

Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023

De gemeenteraad van Rijswijk;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders d.d. [...] 2024.

Gelet op:

Artikel 229, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de Gemeentewet

Artikel 4 van de Huisvestingswet 2014.

Besluit:

op 18 juni 2024 vast te stellen de volgende verordening:

Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

De volgende definities worden aan de lijst begripsomschrijvingen toegevoegd en luiden als volgt:

- *NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;*
- *NHG-kostengrens: het jaarlijks door de NHG vastgestelde maximale bedrag voor de mogelijkheid van de toepassing van de door hen verstrekte borgtocht;*
- *verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet;*
- *WOZ-waarde: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken;*

Hoofdstuk 5 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

In hoofdstuk 5 worden de artikelen 5:16 t/m 5:19 toegevoegd en luiden als volgt:

Artikel 5.16 Vergunningplicht verhuurvergunning opkoopbescherming; aanwijzing beschermde woonruimte

- 1. Vanaf de datum van inschrijving van het eigendomsrecht in de openbare registers van de akte van levering van een beschermde woonruimte aan de nieuwe eigenaar, is het binnen een periode van vier jaren verboden die beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.*
- 2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:*

- a. die is gelegen in een wijk in de gemeente Rijswijk zoals opgenomen in bijlage IV van deze verordening, en met een WOZ-waarde lager of gelijk aan de NHG-kostengrens, geldend in het jaar waarin de datum van inschrijving in het openbare register van de akte van levering van de betreffende woonruimte aan de nieuwe eigenaar valt;*
- b. die op voornoemde datum van inschrijving:*
 - i. vrij was van huur en gebruik;*
 - ii. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of*
 - iii. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;*
- c. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt; en*
- d. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie.*

Artikel 5:17 Verlenen verhuurvergunning opkoopbescherming

- 1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt in elk geval verleend als:*
 - 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 van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf 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 twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt; of*
 - c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.*
- 2. In het geval, genoemd in het eerste lid, onder a, 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.*
- 3. De vergunning als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt slechts eenmaal verstrekt in de periode van vier jaar dat de betreffende woonruimte beschermd is.*
- 4. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend als:*
 - a. de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht;*
 - b. 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; of*
 - c. de beschermde woonruimte door een woningcorporatie is aangekocht.*
- 5. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan verder 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 weegt dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor potentiële eigenaar-bewoners.*

Artikel 5:18 Weigering of intrekking verhuurvergunning opkoopbescherming

- 1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt geweigerd als er naar het oordeel van burgemeester en wethouders een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit ten aanzien*

van het verlenen van de vergunning.

2. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingetrokken als er naar het oordeel van burgemeester en wethouders een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit.

3. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan in elk geval worden ingetrokken 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 5:19 Beslissing op de aanvraag van een verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag voor een vergunning verhuur opkoopbescherming binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste 6 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk melding gedaan aan de aanvrager.

Hoofdstuk 7 Overige bepalingen

De tekst van artikel 7.2, eerste lid, wordt aangevuld met een verwijzing naar artikel 41 van de Huisvestingswet 2014 en luidt als volgt:

Artikel 7.2 Bestuurlijke boete

1. Voor overtreding van de artikelen 8, 21, 22, of 41, van de Huisvestingswet 2014, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet 2014, kunnen burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete opleggen.

Bijlage III

In de tabel van de bestuurlijke boete zijn een paar bedragen gewijzigd en is een verwijzing naar artikel 41 van de Huisvestingswet 2014 opgenomen.

De gewijzigde inhoud van de bijlage luidt als volgt:

Bestuurlijke boetes als bedoeld in artikel 7:3, vierde lid, van deze verordening.

Overtreding	1^e keer	Recidive
<i>Art. 41, van de Huisvestingswet 2014:</i>		
<i>- niet bedrijfsmatige exploitatie:</i>	<i>€ 10.000</i>	<i>€ 20.000</i>
<i>- bedrijfsmatige exploitatie</i>	<i>€ 20.000</i>	<i>€ 40.000</i>

Een nieuwe bijlage IV wordt aan deze verordening toegevoegd:

Bijlage IV

Wijken in de gemeente Rijswijk waar de verhuurvergunning opkoopbescherming, zoals bedoeld in artikel 5:16, tweede lid, onder a, van toepassing is.

