16. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming** Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken: a. als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.
Hoofdstuk 3 Overige bepalingen **Artikel 12 Hardheidsclausule** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening, naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening. **Artikel 13 Handhaving** 1. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bij of krachtens de Huisvestingsverordening Voorschoten 2023 bepaalde.	**Hoofdstuk 4. Overige bepalingen** **Artikel 17 Hardheidsclausule** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening, naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening. **Artikel 18 Handhaving** 1. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bij of krachtens de Huisvestingsverordening Voorschoten 2023 bepaalde.

2. Er kan een bestuurlijke boete worden opgelegd van maximaal € 25.000 ter zake van overtreding van de verboden zoals bedoeld in de artikelen 3 en 8 van deze verordening en de artikelen 21 en 22 van de Huisvestingswet. 3. Voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften zoals opgenomen in de verstrekte vergunning op basis van een vergunningaanvraag zoals bedoeld in de artikelen 4 en 9 van deze verordening zal het college van B&W de hoogte van de bestuurlijke boete vaststellen binnen het maximale bedrag zoals vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.	2. Er kan een bestuurlijke boete worden opgelegd van maximaal € 25.000 ter zake van overtreding van de verboden zoals bedoeld in de artikelen 3 en 8 van deze verordening en de artikelen 21 en 22 van de Huisvestingswet. 3. Voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften zoals opgenomen in de verstrekte vergunning op basis van een vergunningaanvraag zoals bedoeld in de artikelen 4 en 9 van deze verordening zal het college van B&W de hoogte van de bestuurlijke boete vaststellen binnen het maximale bedrag zoals vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.
Niet aanwezig	**Artikel 19. Bestuurlijke boete** 1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21, 22 en *41, eerste lid,* van de wet, handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet alsmede handelen in strijd met artikelen 14 en 15 kan worden beboet met een bestuurlijke boete. 2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:

	a. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid, 21 en 22, eerste lid van de wet of voor handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet: € 20.500; *b. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: € 21.750;* c. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid en 21 van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod: € 82.000.
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen **Artikel 14 Overgangsrecht** 1. Een voor de inwerkingtreding van deze verordening verleende vergunning als bedoeld in artikel 3 of 8 wordt geacht te zijn verleend ingevolge deze verordening. **2.** Aanvragen om verlening van een vergunning als bedoel in artikel 3 of 8, die vóór of op de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend worden behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor de belanghebbende gunstiger is.	**Hoofdstuk 5. Overgangs- en slotbepalingen** **Artikel 20 Overgangsrecht** 1. Een voor de inwerkingtreding van deze verordening verleende vergunning als bedoeld in artikel 3 of 8 wordt geacht te zijn verleend ingevolge deze verordening. **2.** Aanvragen om verlening van een vergunning als bedoel in artikel 3 of 8, die vóór of op de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend worden behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor de belanghebbende gunstiger is.

Artikel 15 Citeertitel Deze verordening kan worden aangehaald als: Huisvestingsverordening Voorschoten 2023. **Artikel 16 Inwerkingtreding en verval** 1. De Huisvestingsverordening Voorschoten 2023 treedt in werking op de dag volgend op die van de bekendmaking. 2. De Huisvestingsverordening Voorschoten 2023 komt te vervallen vier jaar na de dag waarop deze in werking is getreden.	**Artikel 21 Citeertitel** Deze verordening kan worden aangehaald als: Huisvestingsverordening Voorschoten 2023. **Artikel 22 Inwerkingtreding en verval** 1. De 'Eerste wijziging Huisvestingsverordening Voorschoten 2023' treedt in werking op de dag volgend op die van de bekendmaking. 2. De 'Eerste wijziging Huisvestingsverordening Voorschoten 2023' komt te vervallen vier jaar na de dag waarop deze in werking is getreden.