Gemeente Voorschoten

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	Z/24/083775/389089
Datum collegebesluit:	dinsdag 26 maart 2024
Datum commissievergadering:	donderdag 18 april 2024
Datum raadsvergadering:	donderdag 23 mei 2024
Soort Voorstel:	Raadsvoorstel
Onderwerp:	Eerste wijziging Huisvestings- en legesverordening Voorschoten 2023 - 2024
Portefeuillehouder:	Wethouder Van der Elst
Programma:	8.3 Wonen en Bouwen
Kernboodschap:	De lokale huisvestingsverordening Voorschoten wordt gewijzigd, waarbij de opkoopbescherming wordt toegevoegd. Daarbij wordt ook de legesverordening aangepast gezien er een nieuw vergunningsstelsel ingericht wordt.
Bijlagen:	1: Was – wordt lijst 2. Huisvestingsverordening Voorschoten 2023. 3: Legesverordening Voorschoten 2024 4: Amendement 225
Beslispunten:	1. De Eerste wijzing Huisvestingsverordening 2023 Voorschoten vast te stellen. 2. De Eerste wijziging Legesverordening Voorschoten 2024 vast te stellen.
Relatie met:	Amendement 225

Inleiding en samenvatting

Vanaf 1 januari 2022 is de tijdelijke regeling opkoopbescherming opgenomen in de Huisvestingswet 2014. Dit om woningzoekende meer kans te geven op een woning in het goedkope- en betaalbare koopsegment. Het betreft een vergunningsstelsel waarbij goedkope- en betaalbare koopwoningen in aangewezen gebieden binnen de gemeente niet verhuurd mogen worden zonder verhuurvergunning. Van belang is dat er aantoonbaar sprake is van schaarste binnen dit segment. Binnen de gemeente Voorschoten valt 9%[1] van de woningvoorraad binnen het goedkope- en betaalbare koopsegment. Daarmee wordt aangetoond dat er sprake is van schaarste binnen deze koopsector, wat maakt dat de opkoopbescherming kan worden ingevoerd. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 28 september 2023 amendement 225 aangenomen, waarin zij het college oproept een opkoopbescherming in te voeren.

Binnen de opkoopbescherming wordt de WOZ-waarde gebruikt om te kunnen bepalen welke woningen wel en niet onder de opkoopbescherming vallen. De WOZ – waarde bepaalt of een woning 'betaalbaar' is en niet de marktprijs. In de verordening kan een gemeenteraad bepalen wat de goedkope- en betaalbare grens is voor woningen die onder de opkoopbescherming vallen. Om consistent beleid te voeren wordt de betaalbaarheidsgrens[2] als bovengrens gehanteerd voor de opkoopregeling.

De opkoopbescherming wordt geregeld in de huisvestingsverordening. De gemeente Voorschoten heeft in mei 2023 een huisvestingsverordening vastgesteld, met het vaststellen van het nu voorliggende raadsvoorstel wordt deze gewijzigd. Daarnaast kan de gemeenteraad het college mandaat geven om extra uitzonderingsgevallen op te nemen waarbij de vergunning wel verleend wordt. Hier zit enige mate van beleidsvrijheid. Daarbij houden we ook rekening met de corporaties en is de opkoopbescherming niet van toepassing op het bezit van de corporaties. Met dit besluit geeft de gemeenteraad het college het mandaat om extra uitzonderingsgevallen op te nemen waarbij de vergunning wel verleend wordt.

Beoogd effect

Woningen in de bestaande goedkope- en betaalbare koopsector beschikbaar houden voor de doelgroep waar deze woningen voor bedoeld zijn.

Argumenten

1.1. Met de opkoopbescherming wordt het mogelijk om de goedkope- en betaalbare koopsector betaalbaar te houden

Wanneer een woning in het aangewezen goedkope- en betaalbare koopsegment wordt

[1] ABF Research, figuur 2.1. pag. 7.
2 Per 01-01-2024 is €390.000,- de betaalbaarheidsgrens.

aangeschaft mag deze woning niet zonder vergunning verhuurd worden. Daarmee wordt voorkomen dat woningen uit dit segment onttrokken worden, door het opkopen van woningen uit dit segment ten behoeve van verhuur (*buy-to-let).*

1.2. De opkoopbescherming zorgt ervoor dat woningen voor de doelgroep waarvoor zij bestemd is beschikbaar blijft
De regeling moet erop toezien dat woningen in het betaalbare koopsegment ook daadwerkelijk bestemd zijn en blijven voor de doelgroep waar deze voor bedoeld zijn.

