

Huisvestingsverordening gemeente Oegstgeest 2022

Huisvestingsverordening gemeente Oegstgeest, met nadere regels betreffende wijzigingen in de woonruimtevoorraad

De raad der gemeente Oegstgeest;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders dd.; 11 januari 2022;

gezien de Woningmarktanalyse Oegstgeest (17 januari 2020);

gelet op artikel 4, eerste lid, aanhef en onder b, alsmede de artikelen 21, 22, 24 en 35 van de Huisvestingswet 2014;

overwegende dat uit de Woningmarktanalyse Oegstgeest (17 januari 2020) en het aanvullende schaarste rapport d.d. (16 december 2021) gebleken is dat het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte noodzakelijk is,

dat in de Woonvisie Oegstgeest 2020-2030 is vastgelegd dat de gemeente de instandhouding van woonruimte nader gaat reguleren;

besluit:

vast te stellen de

Huisvestingsverordening Oegstgeest 2022

Hoofdstuk 1 algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a) De wet: de Huisvestingswet;
- b) Duurzame gemeenschappelijke huishouding: een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling hebben om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen.
- c) Huishouden: een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren. Alleenstaanden die bij elkaar wonen, vormen in de regel geen huishouden;

- d) Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- e) Inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- f) Kamer: Elke afzonderlijke ruimte in een woning geschikt voor bewoning met een oppervlakte van tenminste 5 m²;
- g) Koopprijs: De koopprijs van een woning wordt bepaald aan de hand van de meest recente WOZ waarde, of indien er een transactie van recentere datum is, de transactieprijs;
- h) Koopprijsgrens: De Nationale Hypotheek Garantie (NHG)-norm;
- i) Middeldure huurwoning: een huurwoning met een aanvangshuurprijs van tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste de maximaal redelijk huur voor een zelfstandige woning met maximaal 185 punten volgens het woningwaarderingstelsel;
- j) Huurprijsgrens: dit is de prijsgrens van een middeldure huurwoning. Deze is bepaald op de maximaal redelijk huur voor een zelfstandige woning met maximaal 185 punten volgens het woningwaarderingstelsel;
- k) Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- l) Particuliere verhuurders: alle verhuurders niet zijnde woningcorporaties;
- m) Regio Holland Rijnland: het gebied bestaande uit het grondgebied van de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude;
- n) Woningcorporatie: een toegelaten instelling zoals bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- o) Zelfstandige woonruimte: een ruimte met een eigen toegang en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat die afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte. In deze verordening en de daarop berustende bepalingen worden onder woonruimte mede begrepen standplaatsen en woonwagens. Woonruimte die niet aan deze kwalificaties voldoet wordt beschouwd als onzelfstandige woonruimte.

Hoofdstuk 2 Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad

Paragraaf 1. Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De in het tweede lid van dit artikel genoemde categorieën woonruimten mogen niet zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

- 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 of onttrokken gehouden;
 - 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 of samengevoegd gehouden;
 - c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet gehouden;
 - d. worden verbouwd tot twee of meer zelfstandige woonruimten, of in die verbouwde staat gehouden worden.
2. Het bepaalde in het eerste lid is van toepassing;
- a. ten aanzien van het geheel of gedeeltelijk onttrekken of onttrokken houden van woonruimte aan de bestemming tot bewoning: op woonruimten met een koopprijs beneden de koopprijsgrens dan wel met een huurprijs beneden de huurprijsgrens,
 - b. ten aanzien van het samenvoegen of samengevoegd houden van woonruimten: op woonruimten met een koopprijs beneden de koopprijsgrens dan wel met een huurprijs beneden de huurprijsgrens;
 - c. ten aanzien van het omzetten of omgezet houden van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte: op alle zelfstandige woonruimten; en,
 - d. ten aanzien van woningvorming of het in die staat houden, enkel in die gevallen waarbij ten minste een van de te vormen woonruimten een gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580 heeft van 50m² of kleiner.
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is niet van toepassing:
- a. ten aanzien van woningen van een woningcorporatie die ten behoeve van herstructurering gesloopt worden;
 - b. in die gevallen dat sprake is van inwoning;
 - c. ten aanzien van woonwagens.

