

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 27 augustus 2024

Nummer 3875

Onderwerp Raadsbrief Ontwerp Besluit Eerste wijziging van de Huisvestingsverordening 2023

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

1. Aanleiding

Op 1 juli 2023 is de Huisvestingsverordening Leidschendam-Voorburg 2023 (hierna: verordening) in werking getreden. In het raadsvoorstel ter zake heeft het college aangekondigd dat in 2024 de verordening wordt herzien in verband met aanpassingen in wet- en regelgeving.

In regionaal verband (Woningmarktregio Haaglanden) is een voorstel opgemaakt voor technische wijzigingen in de Huisvestingsverordeningen van de gemeenten in Haaglanden. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de gewijzigde Huisvestingswet biedt om het toepassingsbereik van de verordening uit te breiden met middeldure huurwoningen. Deze regeling is in de woningmarktregio Haaglanden reeds van toepassing in de gemeenten Den Haag en Zoetermeer.

2. Inhoudelijke uiteenzetting

1. Inleiding

Bij de voorbereiding van de huidige verordening in 2022/2023 zijn in regionaal verband 3 sporen uitgezet:

- 1a. Vaststellen nieuwe Huisvestingsverordening per 1 juli 2023;
 - 1b. Voornemen tot wijziging Huisvestingsverordening 2023 in verband met aankomende wijziging wet- en regelgeving;
 2. Verkennen toekomstbestendigheid van het huidige woonruimteverdeelsysteem.
- Voorliggend voorstel heeft betrekking op spoor 1b. Aanleiding voor deze herziening van de verordening is een aanpassing van de Huisvestingswet 2014 (onder andere wijzigingen regels lokaal maatwerk), de voorgenomen invoering van het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting (onder andere definitie sociale huur en urgentiecategorieën) en de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur (regulering middenhuur).

De Bestuurlijke Tafel Wonen van de woningmarktregio Haaglanden (hierna: BTW) heeft ingestemd met een consultatieronde voor de voorgestelde wijzigingen van de verordening. Dit is besproken met de Sociale verhuurders Haaglanden (hierna: SVH) en de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (hierna: SHH) in het gezamenlijk bestuurlijk overleg.

Ambtelijk is Provincie Zuid-Holland meegenomen in het proces en de voorgestelde wijzigingen. Het voorliggende voorstel leidt op enkele punten tot aanpassing van de huidige verordening. Bestuurlijk is afgesproken dat elke gemeente conform de eigen richtlijnen de consultatie (inspraak) uitvoert. Bestuurders hebben aangegeven dat zij de consultatieperiode niet volledig in de vakantieperiode willen laten vallen. De inspraakperiode voor Leidschendam-Voorburg valt buiten de vakantieperiode.

2. Huisvestingsverordening hoofdstukken woonruimteverdeling 2023-2027

In 2023 is de verordening vastgesteld (spoor 1a). Bij de voorbereiding van de verordening is toen, voor wat betreft de hoofdstukken over de woonruimteverdeling, geconstateerd dat relevante wet- en regelgeving nog in voorbereiding was en enkele beleidskeuzes nog moesten worden gemaakt. Daarom is in 2023 een knip gemaakt in het proces en is afgesproken dat als wet- en regelgeving van kracht wordt, eventuele wijzigingen gedurende de looptijd van de verordening doorgevoerd worden (spoor 1b); dit telkens per 1 januari van het volgende jaar.

Na vaststelling van de huidige verordening is in samenhang met spoor 1b regionaal afgestemd welke onderdelen gedurende de looptijd van de huidige verordening nader worden verkend. Het gaat om de onderdelen: urgentieregeling, lokaal maatwerk, wonen en zorg, particuliere verhuur en middenhuur.

De BTW heeft samen met SVH en SHH vastgesteld dat niet alles tegelijkertijd kan worden opgepakt. Dit betekent dat voor de wijzigingen per 1 januari 2025 eventuele toewijzingsregels voor particuliere verhuurders nog niet zijn verkend. Daarnaast is voor het onderwerp Wonen en zorg afgesproken dat deze onderwerpen eerst worden besproken via het traject van de Regionale Woonzorgvisie: de uitkomsten van de Regionale Woonzorgvisie worden op een later moment verwerkt in de verordening (als dat aan de orde is).