<i>CBS Wijk</i>	<i>Buurten</i>				
<i>Wijk 01</i>	<i>Cromvliet</i>	<i>Leeuwendaal</i>			
<i>Wijk 02</i>	<i>Oud-Rijswijk</i>	<i>Bomenbuurt</i>	<i>Welgelegen</i>	<i>Rembrandtkwartier</i>	<i>Havenkwartier</i>
<i>Wijk 03</i>	<i>Hoornwijck</i>	<i>Broekpolder</i>			
<i>Wijk 04</i>	<i>Julianapark</i>	<i>Huis te Lande</i>	<i>Te Werve</i>		
<i>Wijk 05</i>	<i>Plaspoelpolder</i>				
<i>Wijk 06</i>	<i>Stationskwartier</i>	<i>Spoorzicht</i>	<i>Kleurenbuurt</i>	<i>Artiestenbuurt</i>	
<i>Wijk 07</i>	<i>Muziekbuur</i>				
<i>Wijk 08</i>	<i>Overvoorde</i>	<i>Strijp</i>	<i>Presidentenbuurt</i>	<i>Ministerbuurt</i>	
<i>Wijk 09</i>	<i>Stervoorde</i>	<i>Eikelenburg</i>	<i>Hoekpolder</i>		
<i>Wijk 10</i>	<i>Elsenburg</i>	<i>Sion</i>	<i>Pasgeld</i>	<i>Haantje</i>	
<i>Wijk 11</i>	<i>Kraayenburg</i>	<i>Vrijenban</i>			

Toelichting

De algemene toelichting op de Huisvestingsverordening wordt aangevuld met een deel over de verhuurvergunning opkoopbescherming en luidt als volgt:

Hoofdstuk 7 van de wet maakt het mogelijk om in de Huisvestingsverordening een regeling op te nemen om in aangewezen gebieden van de gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment te beschermen tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in huurwoningen. Voor het in gebruik geven van aangewezen koopwoningen is een vergunningplicht ingevoerd, waarmee omzetting van een koopwoning in een (ver)huurwoning alleen in bepaalde gevallen wordt toegestaan. Een dergelijke vergunning wordt aangeduid als een verhuurvergunning opkoopbescherming. Waar de wet spreekt van het ‘in gebruik geven’ van woonruimte, is het verhuren van woonruimte daarvan de meest voorkomende vorm. Om die reden wordt in deze verordening, net als in diverse andere gemeenten, de benaming “verhuurvergunning opkoopbescherming” gehanteerd. De vergunningplicht moet echter in lijn met de wettelijke bepalingen ruimer geïnterpreteerd worden dan uitsluitend verhuur van woonruimte en ziet derhalve toe op het in gebruik geven van woonruimte.

Voor de invoering van de verhuurvergunning opkoopbescherming is onderzoek uitgevoerd dat inzicht geeft in het nut en noodzaak van de verhuurvergunning opkoopbescherming. In dit onderzoek ‘Opkoopbescherming Rijswijk – inzicht in nut en noodzaak’ (ABF research, 2024) is schaarste en verdringing geconstateerd in het betaalbare deel van de voorraad koopwoningen. Het fenomeen van ‘buy-to-let’ doet zich in alle wijken van Rijswijk voor en verkleint daarbij de kansen voor mensen die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning met als doel er zelf te gaan wonen. Daarom is voor het gehele grondgebied van de gemeente Rijswijk de opkoopbescherming ingevoerd door het toevoegen van de artikelen 5:16 t/m 5:19.

De artikelsgewijze toelichting op de Huisvestingsverordening wordt aangevuld met een deel over de artikelen 5:16 t/m 5:18 en luiden als volgt:

Artikel 5:16

In het eerste lid is bepaald dat de ‘beschermd’ woonruimten die in het tweede lid zijn aangewezen, niet mogen worden verhuurd zonder vergunning (‘verhuurvergunning opkoopbescherming’). Het verbod geldt volgens het eerste lid en overeenkomstig artikel 41, eerste lid, van de wet slechts voor de eerste vier jaren nadat het huis is verkocht. In het tweede lid zijn alle wijken van de gemeente Rijswijk, zoals weergegeven in Bijlage IV bij de verordening, aangewezen en is de prijsgrens voor goedkope en middeldure woonruimte opgenomen. Onderdeel a uit het tweede lid bepaalt de eigenlijke keus voor de beschermd woonruimten. De onderdelen b en c uit het tweede lid volgen de wet en bepalen dat bij verkoop van woonruimte die reeds verhuurd wordt, deze situatie van verhuur voortgezet kan worden zonder dat daarvoor een vergunning vereist is. De rechten van bestaande huurders kunnen zodoende niet doorkruist worden door dit instrument.