Artikel 3. Aanvraag vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Met inachtneming van het voorgaande lid worden bij de aanvraag, onverminderd het bepaalde in artikel 4:5 Algemene wet bestuursrecht, ten minste de volgende gegevens verstrekt:
 - a. het adres van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
 - b. de naam en het adres van de aanvrager, zijnde de eigenaar van de woonruimte of het gebouw;

- c. straat, huisnummer(s), kadastrale aanduiding(en) en huur- of koopprijs van betrokken woon- ruimte(n);
- d. omschrijving van de activiteit waarvoor de vergunning wordt aangevraagd, waarbij ten minste wordt aangegeven:
 - i. ten behoeve van welke (andere) bestemming een woonruimte aan de bestemming tot bewoning wordt onttrokken of onttrokken gehouden en welk deel van de woonruimte dit betreft, of welke woonruimten worden samengevoegd of samengevoegd gehouden, of het aantal (on)zelfstandige woonruimten waarin een zelfstandige woonruimte wordt omgezet of omgezet gehouden;
 - ii. de gewenste vergunningstermijn;
 - iii. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs of koopprijs, het aantal kamers, de gebruiksoppervlakte, de woonlaag en de staat van onderhoud;
 - iv. de gegevens over de beoogde of al gerealiseerde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het aantal bewoners en de bouwtekening of bouw- of omgevingsvergunning.

Artikel 4. Voorwaarden en voorschriften voor een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet

1. Indien de vergunning, als bedoeld in artikel 21 van de wet, betrekking heeft op omzetting, of het omgezet houden van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte, gelden de volgende voorwaarden:
 - a. de onzelfstandige woonruimte wordt door maximaal 1 persoon bewoond;
 - b. de geluidsisolatie van de woning is voldoende, waarbij is voldaan aan:
 - i. bescherming tegen geluid van buiten;
 - ii. bescherming tegen geluid van installaties;
 - iii. beperking van galm;
 - iv. geluidwering tussen ruimten.
 - c. verhuurder stelt leefregels voor bewoners op, en er is een aanspreekpunt voor omwonenden;
2. Indien de vergunning, als bedoeld in artikel 21 van de wet, betrekking heeft op omzetting naar meerdere zelfstandige woonruimten of het in die verbouwde staat houden, gelden de volgende voorwaarden:
 - a. de geluidsisolatie van de woning is voldoende, waarbij is voldaan aan:
 - i. bescherming tegen geluid van buiten;
 - ii. bescherming tegen geluid van installaties;
 - iii. beperking van galm;
 - iv. geluidwering tussen ruimten.
 - b. er kan geparkeerd worden op eigen terrein, dan wel een hieraan gelijkwaardige oplossing, waarbij minimaal 1 parkeerplaats per woonruimte beschikbaar is.
3. Indien de vergunning, als bedoeld in artikel 21 van de wet, betrekking heeft op de realisatie of gerealiseerd houden van seniorenwoningen of woningen voor een andere specifieke doelgroep,

geldt als voorwaarde dat er voldoende bergruimte is voor scootmobielen of andere voor de doelgroep gebruikelijke voorzieningen.

4. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet, worden aanvullende voorwaarden en voorschriften verbonden, met betrekking tot:
 - a. de geldingsduur, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte;
 - b. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
 - c. extra geluidsisolatie eisen;
 - d. eisen rondom goed verhuurderschap;
 - e. het beperken van overlast.