3. Voorgestelde wijzigingen Huisvestingsverordening

De voorgestelde wijzigingen onder A hieronder zijn te duiden als technische verbeterpunten ten aanzien van het bestaande systeem. Er wordt op dit moment geen koerswijziging voorgesteld. De verkenning naar de toekomstbestendigheid van het huidige woonruimteverdeelsysteem (spoor 2) wordt momenteel door SVH en de betrokken woningcorporaties uitgevoerd; dit zal in een later stadium resulteren in een advies aan de gemeenten.

De voorgestelde wijziging onder B betreft een lokale aanpassing van de verordening c.q. de invoering van de huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen en geven van middeldure huurwoningen.

Onder C wordt ingegaan op de vraag van de raad om bepalingen in de verordening op te nemen om negatieve effecten van verhuur op platforms als Airbnb tegen te gaan.

Onder D wordt de raad geïnformeerd over afspraken over de toewijzing van betaalbare nieuwbouwwoningen van particuliere ontwikkelaars.

A. Aanpassing door 9 gemeenten in de regio Haaglanden

Belangrijkste voorgestelde wijzigingen zijn:

- *Middenhuur woonruimte (artikel 1:1)*

De definitie van 'middenhuur woonruimte' is toegevoegd.

- *Uitzonderingen op het vervallen van inschrijfduur (artikel 3:3 lid 6)*
Volgens dit artikel vervalt de inschrijving als woningzoekende niet in geval tijdelijke woonruimte buiten de regio wordt betrokken.
- *Lokaal maatwerk (artikel 3:8)*
In de toelichting is de mogelijkheid vermeld om vitale beroepsgroepen via Lokaal maatwerk voorrang te verlenen.
- *Aanscherping van de bestaande grondslag voor directe aanbieding aan statushouders om tijdelijke woonoplossingen mogelijk te maken. (artikel 3:11 lid 1 sub a)*
Dit artikel regelt de herhuisvesting van statushouders die zijn geplaatst in een lokale opvanglocatie.
- *Aanpassing van een algemene weigeringsgrond in de urgentieregeling. (artikel 4:5 sub m)*
Dit artikel biedt ruimte om af te wijken van de voorwaarde voor urgentieverlening dat gedurende 3 maanden moet zijn gereageerd op vrijkomend woningaanbod.
- *Toevoeging van lid 7 in artikel 4:8*
Deze regel betreft een verduidelijking van de opschorting van urgentie. Dit voorkomt dat urgentie verloopt tijdens bezwaarperiode.

In het bijgevoegde Ontwerp Besluit zijn de voorgestelde wijzigingen uitgewerkt in een was-woordt lijst. Telkens is aangegeven welk artikel in de verordening op welke manier te wijzigen.

B. Aanpassing door Leidschendam-Voorburg

Het college van Leidschendam-Voorburg heeft het voornemen om per 1 januari 2025 de huisvestingsvergunning in te voeren voor middeldure huurwoningen. Dit betekent dat - na besluitvorming van de raad - de artikelen over middenhuur, die reeds zijn opgenomen in de verordeningen van Zoetermeer en Den Haag, per 1 januari 2025 worden toegevoegd aan de verordening van Leidschendam-Voorburg. In aansluiting hierop wordt regionaal onderzocht of bij een volgende wijziging van de verordening regels voor de toewijzing van betaalbare koop worden toegevoegd aan de verordening.

Aanleiding voor de toevoeging van middeldure huurwoningen is tweeledig:

- a. Uit onderzoek (zie bijgevoegde rapport 'Schaarste in de middenhuurmarkt Gemeente Leidschendam-Voorburg') blijkt dat de krapte op de middenhuurwoningmarkt sinds 2019 is toegenomen met 17% en dat er een verhuurdersmarkt is waar middenhuur-woningzoekers veel moeite hebben met het vinden van een woning.
- b. In de Woondeal tussen Rijk, Provincie Zuid-Holland en gemeenten in Haaglanden zijn afspraken gemaakt over de realisatie van betaalbare woningbouw (sociaal en middelduur). Om ook middeldure woningen te kunnen toewijzen aan de doelgroepen voor deze woningen, is het noodzakelijk toewijzingsregels te stellen in de verordening. Zonder deze regels kunnen de middeldure huurwoningen ook worden toegewezen aan niet-doelgroepen waardoor de vraag naar betaalbare woningen in mindere mate afneemt.

C. Toeristische verhuur

In raadsmotie 782 van 4 december 2023 wordt het college gevraagd om bepalingen in de Huisvestingsverordening op te nemen die negatieve effecten van toeristische verhuur van woonruimten tegengaan. Voordat de noodzakelijke regels ter zake in de verordening kunnen worden opgenomen, moet een onderbouwing van de negatieve effecten worden opgemaakt. Elke aanwijzing en elke in de verordening opgenomen maatregel met betrekking tot toeristische verhuur van woonruimte moet wettelijk zijn beargumenteerd aan de hand van vereisten ten aanzien van schaarste en/of leefbaarheid.

