Gemeente Voorschoten

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	Z/23/072792/ /339078
Datum collegebesluit:	dinsdag 7 maart 2023
Datum commissievergadering:	donderdag 13 april 2023
Datum raadsvergadering:	donderdag 25 mei 2023
Soort Voorstel:	Raadsvoorstel
Onderwerp:	Actualisatie lokale huisvestingsverordening
Portefeuillehouder:	Wethouder Van der Elst
Programma:	8.3 Wonen en Bouwen
Kernboodschap:	Met de Huisvestingsverordening Voorschoten 2023 wordt voorkomen dat in de gemeente Voorschoten gelegen woningen met een koop- of huurprijs beneden de betaalbaarheidsgrens[1] zonder vergunning worden onttrokken, samengevoegd, omgezet of gesplitst.
Bijlagen:	-
Beslispunten:	Vaststellen van de Huisvestingsverordening Voorschoten 2023.
Relatie met:	Planning LTA

[1] Voor koopwoningen ligt de betaalbaarheidsgrens op € 355.000 (VON) en voor huurwoningen op een huurprijs bij 187 woningwaarderingspunten (in 2023 circa € 1027 per maand)

Inleiding en samenvatting

De toewijzing van sociale huurwoningen en daarmee het reguleren van de betaalbare woningvoorraad is toegestaan als er schaarste is op de woningmarkt. Toewijzing en wijzigingen in de bestaande woningvoorraad worden op basis van de Huisvestingswet in een verordening geregeld. Op basis van artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 kan de gemeenteraad uitsluitend bij verordening regels geven met betrekking tot:

a. het in gebruik nemen of geven van goedkope woonruimte, en
b. wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.

Ad a. Regels met betrekking tot de toewijzing en het in gebruik nemen of geven van goedkope woonruimte is onder de noemer van de Gemeenschappelijke Regeling Holland Rijnland belegt in de regio en regels omtrent toewijzing worden opgesteld in de Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland.
Ad b. Het wijzigingen van de bestaande woningvoorraad heeft betrekking op het splitsen, samenvoegen en/of onttrekken van de woningen uit de betaalbare woningvoorraad.

Elke 4 jaar stelt Holland Rijnland een Regionale Huisvestingsverordening vast welke regels stelt met betrekking tot het in gebruik nemen van sociale huurwoningen. Lokaal wordt een verordening opgesteld voor wijzigingen in de bestaande woningvoorraad.

De huidige verordening wordt voortgezet. Met de wijziging dat tegen de achtergrond van de gestegen woningprijzen wordt de compensatie voor het onttrekken van een woning bijgesteld van € 20.000,- naar € 25.000,- (Artikel 6, lid 2, van de verordening).

De Huisvestingsverordening 2023 is feitelijk een voortzetting van de Huisvestingsverordening 2019, die per 18 juni 2023 vervalt. Toch zijn er enige wijzigingen die in onderstaande tabel zijn weergegeven.

Versie 2019	**Versie 2023**	**Toelichting**
Artikel 1 **Koopprijsgrens en huurprijsgrens**	Artikel 1 Betaalbaarheidsgrens huur en betaalbaarheidsgrens koop	Definities aangepast naar actuele koop- en huurprijsgrenzen
Artikel 6 lid 2 **Financiële compensatie € 20.000**	Artikel 6 lid 2 Financiële compensatie € 25.000	Prijs geactualiseerd

Artikel 9 lid 2c **Vervallen**	Artikel 9 lid 2c Een overzicht van actuele huurprijzen	Een aanvrager zal geen aanvraag doen als de actuele huurprijs boven de betaalbaarheidsgrens ligt.
Artikel 13 lid 2 **Bestuurlijke boete € 20.750**	Artikel 13 lid 2 Bestuurlijke boete € 25.000	Prijs geactualiseerd

Beoogd effect
De lokale huisvestingsverordening geactualiseerd voorzetten.