Artikel 5. Weigeringsgronden

1. In aanvulling op de weigeringsgrond van artikel 25 van de wet, wordt een vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder a en d van de wet in ieder geval 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 of het in die staat houden gediende belang;
 - b. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving van de betreffende woning;
 - c. de onder a en b genoemde belangen niet voldoende kunnen worden gewaarborgd door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c van de wet wordt, naast het bepaalde in het eerste lid, in ieder geval ook geweigerd indien:
 - a. het verlenen van de vergunning zou leiden tot de situatie dat meer dan 5% van de panden in een straat bestaat uit onzelfstandige woonruimten;
 - b. woningen met onzelfstandige woonruimten niet in alle richtingen, horizontaal, verticaal en diagonaal minimaal worden gescheiden door ten minste twee woningen of panden die niet zijn omgezet in onzelfstandige woonruimten, dan wel door een onbebouwde tussenruimte van minimaal 10 meter.
3. Een vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d van de wet wordt, naast het bepaalde in het eerste lid, in ieder geval ook geweigerd indien ten minste één van de te realiseren zelfstandige woonruimten een gebruiksoppervlakte heeft kleiner dan 24 m².
4. Burgemeester en wethouders kunnen, afwijken van het bepaalde in het tweede lid onder a, indien:
 - a. de aanvraag voor een onttrekkingsvergunning is bedoeld voor het huisvesten van kwetsbare groepen, of
 - b. de aanvraag betrekking heeft op het realiseren van onzelfstandige woonruimten boven een winkelpand, kantoorpand of praktijkruimte in de Kempenaerstraat, de Geveerstraat of de Terweeweg (vanaf de Kempenaerstraat tot aan de Duivenvoordestraat).

Artikel 6. Overgangsrecht

1. Besluiten genomen krachtens de Huisvestingsverordening gemeente Oegstgeest 2021 waarvoor deze verordening overeenkomstige besluiten kent, gelden als besluiten genomen krachtens deze verordening.
2. Onttrekkingen, samenvoegingen en woningvormingenverbouwingen die aantoonbaar gerealiseerd zijn voor 22 juli 2021 zijn niet vergunningplichtig.

Artikel 7. Intrekking

1, Burgemeester en wethouders kunnen in aanvulling op het bepaalde in artikel 26 van de wet, een vergunning als bedoeld in de artikel 21 van de wet intrekken:

- a. indien de woning niet in goede staat van onderhoud wordt gehouden;
- b. indien er sprake is van overlast waardoor het woon- en leefklimaat voor omliggende woningen niet langer aanvaardbaar is en die niet kan worden opgelost door het stellen van nadere voorwaarden en voorschriften;
- c. indien de feitelijke situatie of het feitelijk gebruik niet meer in overeenstemming is met de vergunde situatie.

Paragraaf 2. Vergunning voor splitsing in appartementsrechten

Artikel 8. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

Gebouwen in eigendom van een woningcorporatie of particuliere verhuurder die één of meer woonruimten bevatten die worden verhuurd of die laatstelijk verhuurd zijn geweest met een huurprijs van maximaal de huurprijsgrens, 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, als een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.

Artikel 9. Aanvragen van een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet

1. De aanvraag voor een vergunning tot splitsing in appartementsrechten wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier. Burgemeester en wethouders vermelden op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.
2. In ieder geval moeten worden verstrekt:
 - a. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. een verklaring van goede staat van onderhoud of 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, en
 - c. de gronden waarop de aanvraag berust.

Artikel 10. Weigeringsgronden

1. In aanvulling op de weigeringsgrond van artikel 25 van de wet, kan een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet worden geweigerd als:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid 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 vergunning;
 - c. in geval van gestapelde woningbouw splitsing ertoe leidt dat in de nieuwe situatie geen van de eigenaren over meer dan 50% van het stemrecht beschikt in een Vereniging van Eigenaren;
 - 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;
 - e. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet;
 - f. er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening, tenzij een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan of de beheersverordening is verleend;
 - g. er geen omgevingsvergunning is verleend voor een bouwkundige splitsing.

Artikel 11. Voorwaarden en voorschriften

Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften worden verbonden over onder andere:

- a. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;
- b. de gebouwde onroerende zaak waarop de splitsing betrekking heeft.

Artikel 12. Intrekkingsgronden

1. De vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan in aanvulling op het bepaalde in artikel 26 van de wet, door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:
 - a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot splitsing in appartementsrechten;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren, en/of
 - c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Artikel 13. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 21 of 22 van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.

2. De boete voor overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 21 en 22 van de wet, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, bedraagt:
 - a. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na 24 maanden: €2500,- voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en €5.000,- voor bedrijfsmatige exploitatie;
 - b. voor herhaalde overtreding binnen 24 maanden: €5000,- voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en €10.000,- voor bedrijfsmatige exploitatie.

