

Toelichting Verordening beheer woningvoorraad

Algemeen

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een verordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een verordening die regels bevat met betrekking tot:

- A. woonruimteverdeling (het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte) en/of
- B. woonruimtevoorraad (wijzigen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad).

Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving.

Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen en/of sturen in de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan (goedkope) woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente. (zie Memo schaarste op de woningmarkt d.d. 5 november 2020)

Artikelsgewijze toelichting

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 1 Begripsbepalingen

Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Voor de duidelijkheid is de definitie van woonruimte uit de wet hieronder weergegeven:

woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

Onder woonruimten vallen in beginsel ook woonschepen en woonwagens.

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21 van de wet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten:

- a. onttrekking: '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 te onttrekken'. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden;
- b. samenvoeging: 'anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen';
- c. omzetting: 'van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten';
- d. woningvorming: 'te verbouwen tot twee of meer woonruimten'. De vergunningsplicht voor woningvorming is bij de Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ('de

Rotterdamwet') toegevoegd aan de wet; een vergunningplicht voor woningvorming is niet in deze verordening opgenomen (zie algemene deel toelichting).

In het eerste lid is bepaald op welke woonruimten het vergunningvereiste van toepassing is. Deze aanwijzing – gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad – is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet).

Als categorieën woonruimte waarvoor de vergunningplicht geldt, zijn aangewezen:

- huurwoningen tot een huurprijs van € 1.050,00
- koopwoningen tot een WOZ-waarde van: € 450.000,00 (prijsspeil WOZ-waarde 1 januari 2020) in de kernen Noordwijk en WOZ-waarde van € 425.000,00 (prijsspeil WOZ-waarde 1 januari 2020) in de kernen Noordwijkerhout.

Op basis van artikel 21 van de wet kan bijvoorbeeld (mede) in het kader van leefbaarheid gestuurd worden op het onttrekken van woningen als tweede woning of vakantiehuis door toeristen. Het omzetten van een gewone woning in een 'tweede woning' kan worden aangemerkt als een onttrekking in de zin van dit artikel. Het gebruik van een woning om deze (gemeubileerd) te verhuren voor periode van een halfjaar of langer geldt niet als onttrekking.

Artikelen 3, 4, 5, 8 en 9 Voorwaarden en voorschriften; Weigeringsgronden

De gemeenteraad dient in de Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2021 mogelijke voorwaarden en voorschriften en weigeringsgronden op te nemen ten aanzien van een vergunning als bedoeld in artikel 21.

Een weigeringsgrond is slechts aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd.

Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook worden gedacht aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand.

In artikel 26 van de wet zijn intrekingsgronden opgenomen. Deze gelden rechtstreeks en zijn in de verordening niet herhaald.

Artikel 6 Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22 van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementsrechten en op woonruimten met specifieke voorzieningen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huur- en koopappartementen, al dan niet met specifieke voorzieningen. Uit de Noordwijkse Woonagenda blijkt bijvoorbeeld dat starters het erg moeilijk hebben op de Noordwijkse woningmarkt en dat de verschillende initiatieven en ideeën van de afgelopen jaar niet hebben geleid tot concrete resultaten.

Artikel 10 Inwerkingtreding en vervallen Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2021

Het gebruikmaken van het instrumentarium dat de Huisvestingswet 2014 biedt middels het vaststellen van een op deze Wet gebaseerde verordening is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Artikel 4 van de wet bepaalt om die reden dat de gemeenteraad voor de duur van ten hoogste 4 jaar bij verordening regels kan stellen met betrekking tot wijzigingen in de (samenstelling van de) bestaande woonruimtevoorraad (onderhavige verordening) maar ook met betrekking tot de woonruimteverdeling (Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019).