Argumenten

1.1 Hiermee wordt de huidige verordening voortgezet.
Ten behoeve van voortgang van de huidige verordening, welke afloopt in juni 2023, wordt gevraagd de geactualiseerde verordening vast te stellen. Een verordening is nodig om wijzigingen in de betaalbare woningvoorraad te reguleren.

1.2 Met deze verordening reguleer je wijzigingen in de bestaande woningvoorraad.
Het splitsen, onttrekken of samenvoegen van woningen heeft invloed op de bestaande woningvoorraad. Om zicht te houden op de ontwikkelingen van de bestaande betaalbare woningvoorraad worden deze activiteiten vergunningplichtig geacht.

1.3 Het behoud en bevorderen van een goede betaalbare woningvoorraad
De druk op de woningmarkt en de behoefte aan betaalbare woningen in Voorschoten is nog steeds hoog. Het is voor een grote groep woningzoekenden moeilijk om een sociale woning te kopen of te huren. Met het splitsen van woningen wordt het mogelijk om meerdere personen te huisvesten in een betaalbare woningvoorraad.

1.4 De huisvestingsverordening 2019 vervalt.
Op 18 juni 2023 vervalt de vigerende huisvestingsvergunning, waardoor geen sturing meer mogelijk is op het onttrekken, splitsen of samenvoegen van woningen.

1.5 De gemeenteraad is bevoegd orgaan om deze verordening vast te stellen.
Artikel 4 van de Huisvestingswet schrijft voor dat de gemeenteraad bevoegd is om regels in de verordening vast te leggen.

Kanttekeningen

Het invoeren van een opkoopbescherming loopt via de lokale huisvestingsverordening. Deze is nu niet opgenomen. De reden hiervan is dat de woningmarkt het afgelopen jaar sterk is veranderd. Het opkopen is niet meer interessant is voor particuliere beleggers. Enerzijds omdat door de gestegen hypotheekrente de waardestijging is gestopt, waardoor het indirecte rendement negatief wordt beïnvloed. Anderzijds heeft de minister aangekondigd, dat het gereguleerde huursegment wordt verhoogd van 149 woningwaarderingspunten naar 187 woningwaarderingspunten. Hierdoor gelden voor particuliere verhuurders, in de categorie tot circa € 1027 per maand, beperkende voorwaarden voor wat betreft de huurstelling en een maximale huurverhoging. In de media is de laatste maanden meermaals gemeld dat particuliere beleggers woningen verkopen. Een signaal dat een omgekeerde marktbeweging gaande is.

Hierdoor is het invoeren van de opkoopbescherming niet meer nodig. Maar ook zou leiden tot onnodige extra lokale regelgeving. Regelgeving waar wij uiteraard ook op zouden moeten toezien. In het proces van de ontwikkeling van de woonvisie verwachten wij dat dit beeld van een veranderde woningmarkt, die de noodzaak van de opkoopbescherming overbodig maakt, wordt bevestigd. Wanneer uit eindelijk het instrument opkoopbescherming later toch wenselijk wordt, dan kunnen we vrij eenvoudig een wijziging aan u voorleggen.

Inwonersparticipatie en communicatie

Er heeft geen participatie- of communicatietraject plaatsgevonden aangezien de nieuwe verordening een voortzetting van bestaand beleid betekent.

Financiën

Het voorstel kent geen financiële consequenties, omdat er geen beïnvloeding van de begroting plaatsvindt.

Juridisch kader

Op basis van Artikel 4 eerste lid van de Huisvestingswet en artikel 149 Gemeentewet is het een raadsbevoegdheid om de Huisvestingsverordening vast te stellen.