Artikel 14. Hardheidsclausule

Het college van burgemeesters en wethouders is bevoegd in gevallen, waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager gemotiveerd af te wijken van deze verordening.

Artikel 15. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de datum van bekendmaking in het elektronisch gemeenteblad en geldt tot 4 jaar na de bekendmaking.
2. Deze verordening kan worden aangehaald als 'Huisvestingverordening gemeente Oegstgeest 2022'.
3. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Huisvestingverordening gemeente Oegstgeest 2022, wordt de Huisvestingverordening gemeente Oegstgeest 2021, zoals vastgesteld op 24 juni 2021, ingetrokken.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24 februari 2022.

Toelichting Huisvestingsverordening gemeente Oegstgeest

Algemene toelichting

De Huisvestingswet

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 Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek (minimaal elke vier jaar) onderbouwd en getoetst te worden.

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 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. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen.

Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad.

Woonruimteverdeling: Holland Rijnland

Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot het goedkopere deel van de woonruimtevoorraad, dat bestemd is voor verhuur. De vaste huurprijsgrens is vervallen; de gemeente wijst zelf de schaarse voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Woonruimteverdeling op basis van de wet gebeurt dus aan de hand van een vergunningstelsel. Bemoediging van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

De verordenende en uitvoerende bevoegdheden ten aanzien van de verdeling van woonruimte zijn al sinds jaar en dag overgedragen aan het samenwerkingsverband Holland Rijnland. Dit komt tot uiting in de regionale huisvestingsverordening die in Holland Rijnland verband is voorbereid en vastgesteld.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

De wet biedt tevens de mogelijkheid om onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming dan wel splitsing van aangewezen categorieën woonruimte vergunningplichtig te maken. Dit moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste in de woonruimtevoorraad. Een vergunning wordt verleend, tenzij het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de vergunning gediende belang. Naast schaarste kan een dergelijk belang ook liggen in een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. De vergunningplicht voor omzetting mag op grond van artikel 2, eerste lid, van de

Huisvestingswet alleen worden opgenomen met als doel het bestrijden van onevenwichtige en onevenredige effecten van schaarste aan woonruimte. Dit neemt niet weg dat bij een beslissing op een aanvraag voor een omzettingsvergunning ook leefbaarheid een criterium mag zijn waaraan wordt getoetst. Dat dit ook de bedoeling van de wetgever is, blijkt uit de memorie van antwoord van 14 mei 2014 (Kamerstukken I 2013/14, 32 271, C, p. 7) en de uitspraak van de Afdeling van 23 juni 2021 ECLI:NL:RVS:2021:1336.¹

Woonvisie en woningmarktanalyse

De basis voor de gemeentelijke invulling van zowel de verordening als de prestatieafspraken met de woningcorporaties ligt in de lokale woonvisie, de provinciale woonvisie op Ruimte en Mobiliteit, en de woningmarktanalyse. Hierin wordt uitgestippeld wat het woonbeleid is voor de langere termijn en wordt benoemd of en waar het knelt op de woningmarkt, welke groepen effecten van schaarste ondervinden en hoe de gemeente wil sturen op het verminderen van de schaarste. Daarbij worden uitspraken gedaan over de gewenste ontwikkeling in de beschikbaarheid van de sociale voorraad, als basis voor lokale prestatieafspraken. Een aanvullend schaarsterapport gaat in op de noodzaak van regulering ten behoeve van instandhouding van woonruimte.

Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken worden tussen de gemeenten en de woningcorporaties afspraken gemaakt over de uitvoering van het sociale woonbeleid. De prestatieafspraken zijn daarmee dé plek waar gemeente en woningcorporaties met elkaar vaststellen wie er specifiek tot de doelgroep van het woonbeleid behoort, welke groepen door schaarste in de knel komen en welke inspanningen gemeente en woningcorporatie leveren om dit aan te pakken.

