Besluit

Zaaknummer: Z/24/083775/389087

De gemeenteraad van de gemeente Voorschoten,

gezien het voorstel van de burgemeester en wethouders van 20 augustus 2024

gelet op de artikel 41 Huisvestingswet en artikel 149 Gemeentewet,

overwegende dat:

- de Huisvestingsverordening Voorschoten 2023 gewijzigd wordt naar aanleiding van de vaststelling van de Huisvestingswet 2014.

besluit vast te stellen de volgende 'Herstelverordening op de Eerste wijziging Huisvestingsverordening Voorschoten 2023'

De huisvestingsverordening Voorschoten 2023 wordt gewijzigd als volgt:

Artikel I
Artikel 1 komt te luiden als volgt:

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 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;

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

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;** huishouden 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.

Artikel II

Artikelen 12 en 13 worden vernummerd tot artikelen 17 en 18.
Artikelen 14 tot en met 16 worden vernummerd tot artikelen 20 tot en met 22.

Artikel III

Na artikel 11 wordt het volgende hoofdstuk met de volgende artikelen ingevoegd.

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 registers van de akte van levering

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

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];

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];

f. als de woonruimte wordt aangekocht voor de huisvesting van personeel van voor de gemeente belangrijke bedrijven;

g. 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 website van de gemeente. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.

---

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)

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)

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.

Artikel IV

Na artikel 18 wordt het volgende artikel ingevoegd.

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.

Artikel V

'Hoofdstuk 3 Overige bepalingen' boven artikel 17 wordt vervangen door: **'**Hoofdstuk 4 Overige bepalingen'. 'Hoofdstuk 4 Slotbepalingen' boven artikel 20 wordt vervangen door 'Hoofdstuk 5 Slotbepalingen'.

Artikel VI

Dit besluit treedt in werking met ingang van de eerste dag na die van de bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op donderdag 26 september 2024

de griffier, de voorzitter,

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

Bijlage 1. Toelichting

Op 1 januari 2022 is hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, van de Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) in werking getreden. Gemeenten hebben hiermee de mogelijkheid om in de Huisvestingsverordening een regeling op te nemen om in aangewezen gebieden van de gemeente koopwoningen in het goedkope- en betaalbare koopsegment te beschermen tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in (veelal dure) huurwoningen. Door deze omzetting gaan de woningen verloren voor de meeste starters en andere huishoudens met een middeninkomen die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning. Voor het verhuren van aangewezen koopwoningen wordt dan een vergunningstelsel ingevoerd, waarmee kan worden verzekerd dat de woningen ook in het segment blijven voor de doelgroep waarvoor zij bestemd zijn.

Artikelen 12 t/m 19

De verhuurvergunning opkoopbescherming is zo vormgegeven dat de aangekochte woonruimte gedurende vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar alleen door de eigenaar mag worden verhuurd als daarvoor een vergunning afgegeven is. Deze vergunning wordt daarbij alleen in een heel beperkt aantal gevallen verleend. Alleen als de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een bloed- of aanverwant in de eerste of tweede graad, de woonruimte ten minste één jaar door de eigenaar bewoond is en daarna voor maximaal één jaar (niet toeristisch) wordt verhuurd of de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte komt een eigenaar voor een vergunning in aanmerking. Daarnaast mag de gemeenteraad ook zelf een aantal criteria aanwijzen waarbij een vergunning wel verleend wordt.

Verder ziet de vergunningplicht op grond van de wet alleen toe op de eerste vier jaar na de overdracht en heeft de vergunningplicht geen betrekking op woonruimten voor zover die woonruimte geleverd is voor de wet in werking trad, op het moment van levering al zes maanden of langer verhuurd was. Daardoor blijft woonruimte die reeds verhuurd was ook beschikbaar en neemt het aanbod voor huurders niet af. Bij het nagaan of de opkoopbescherming van toepassing is op woningen die op dit moment verhuurd worden is de datum van de inschrijving van de koopakte in het openbaar register uitgangspunt. Wanneer een woning binnen 6 maanden voor inschrijving in het openbaar register verhuurd is, dan moet er een nieuwe verhuurvergunning aangevraagd worden. Is de woning langer dan 6 maanden verhuurd dan hoeft er geen verhuurvergunning aangevraagd te worden.