Risico's

Wanneer de lokale huisvestingsverordening niet wordt vastgesteld, is er geen juridische grondslag om vergunningen te verlenen met betrekking tot splitsing, onttrekking of samenvoeging van woningen binnen de bestaande woningvoorraad van Voorschoten.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A.R. de Graaf,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerdink,
burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/23/072792

De raad van de gemeente Voorschoten;

Gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 7 maart 2023,

Huisvestingsverordening Voorschoten 2023

De raad van de gemeente Voorschoten;

gelet op artikel 4, eerste lid van de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 (of 156) van de Gemeentewet;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 maart 2023;

overwegende dat het vereisen van een onttrekkingsvergunning en een splitsingsvergunning noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte;

besluit:

De Huisvestingsverordening Voorschoten 2023 vast te stellen.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

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;
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.

Artikel 2 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze verordening is uitsluitend van toepassing op alle in de gemeente Voorschoten gelegen woningen met een koopprijs beneden de koopprijsgrens of met een huurprijs beneden de huurprijsgrens.

Hoofdstuk 2 Wijziging samenstelling Woningvoorraad

Paragraaf 1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 3 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte
De woonruimten genoemd in artikel 2 van deze verordening mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet:

a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken;
b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd;
c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet, en
d. worden verbouwd tot twee of meer woonruimten.

Artikel 4 Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 3 wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
   a. de naam en het adres van de eigenaar;
   b. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud;
   c. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, de bouwtekening of bouwvergunning.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.

Artikel 5 Voorwaarden en voorschriften
Aan een vergunning als bedoeld in artikel 3 van deze verordening kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:

a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte,
b. in de vergunning kan worden bepaald dat binnen een jaar van de vergunning gebruik moet worden gemaakt.

Artikel 6 Compensatie

1. Een vergunning tot onttrekking van een woning als bedoeld in artikel 2 van deze verordening wordt verleend onder voorwaarde dat de aanvrager binnen een jaar na verlening van de vergunning zorg draagt voor het scheppen van in omvang, kwaliteit en huur- of economische waarde gelijkwaardige andere woonruimte die aan de bestaande voorraad woonruimten wordt toegevoegd (reële compensatie).
2. Voor zover reële compensatie niet mogelijk is, zal de aanvrager een financiële bijdrage verschuldigd zijn (financiële compensatie) van € 25.000,- per onttrokken woning.
3. Een bijdrage zoals bedoeld in het derde lid, wordt gestort in een daartoe door burgemeester en wethouders bestemd fonds, waarvan de baten zullen worden aangewend ten behoeve van de volkshuisvesting.
4. Indien zulks noodzakelijk is, kan in bijzondere gevallen gehele of gedeeltelijke vrijstelling worden verleend van compensatie;
    a. indien de aanvrager aantoonbaar kan maken dat hij de compensatie niet kan opbrengen;
    b. indien de onttrekking geschiedt in het belang van de volkshuisvesting of met de onttrekking een ander specifiek gemeentelijk belang wordt gediend.

Artikel 7 Weigeringsgronden
Een vergunning als bedoeld in artikel 3 van deze verordening kan worden geweigerd als:

a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

Paragraaf 2 Vergunning voor splitsing

Artikel 8 Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen
Gebouwen bevattende woonruimten zoals beschreven in artikel 2 van deze verordening mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet gesplitst worden in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 9 Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 8 van deze verordening wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
    a. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek,
    b. een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het

gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud.

Artikel 10 Voorwaarden en voorschriften
Aan een vergunning als bedoeld in artikel 8 van deze verordening kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:

a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte, en
b. voor zover hetgeen zich tegen splitsing verzet, betrekking heeft op onderhoudsgebreken, kan de voorwaarde worden gesteld dat deze gebreken binnen een in de vergunning te stellen termijn, welke niet langer kan zijn dan zes maanden, worden opgeheven;

Artikel 11 Weigeringsgronden
Een vergunning als bedoeld in artikel 8 van deze verordening kan worden geweigerd als:

a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de splitsing gediende belang;
b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning;
c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
d. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

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.
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.

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.

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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten,

gehouden op 25 mei 2023,

de griffier, de voorzitter

Drs. B.J. Urban Drs. N. Stemerdink

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op donderdag 25 mei 2023

de griffier, de voorzitter,

drs. B.J. Urban drs. N. Stemerdink