Schaarste

De wet verplicht de gemeente aan te tonen dat er sprake is van schaarste in de woningvoorraad, voordat het instrument van de huisvestingsverordening in het schaars bevonden deel van de woningvoorraad mag worden ingezet (Uitspraak 201106290/1/H3 en 2011060290/2/H3 en de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 juni 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:1336)). Uit de Woonvisie en woningmarktanalyse van Oegstgeest blijkt dat sprake is van schaarste. Uit het aanvullende schaarsterapport blijkt daarnaast dat de schaarste leidt tot onevenredige en onevenwichtige effecten. Een doelmatige, rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de woningvoorraad staat hiermee onder druk en overheidsingrijpen is daarmee vereist.

In de woonvisie Oegstgeest 2020-2030 en de Woningmarktanalyse Oegstgeest is de schaarste op de woningmarkt van Oegstgeest in kaart gebracht. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat vooral de woningmarktsegmenten met lagere huurklassen (zowel gereguleerd als geliberaliseerd) schaarste kennen, daarnaast is er schaarste aan betaalbare koopwoningen (woningen met een waarde van maximaal de NHG grens). Door een beperkt aanbod aan betaalbare woningen komen starters in Oegstgeest in de knel en kent de gemeente al jaren een vertrekoverschot van jongere woningzoekenden (Woningmarktanalyse Oegstgeest). Bovendien stagneert de doorstroming door het gebrek aan betaalbare vrije sector huurwoningen en schaarste in algemene zin in alle segmenten. (

In een aanvullend schaarste rapport, dat als grondslag dient voor de overwegingen van de raad bij het vaststellen van de huisvestingsverordening, zijn woningen met een koopprijsgrens van maximaal de NHG-norm, of een huurprijs van de maximaal redelijke huur voor een zelfstandige huurwoning van 185 punten WWS door de raad aangewezen als schaarse woningen in het deel van de woningvoorraad. Deze schaarste doet zich in de gehele gemeente voor, waardoor geen onderscheid wordt gemaakt in

¹ <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RVS:2021:1336>

wijken. Onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming van deze categorieën woonruimten is daarom in de gehele gemeente vergunningplichtig gemaakt. Daarnaast maakt het aanvullende schaarste rapport duidelijk waarom het nodig is de omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woningen in alle gevallen vergunningplichtig te maken, ongeacht de waarde van de woning.

Artikelsgewijze toelichting

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

Hoofdstuk 1 algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

Waar mogelijk wordt in deze verordening eenzelfde begripsomschrijving gehanteerd als in de doelgroepenverordening. Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet (onder b) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Voor de duidelijkheid worden een aantal definities hieronder toegelicht.

Lid d. De huurprijs zonder servicekosten of voorschot voor nutsvoorzieningen.

Lid g. Indien de woning niet recent is gekocht, wordt uitgegaan van de meest recente WOZ waarde.

Lid i. Omwille van de leesbaarheid wordt het begrip 'middeldure huurwoning' gehanteerd voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals toegepast in het Besluit ruimtelijke ordening.

Lid j. Met het in dit lid genoemde woningwaarderingsstelsel wordt bedoeld: een door de huurcommissie vastgestelde methodiek waarbij huurwoningen afhankelijk van onder andere grootte, ligging, voorzieningen met punten gewaardeerd worden. De maximale huurprijsgrenzen zijn opgenomen in de bijlagen bij paragraaf 2 van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte.

Hoofdstuk 2 Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad

Paragraaf 1. Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 2. Aanwijzing vergunningsplichtige woonruimte

Eerste lid

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

- a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden; 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 of samengevoegd te houden: 'anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;
- c. Omzetting of omgezet houden: 'van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden.
- d. Woningvorming of het in deze staat houden: 'te verbouwen tot of in verbouwde staat te houden van twee of meer woonruimten'. De vergunningsplicht voor woningvorming is bij de Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ('de Rotterdamwet') toegevoegd aan de wet. Tweede lid

In het tweede lid is bepaald op welke categorieën 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 woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Onttrekking of samenvoeging wordt vergunningplichtig voor de segmenten waarvoor schaarste is geconstateerd, blijkend uit de recente woningmarktanalyse, de woonvisie 2020-2030 van de gemeente Oegstgeest en het aanvullende schaarsterapport. Dat wil zeggen dat vergunning voor onttrekking of samenvoeging van de bedoelde segmenten alleen wordt verleend indien burgemeester en wethouders het belang van de initiatiefnemer groter achten dan het belang van het behoud van een betaalbare woningvoorraad.