1.3. Onder specifieke voorwaarden kan en mag een vergunning worden verleend
Een vergunning kan op 2 manieren toch verleend worden; enerzijds moeten vergunningen worden verleend door de uitzonderingsregels vanuit de Huisvestingswet; verhuur aan een familielid (1e of 2e graad), woningen die onderdeel uitmaken van bedrijvigheid, of woningen die tijdelijk voor een periode van minder dan 12 maanden worden verhuurd zie artikel 12 van de wijzigingsverordening Anderzijds kan de raad specifieke ontheffingsvoorwaarden (voorwaarden waarop afgeweken mag worden) waarvoor het college vanuit mandaat een vergunning kan toekennen. Dit is voorgelegd in artikel 14 van bijgevoegde wijzigingsverordening.

1.4. We geven hiermee uitvoering aan amendement 225.
Tijdens de raadsvergadering van 28 september 2023 is amendement 225 aangenomen welke het college oproept om een opkoopbescherming in te voeren binnen de gemeente. Met de eerste wijziging van de huisvestingsverordening wordt hier uitvoering aan gegeven.

2.1. Met de komst van een nieuwe vergunning dienen ook nieuwe legeskosten berekend te worden.
Voor de aanvraag van een vergunning dienen ook legeskosten in rekening te worden gebracht. Met het voorliggende raadsbesluit wordt een Eerste wijziging op de legesverordening Voorschoten 2024 vastgesteld.

Kanttekeningen
1.1. Waarom wordt er gekozen voor de WOZ – waarde gekoppeld aan de betaalbaarheidsgrens?
Het afbakenen van het goedkope- en betaalbare segment kan op meerdere manieren. Er is bewust voor gekozen om de betaalbaarheidsgrens te koppelen aan de WOZ-waarde, omdat dit ook aansluit bij andere beleidsstukken vanuit het woondomein, denk aan de doelgroepenverordening en de beleidsregel woningbouw. Daar wordt eveneens de betaalbaarheidsgrens zoals gedefinieerd door het Rijk aangehouden.

1.2. Hoe gaan we om met bestaande verhuursituaties?
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 akte van levering in het openbaar register uitgangspunt. Wanneer een woning binnen 6 maanden voor inschrijving in het openbaar register verhuurd is of aan een nieuwe huurder wordt verhuurd, dan moet er een nieuwe verhuurvergunning aangevraagd worden. Is de woning langer dan 6 maanden verhuurd dan hoeft er geen verhuurvergunning aangevraagd te worden.

1.3. Staat de opkoopbescherming niet gelijk aan zelfbewoningsplicht?
Nee, een belangrijk onderscheid om te vernoemen is dat de opkoopbescherming niet hetzelfde is als een zelfbewoningsplicht. De opkoopbescherming wordt ingezet in de bestaande woningvoorraad en moet ervoor zorgen dat deze woningen niet uit het betaalbare koopsegment onttrokken worden door opkopen en verhuringen . Zelfbewoningsplicht wordt toegepast bij nieuwbouw, waarbij de eigenaar – bewoner voor een bepaalde periode zelf de woning in het goedkope- en betaalbare koopsegment moet bewonen.

Inwonersparticipatie en communicatie
Niet van toepassing.

Financiën
De Eerste wijziging huisvestingsverordening Voorschoten kent geen financiële consequenties. Met betrekking tot de leges wordt een nieuw tarief opgenomen in de tarieventabel van € 375,06.

Juridisch kader
Artikel 149 en 229 Gemeentewet en artikel 41 Huisvestingswet 2014.

Risico's
Handhaving is een aandachtpunt, dit gebeurt via het bestuursrecht en daarmee wordt er alleen gehandhaafd op verzoek.

Duurzaamheid
Niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Wattingen,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerdink,
Burgemeester