Het college heeft gezien wat de effecten van toeristische verhuur zijn omdat nut en noodzaak van een vergunningplicht voor toeristische verhuur volgens de Huisvestingswet goed moet worden onderbouwd. Daarnaast heeft een vergunningplicht gevolgen voor de organisatie en vraagt het extra personele capaciteit, onder andere voor de registratie van verhuurders en overnachtingen alsmede het behandelen van vergunningaanvragen. De bevindingen zijn opgenomen in bijgevoegd memo 'Analyse particuliere verhuur' en de conclusies zijn als volgt:

- In vergelijking met 50 Zuid-Hollandse gemeenten heeft Leidschendam-Voorburg een 'modale' Airbnb-markt. Het aantal verhuurde nachten en de omzet - met inbegrip van enkele commerciële logiesaccommodaties - naar rato van het inwonertal, is redelijk vergelijkbaar met Rijswijk en Voorschoten.
- De relatief sterke concentratie van Airbnb-aanbod in Voorburg-Noord - in de nabijheid van NS-station NOI - sluit aan op het aanbod in de naburige wijken in gemeente Den Haag.
- Tot nu toe reguleren alleen de (7) grootste toeristische gemeenten in Zuid-Holland de Airbnb-verhuurmarkt in gemeentelijk beleid, omdat ze de toeristische druk, de woningmarkt en/of het toeristische accommodatieaanbod meer in balans willen brengen.
- Gelet op de onderliggende vraag van het college of actief Airbnb-beleid in gemeente Leidschendam-Voorburg wenselijk en doelmatig is, moet worden afgewogen of de potentiële meeropbrengst van toeristenbelasting (€ 30.000 tot € 50.000 per jaar) opweegt tegen de noodzakelijke ambtelijke capaciteitsinzet bij het maken en uitvoeren van beleid, inclusief handhavingstaken (zie bijgevoegd organisatieschema).

Ten aanzien van de mogelijk in te zetten instrumenten heeft het college de volgende opmerkingen vanuit het oogpunt van de toeristenbelasting:

1. Registratieplicht

Er is al een registratieplicht. De belastingplichtige voor de toeristenbelasting moet het aantal overnachtingen registreren en aangifte doen bij de heffingsambtenaar. De heffingsambtenaar is eraan gehouden alle belastingplichtigen te registreren en het juiste bedrag aan toeristenbelasting gebaseerd op het aantal overnachtingen op te leggen. De heffingsambtenaar is bevoegd een controle ter plaatse uit te voeren.

2. Nachtcriterium en meldplicht

Er is al een (aan)meldplicht. Artikel 10 Aanmeldplicht jo artikel 2 lid 1 jo artikel 1 van de Verordening Toeristenbelasting 2024 regelt dat degene die de gelegenheid biedt tot verblijf met overnachting binnen de gemeente tegen een vergoeding in welke vorm dan ook door personen die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de basisregistratie

personen zijn ingeschreven belastingplichtig is voor de toeristenbelasting en dit voorafgaand aan deze belastingplicht schriftelijk moet melden aan de heffingsambtenaar.

3. *Vergunningplicht en Ontheffingsplicht in plaats van vergunningplicht*

Dit zou zorgen voor een dubbele registratie, onnodige regels en regeldruk. Uit areaalonderzoek toeristenbelasting is namelijk gebleken dat de administratie van de toeristenbelasting nagenoeg compleet is. Daarnaast is gebleken dat nieuwe belastingplichtigen vooraf vragen om informatie als ze hun accommodatie willen verhuren en melden zich daadwerkelijk aan. Dit verloopt dus over het algemeen zeer goed en een vergunningensysteem zou een dubbele registratie en onnodige kosten met zich meebrengen.

Verder is bij het college niets bekend van enig overlast door toeristisch verhuur (Airbnb). Gelet op het geringe aantal Airbnb's in Leidschendam-Voorburg is, als er wel overlast zou ontstaan, het een en ander te overzien en is er de mogelijkheid om afstemming te zoeken met de afdeling Veiligheid, Toezicht en Handhaving binnen de mogelijkheden die de privacywetgeving biedt.

Op basis van het voorgaande is het college van mening dat er onvoldoende onderbouwing is voor het invoeren van een vergunningplicht.