Aan artikel 2, eerste en tweede lid, onder a, b, c en d, is toegevoegd het 'onttrokken houden', 'samengevoegd houden', 'omgezet houden' en 'in verbouwde staat houden'. Dit vloeit voort uit de Veegwet wonen 2017. De Veegwet wonen 2017 bevat onder andere een wijziging van artikel 21 van de wet, die op 1 juli 2017 in werking is getreden. Als gevolg van deze wijziging zijn in artikel 21 van het Huisvestingswet de volgende woorden toegevoegd: 'onttrokken te houden', 'samengevoegd te houden', 'omgezet te houden' en 'tot twee of meer woonruimte te verbouwen of in die staat te houden'. Uit de jurisprudentie is gebleken dat het opleggen van een bestuurlijke boete uitsluitend mogelijk is ten aanzien van de eigenaar die zelf feitelijk de woonruimte heeft onttrokken of omgezet. In de landelijke praktijk blijkt echter dat een aantal eigenaren een woonruimte illegaal omzetten of onttrekken en daarna het pand doorverkopen. Op basis van de huidige formulering kan de verkrijgende eigenaar niet beboet worden, waardoor op deze wijze het doel van de wet omzeild kan worden. Dit kan leiden tot ongewenste situaties waartegen geen afdoende handhavinginstrumentarium beschikbaar is. Om dit soort malafide situaties te voorkomen dient het tevens mogelijk te zijn om een bestuurlijke boete op te leggen indien een door de vorige eigenaar teweeggebrachte onrechtmatige situatie niet wordt teruggebracht in de rechtmatige toestand door de huidige eigenaar, of de huidige eigenaar nalaat om alsnog de daarvoor benodigde vergunning aan te vragen. Door de toevoeging van '..... houden' is het ook om het '..... houden' vergunningplichtig te laten zijn en handhavingmaatregelen te richten op nieuwe eigenaren die een bestaande illegale situatie voortzetten.

Met artikel 2, tweede lid, onder c wordt de omzetting naar onzelfstandige woonruimte in alle gevallen vergunningplichtig.

In artikel 2, tweede lid, onder d is geregeld in welke gevallen voor bouwkundige splitsing – in de wet wordt dat woningvorming genoemd – een vergunning nodig is. Elke woningvorming wordt vergunningplichtig indien tenminste één woonruimte een oppervlak heeft van 50 m² of kleiner. In beginsel draagt woningvorming bij aan het verminderen van de schaarste. Daarom is voor deze situatie

de vergunningplicht beperkt tot de wat kleinere woningen. Dit type vergunning beoogt niet om woningvorming tegen te gaan. Vanuit de beoogde vermindering van de schaarste is deze zelfs wenselijk. Bij deze opdeling van een woning in twee of meer relatief kleine woonruimten kan sprake zijn realisatie van zeer kleine wooneenheden, waaraan geen behoefte is. Een minimale maatvoering voor de nieuw te realiseren zelfstandige wooneenheden beoogt dit te voorkomen. Bovendien kan bij woningvorming sprake zijn van negatieve effecten op het woon- en leefmilieu. Bij de beslissing op een aanvraag voor een vergunning kan leefbaarheid ook een criterium zijn waaraan wordt getoetst.

Voor bouwkundige splitsing is een omgevingsvergunning nodig. Dat is een bouwtechnische toets. Ook wordt daarbij getoetst aan het bestemmingsplan en dus aan ruimtelijke aspecten, waaronder parkeren. Op grond van de huisvestingsverordening wordt nu voor de bouwkundige splitsing (woningvorming) een tweede vergunning toegevoegd. Die vergunning is gebaseerd louter op het gebruik van de woningvoorraad.

Derde lid

In het derde lid geven burgemeester en wethouders aan in welke gevallen het regime niet van toepassing is.

Met inwoning wordt bedoeld het inwonen van een eenpersoonshuishouden in een ander huishouden waarbij voorzieningen worden gedeeld. Dit wordt ook wel een hospitairegeling genoemd.