Het tweede lid, onder a, regelt het aan te wijzen gebied. Dit betreft alle wijken gelegen in de gemeente Rijswijk. De voornaamste reden om deze wijken aan te wijzen komt voort uit het onderzoek naar de invoering van de opkoopbescherming door ABF Research, waaruit blijkt dat het fenomeen buy-to-let in alle wijken speelt. In alle wijken is daarnaast een aanbod aan middeldure huurwoningen. Huishoudens die op zoek zijn naar een middeldure huurwoning worden in geen enkele wijk belemmerd. Daarnaast kan met de

aanwijzing van het gehele grondgebied worden voorkomen dat ongewenste effecten optreden. Zo ligt het voor de hand dat een waterbedeffect naar andere wijken optreedt wanneer de verhuurvergunning opkoopbescherming slechts in een specifiek aantal wijken zou worden ingevoerd.

Het tweede lid, onder a, drukt de prijsgrens voor de vergunningplicht uit in de WOZ-waarde en niet de reële verkoopprijs van een woning. Allereerst moet de vraag of een te verkopen of aan te kopen woning binnen het stelsel van de opkoopbescherming valt, duidelijk kunnen worden beantwoord als de woning te koop wordt aangeboden. In de tweede plaats moet de vraag of de woning binnen het stelsel valt, objectief vaststaan en niet kunnen worden beïnvloed door de belanghebbenden. Met het hanteren van de WOZ-waarde wordt aan beide vereisten voldaan.

De gehanteerde WOZ-waarde, die lager of gelijk is aan de NHG-kostengrens (ook wel geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving van de akte van levering van die woonruimte aan nieuwe eigenaar valt, sluit aan bij de door de gemeente Rijswijk gehanteerde WOZ-waarde. Door de dynamische formulering van deze bepaling stijgt (of daalt) de gehanteerde prijsgrens voor de verhuurvergunning opkoopbescherming mee met de NHG-kostengrens die jaarlijks wordt aangepast. Zo is er een objectieve grens die goed aansluit bij de financierbaarheid van de woningen voor een grote groep woningzoekenden.

Artikel 5:17

De in het eerste lid genoemde gevallen van ‘verplichte vergunningverlening’ staan in artikel 41, derde lid, van de wet. In het geval van een verhuurvergunning opkoopbescherming op grond van het eerste lid, onder a, vervalt de vergunning zodra deze huurder niet meer huurder is die in de woonruimte verblijft (tweede lid). Met het derde lid moet worden voorkomen dat een eigenaar de woning in feite alsnog permanent kan verhuren door deze telkens met huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur aan te bieden en op grond van het bepaalde in het eerste lid, onder b, telkens een verhuurvergunning opkoopbescherming aanvraagt.

In het vierde lid worden de gevallen genoemd waarin een gevraagde vergunning mogelijk kan worden verleend, in aanvulling op gevallen waarin een vergunning op basis van de wettelijke verplichte gronden wordt verleend. Dit kan het geval zijn wanneer de gemeente zelf woonruimte aankoopt. Ten tweede wordt de mogelijkheid opengehouden dat een zorgpartij woonruimte kan kopen en verhuren om zodoende woonruimte aan te bieden aan een bepaalde zorgdoelgroep. Ten slotte is het woningcorporaties toegestaan om woonruimte aan te kopen en te verhuren. Op grond van het vijfde lid is bepaald dat er andere, bijzondere gevallen kunnen zijn waarin het belang van de verhuurder of de huurder zo zwaar moet wegen dat vergunningverlening redelijk is.

Artikel 5:18

Een weigering van een verhuurvergunning opkoopbescherming in het geval er naar het oordeel van burgemeester en wethouders een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit ten aanzien van het verlenen van de vergunning, zoals bepaald in het eerste lid, ziet toe op gevallen waarin er ernstig gevaar bestaat dat de vergunning zal worden gebruikt om, kort gezegd, illegaal verkregen geld wit te wassen of om strafbare feiten te plegen. Zie artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. Artikel 43, eerste lid, van de wet bepaalt dat de vergunning om deze reden kan worden geweigerd.