D. *Particuliere verhuur*

Ten behoeve van de woningtoewijzing zijn in hoofdstuk 3 van de verordening volgordebepalingen opgenomen die van toepassing zijn op woningen van de woningcorporaties. Voor particuliere sociale huurwoningen geldt momenteel alleen een maximum inkomensgrens als criterium voor het verlenen van de huisvestingsvergunning. Er gelden geen volgordecriteria. Door meer sturing op de toewijzing van particuliere huurwoningen kan de lokale doorstroming vanuit de sociale huursector worden bevorderd en de slaagkans van lokale woningzoekenden worden verbeterd.

In Haaglanden wordt gewerkt aan uniforme regionale regels voor de toewijzing van particuliere huurwoningen, mede omdat als gevolg van de regionale woningbouwafspraken (Woondeal) de komende jaren veel particuliere betaalbare (sociaal en middelduur) huurwoningen op de markt komen. De ontwikkeling van de regelgeving vraagt echter enige tijd en is gepland voor 2026. Het college wil niet zo lang wachten en maakt gebruik van de regel in de verordening om toewijzingsregels voor corporatiewoningen ook toe te passen op particuliere huurwoningen in de nieuwbouw.

In bijgevoegde 'Richtlijn Woningtoewijzing particuliere betaalbare huurwoningen' zijn afspraken over de woningtoewijzing opgenomen die met ontwikkelaars van particuliere huurwoningen zullen worden gemaakt in de anterieure overeenkomst. Hierin wordt geregeld dat particuliere betaalbare huurwoningen in de nieuwbouw met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met een urgentieverklaring van de gemeente, doorstromers uit lokale sociale huurwoningen en overige lokale woningzoekenden.

4. Participatie/inspraak

Op 8 februari 2024 heeft een regionale bijeenkomst voor raadsleden van Leidschendam-Voorburg plaatsgevonden in het kader van het informeren van de raden van de Haaglanden-gemeenten over de uitgangspunten van de Huisvestingsverordening (zie bijgevoegde presentatie).

De belangrijkste stakeholders voor wat betreft de Woonruimteverdeling (onder meer woningcorporaties, huurdersorganisaties en provincie) zijn door de BTW actief geïnformeerd over de voorgenomen wijzigingen in de verordening en gewezen op de mogelijkheid te reageren naar de woningmarktregio. Provincie Zuid-Holland en SVH hebben reeds gereageerd op de voorgenomen wijziging van de verordening. De reacties ter zake zijn bijgevoegd.

Op bijgevoegd Ontwerp Besluit is de Participatieverordening Leidschendam-Voorburg 2023 van toepassing. Het Ontwerp Besluit wordt vrijgegeven voor inspraak gedurende 3 weken voor de periode van 11 september tot en met 2 oktober 2024. De reden voor een kortere inspraakperiode dan de standaard 6 weken is dat de wijzigingen overwegend van technische aard zijn.

Alle informatie over de inspraakprocedure komt te staan in de kennisgeving, waarin wordt vermeld hoe en waar de stukken kunnen worden ingezien en hoe hierover een inspraakreactie kan worden ingediend. De kennisgeving wordt geplaatst in het Gemeenteblad (overheid.nl), op de gemeentelijke website en in de Gemeenterubriek van Het Krantje.

De inspraakreacties worden betrokken bij de opstelling van het definitieve en regionaal afgestemde concept van de verordening. De inspraakreacties worden gebundeld en voorzien van een reactie van het college. Dit wordt samengebracht in een inspraakverslag en samen met het definitieve Besluit tot Eerste wijziging van de verordening door het college ter vaststelling aangeboden aan de raad. Indieners van een inspraakreactie worden persoonlijk geïnformeerd. Indien daartoe aanleiding is, wordt het Ontwerp Besluit aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Bijlagen behorende bij deze raadsbrief

3875-2	Ontwerp Besluit van de raad van Leidschendam-Voorburg tot Eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Leidschendam-Voorburg 2023
3875-3a	Memo Analyse particuliere vakantieverhuur
3875-3b	Organisatieschema vergunning toeristische verhuur
3875-4	Richtlijn Woningtoewijzing particuliere betaalbare huurwoningen
3875-5	Rapport Schaarste in de middenhuurmarkt Gemeente Leidschendam-Voorburg
3875-6a	Advies provincie Zuid-Holland inzake wijziging van de Huisvestingsverordening
3875-6b	Reactie SVH inzake voorgenomen wijziging van de Huisvestingsverordening
3875-7	Presentatie raadsledenbijeenkomst 8 februari 2024