Artikel 3. Aanvraag vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de wet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning.

Artikel 4. Voorwaarden en voorschriften voor een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet

In dit artikel is een niet-limitatieve lijst opgenomen van voorschriften en voorwaarden die worden of kunnen worden gesteld aan een vergunning als bedoeld in artikel 2 van deze verordening. Het stellen van een of meerdere hiervan heeft tot doel de belangen te beschermen die met deze verordening worden gediend, te weten het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.

In het eerste lid worden nadere regels gesteld aan de omzetting naar onzelfstandige woonruimte. Zo dient de geluidsisolatie voldoende te zijn. Wat voldoende is hangt af van de specifieke situatie zoals leeftijd en locatie van de woning, Dit moet in relatie worden gezien met de opgestelde leefregels. Leefregels binnen en buiten, er valt te denken aan stallen van fietsen.

In het tweede en derde lid worden voorwaarden gesteld aan de omzetting naar meerdere zelfstandige wooneenheden. Afhankelijk van de doelgroep, kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld, om te voorkomen dat er leefbaarheidsproblemen in de omgeving ontstaan. Zo bestaat bij senioren appartementen behoefte aan stallingsruimte en oplaadmogelijkheden voor scootmobielen. Het is niet wenselijk dat de stalling in de openbare ruimte plaatsvindt.

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

Artikel 5. Weigeringsgronden

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.

Eerste lid

Bij het beoordelen van een vergunning aanvraag wordt, naast het het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, ook gekeken naar andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat 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.

Tweede lid, onder a

Deze aanvulling komt voort uit het gemeentelijk beleid rond onttrekking vanuit de gemeente Leiden. De gemeente Leiden hanteert in haar Beleidsregels onttrekking en woningvorming regels over hoe er in de verschillende wijken mag worden onttrokken en woningvorming mag plaatsvinden. In de afgelopen jaren is de leefbaarheid van verschillende buurten ernstig onder druk komen te staan. Hierdoor is er op plaatsen niet langer sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Er is in Oegstgeest veel behoefte aan eengezinswoningen. Veel jonge gezinnen zijn in een starterswoning gestart die niet meer geschikt is zodra er kinderen komen. Het is van belang dat we voor deze groep voldoende doorstroombmogelijkheden houden. Daarom reguleren we de mate waarin zelfstandige woningen mogen worden omgezet in onzelfstandige woonruimten, ook wel verkamering genoemd. Temeer nu het aannemelijk is dat door de regelgeving in Leiden, de vraagdruk in Oegstgeest groter wordt en daarmee ook de behoefte aan verkamering.

De gemeente Leiden gebruikt voor wijken een quotering van het aantal verkamerde woningen. De quotering in Leiden varieert van 100% tot 5%. In de Leidse wijken die qua dichtheid het meest overeenkomen met de wijken in Oegstgeest, hanteert Leiden een quotum van 5%. Hoewel Oegstgeest geen studentenstad is, hebben we de quotering in geheel Oegstgeest, met uitzondering van de Kempenaerstraat, de Geverstraat en de Terweeweg vanaf de Kempenaerstraat tot aan de Duivenvoordestraat, vastgesteld op 5%, omdat niet aannemelijk is gemaakt dat er dwingende redenen zijn om een verdere beperking op te leggen.

Of bij vergunningverlening sprake is van overschrijding van het quotum van 5% wordt als volgt berekend:

Bij de berekening van het quotum wordt gekeken naar het totaal aantal woningen in een straat. Een woning telt mee als deze volgens het bestemmingsplan en de Basis Administratie Gebouwen de functie wonen heeft. Bij panden met een gemengde bestemming wordt gekeken naar het feitelijke gebruik op dat moment. Dit wordt afgezet tegen het aantal panden dat verkamerd is, oftewel het aantal panden dat geheel of gedeeltelijk is opgesplitst in onzelfstandige woonruimten. Bij de berekening (tot één decimaal) wordt het aantal woningen dat verkamerd mag worden afgerond. Voor elke volgende mogelijk te verkameren woning geldt dat $< X,5$ leidt tot de conclusie dat een volgende woning niet verkamerd mag zijn of worden en $\Rightarrow X,5$ tot de conclusie dat een volgende woning wel verkamerd mag zijn of worden. Bijvoorbeeld: in een straat met 20 woningen en een quotum van 5% mag 1 woning verkamerd worden. In deze straat is verkamering van één woning dus mogelijk. Betreft het een straat

met 34 woningen, dan mogen er 1,7 woningen verkamerd worden. Dit wordt naar boven afgerond. In deze straat kunnen dus 2 woningen verkamerd zijn of worden.

