

Datum
23 december 2021

Registratienummer
DSO/10223585
RIS311098

Voorstel van het college inzake vaststellen Verordening tot vierde wijziging van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019

Toelichting

Op 1 juli 2019 is de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 van kracht geworden. Na de inwerkingtreding van deze huisvestingsverordening is de Huisvestingswet 2014 meerdere malen aangepast, waardoor de huisvestingsverordening ook geactualiseerd moet worden. Per 1 januari 2022 worden nieuwe artikelen geïntroduceerd in het kader van opkoopbescherming. Deze nieuwe wetsartikelen bieden de gemeenteraad de bevoegdheid om een verbod in te voeren dat het onmogelijk maakt om goedkope en middeldure koopwoningen zonder vergunning te verhuren, wanneer deze in de huisvestingsverordening zijn aangewezen. De gemeenteraad maakt met deze wijziging gebruik van de nieuw geïntroduceerde bevoegdheden, door vijf nieuwe artikelen toe te voegen aan hoofdstuk 5. De noodzaak en onderbouwing van deze wijziging is uitgewerkt in de Nota voorraadbeleid Den Haag 2021.

Naast de introductie van de nieuwe artikelen in hoofdstuk 5 van de verordening wordt ook artikel 7:2, eerste lid en de boetetabel in Bijlage II aangepast ten behoeve van de boetes op het nieuw geïntroduceerde verbod. Tevens bevat deze wijziging aanpassingen van artikel 1:1, 2:7, 5:6, 5:10 en 5:24. Dit zijn de begripsomschrijving, de weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning, de weigeringsgronden van de vergunning en ontheffing voor onttrekking, omzetting of woningvorming en toeristische verhuur ten behoeve van pied-à-terre. Door deze artikelen te actualiseren met het oog op het nieuwe verbod ontstaan er geen tegenstrijdige regelingen.

Besluitvorming

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 21 december 2021,

gelet op:

- artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;
- artikel 149 van de Gemeentewet;

besluit:

- vast te stellen de volgende Verordening tot vierde wijziging van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019:

Artikel I

De Huisvestingsverordening Den Haag 2019 wordt gewijzigd als volgt.

- A In artikel 1:1 worden op alfabetische rangschikking drie nieuwe begripsomschrijvingen toegevoegd, luidende:
- NHG-kostengrens: de voor dat jaar vastgestelde NHG-kostengrens van woonruimte zonder energiebesparende maatregelen, volgens de voorwaarden en normen van de NHG;
 - woonadres: het woonadres zoals omschreven in artikel 1.1 onder o, onder 1^o van de Wet basisregistratie personen;
 - WOZ-waarde: de waarde vastgesteld als bedoeld in artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken;
- B In artikel 2:7 worden in het eerste lid, na onderdeel g. twee onderdelen toegevoegd, luidende:
- h. de aanvraag toeziet op een woonruimte aangewezen in artikel 5:27, tenzij er op grond van artikel 5:28 een vergunning is verleend of op grond van artikel 5:31 een ontheffing op het verbod van artikel 41 van de Huisvestingswet 2014 is verleend;
 - i. de aanvraag toeziet op gebruik van een zelfstandige woonruimte dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders als onzelfstandig wordt aangemerkt.
- C Artikel 5:6 wordt als volgt gewijzigd:
- 1 In het eerste lid, onder a, wordt “2020” vervangen door: 2021.
 - 2 Onder vernummering van het zesde lid tot en met negende lid tot het zevende lid tot en met het tiende lid wordt een zesde lid toegevoegd, luidende:
 - 6. Een vergunning als bedoeld in artikel 5:2, onder b, wordt geweigerd indien de aanvraag toeziet op een woonruimte als bedoeld in artikel 5:27, tenzij er op grond van artikel 5:31 een ontheffing op het verbod van artikel 41 van de Huisvestingswet 2014 is verleend.
- D In artikel 5:10 wordt, onder vernummering van onderdeel d en onderdeel e tot onderdeel e en onderdeel f, een onderdeel toegevoegd, luidende:
- d. de woonruimte waarop de aanvraag van de ontheffing toeziet is aangewezen in artikel 5:27, tenzij de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;
- E In artikel 5:24 wordt, onder vernummering van onderdeel e en onderdeel f tot onderdeel f en onderdeel g, een onderdeel toegevoegd, luidende:
- e. de woonruimte waarop de aanvraag van de ontheffing toeziet is aangewezen in artikel 5:27, tenzij de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;
- F Na artikel 5:26 worden vijf nieuwe artikelen ingevoegd die luiden als volgt:
- Artikel 5:27 Categorie en gebied opkoopbescherming**
- 1. Artikel 41 van de Huisvestingswet 2014 is van toepassing op zelfstandige woonruimten met de volgende kenmerken:
 - a. gelegen in een van de wijken van de gemeente Den Haag;
 - b. met een WOZ-waarde lager of gelijk aan de NHG-kostengrens, geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving van het openbare register van de akte van levering van die woonruimte aan nieuwe eigenaar valt.

2. Artikel 41 van de Huisvestingswet 2014 is niet van toepassing op:
 - a. onzelfstandige woonruimten die onderdeel uitmaken van zelfstandige woonruimten, welke conform de Huisvestingswet 2014 zijn omgezet; of
 - b. woonruimten die na de toekenning van de bestemming wonen niet op enige wijze in gebruik zijn geweest.

Artikel 5:28 Aanvragen vergunning verhuur opkoopbescherming

1. In aanmerking voor een vergunning verhuur opkoopbescherming komt de eigenaar van een woonruimte aangewezen in artikel 5:27 binnen vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar, indien de woonruimte:
 - a. in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar; of
 - b. waarvan 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 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. onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
2. De aanvraag voor een vergunning op grond van het eerste lid wordt door de eigenaar ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier, inclusief de hierin aangegeven verplichte documenten.

Artikel 5:29 Weigeringsgronden vergunning verhuur opkoopbescherming

Een vergunning als bedoeld in artikel 5:28 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.

Artikel 5:30 Intrekken vergunning verhuur opkoopbescherming

Een vergunning als bedoeld in artikel 5:28 wordt ingetrokken als er naar het oordeel van burgemeester en wethouders een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit.

Artikel 5:31 Ontheffing verbod verhuur opkoopbescherming

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een ontheffing op het verbod van artikel 5:27 te verlenen.
2. Het college legt de kaders van de ontheffing vast in de Beleidsregel ontheffing verbod verhuur opkoopbescherming.
3. De aanvraag voor een ontheffing op grond van het eerste lid wordt door de eigenaar ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier, inclusief de hierin aangegeven verplichte documenten.

G Artikel 7:2, eerste lid komt te luiden:

1. Voor overtreding van de artikelen 8, 21, 22, 23a, 23b, 23c 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.

H De Bijlage II behorend bij artikel 7:2 wordt gewijzigd als volgt:

Onderaan de tabel met bestuurlijke boetes van Bijlage II worden drie rijen toegevoegd, luidende:

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
DSO/10223585

Overtreding	1^e keer	vanaf 2^e keer
Art. 41 van de Huisvestingswet 2014:		
- niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.000,-	€ 20.000,-
- bedrijfsmatige exploitatie	€ 20.000,-	€ 40.000,-

Artikel II

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 maart 2022.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 januari 2022.

De griffier,

De voorzitter,