Tweede lid, onder b

In het tweede lid, onder b is bepaald dat tussen 2 woningen met onzelfstandige woonruimten minimaal horizontaal en indien van toepassing verticaal, en diagonaal 2 aaneengesloten woningen moeten zijn welke niet verkamerd zijn. Hieronder worden ook panden gerekend welke niet in gebruik zijn als woning. Hiermee wordt ook verkamering binnen een portiek of een flat gereguleerd.

Indien tussen de woningen een gang met minimale breedte aanwezig is, bedoeld als brandgang of toegang naar een achterpad, worden de woningen als aangesloten beschouwd. Een dergelijke gang heeft als doel dat hier alleen bestemmingsverkeer (lopend of met de fiets) gebruik van maakt. Ook als er sprake is van een onbebouwde tussenruimte van minder dan 10 meter worden de woningen als aaneengesloten beschouwd.

Als er een onbebouwde tussenruimte is van 10 meter of meer, of er een pad of straat aanwezig is welke bedoeld is als openbare verkeersroute worden woningen niet als aaneengesloten beschouwd. In dat geval kan de woning aan de andere zijde van het pad of de straat verkamerd worden.

Derde lid

Voor het omzetten van een woning naar meerdere kleine zelfstandige woningen is gekozen voor een minimale gebruiksoppervlakte van 24 m². Hiermee worden de belangen van bewoners en hun leefomgeving geborgd. Deze minimale gebruiksoppervlakte wordt ook gehanteerd in de beleidsregels van de gemeente Leiden met betrekking tot woningonttrekking en woningvorming (2019)

Vierde lid

In het vierde lid wordt een uitzondering gemaakt op het gestelde in het tweede lid onder a. voor de huisvesting van zogenaamde kwetsbare doelgroepen. Deze uitzondering maakt het voor het college mogelijk om, indien een woning beschikbaar wordt gesteld voor bijvoorbeeld mensen die vanuit de maatschappelijke opvang door willen stromen naar een vorm van begeleid wonen, te besluiten dit toe te staan, ook indien het quotum al is bereikt.

Artikel 6. Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor woonruimte die sinds de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening gemeente Oegstgeest 2021 vergunningplichtig is geworden.

Artikel 7.

Het overgangsrecht laat onverlet dat bij overlast kan worden opgetreden en de vergunning kan worden ingetrokken.

Paragraaf 2. Vergunning voor splitsing in appartementsrechten

Artikel 8. 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 dit artikel 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 woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid woonruimte in de vorm van appartementen. 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 huurappartementen².

Artikel 9. Aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de wet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning.

Artikel 10 Weigeringsgronden

Uitgangspunt is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en verder voorkomen van schaarste en het belang van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand oftewel de leefbaarheid.

Artikel 11. Voorwaarden en voorschriften

Het gaat ook hier om voorwaarden en voorschriften die aan het verlenen van de vergunning worden verbonden en dus in de vergunning worden opgenomen. Mocht aan deze voorwaarden en voorschriften niet worden voldaan, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

Artikel 12. Intrekkingsgronden

Deze intrekkingsgronden komen voort uit artikel 26 van de wet.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Artikel 13. Bestuurlijke boete

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 14. Hardheidsclausule

Er kunnen zich individuele gevallen voordoen waarin strikte toepassing van deze verordening onbedoeld en onvoorzien buitengewoon onbillijk uitwerkt. In die gevallen kunnen burgemeester en wethouders besluiten om af te wijken van de bepalingen van deze verordening. Aard en strekking van de hardheidsclausule is zodanig dat deze slechts met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast.

Artikel 15. Inwerkingtreding en citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.