



**Leidschendam-
Voorburg**

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 23 februari 2023

Nummer 3184

Onderwerp Raadsbrief Ontwerp Huisvestingsverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg 2023

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

1. Aanleiding

De vigerende Huisvestingsverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg 2019 vervalt van rechtswege op 1 juli 2023. De raad is bevoegd om een nieuwe Huisvestingsverordening (hierna: verordening) vast te stellen. Het vaststellen van de verordening door de raad moet volgens het vergaderschema van de raad uiterlijk 30 mei 2023 plaatsvinden zodat deze per 1 juli 2023 in werking kan treden. De nieuwe verordening inclusief inspraak is door het college voorbereid. Met de nieuwe verordening wordt het huidige woonruimteverdelingsbeleid voortgezet. Het college heeft de inspraakprocedure gestart en informeert de raad in deze brief hierover.

2. Inhoudelijke uiteenzetting

De verordening regelt twee belangrijke zaken: woonruimteverdeling van sociale huurwoningen en wijzigingen in woonruimtevoorraad. De woonruimteverdeling is, conform het bepaalde in de Huisvestingswet, in regionaal verband afgestemd.

A. Woonruimteverdeling

De verordening heeft als doel om 'onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte' te bestrijden door de verdeling van deze woonruimten te regelen. Op basis van woningmarktgegevens, in het bijzonder van de woningcorporaties, is vastgesteld dat de wachttijden voor sociale huurwoningen in de afgelopen vier jaar langer zijn geworden en derhalve nog steeds sprake is van 'onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte'. De schaarste op de woningmarkt zal naar verwachting in de nabije toekomst niet afnemen. De inzet van de huisvestingsverordening als instrument om de woonruimteverdeling te regelen, is daarmee gelegitimeerd. Dit betreft o.a. aanbieder van vrijkomende huurwoningen, de inschrijving van woningzoekenden en de volgordebepaling van woningzoekenden ten behoeve van woningtoewijzing.

De gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden hebben gezamenlijk een ontwerp voor de nieuwe verordening voorbereid. Bij het opstellen van de ontwerp verordening zijn Sociale Verhuurders Haaglanden (woningcorporaties) en Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (huurders) betrokken.

De ontwerp verordening is aangepast conform de Huisvestingswet 2014. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van Huisvestingsverordening 2019 zijn vermeld en toegelicht in bijgevoegd memo van Woningmarktregio Haaglanden.

B. Opkoopbescherming

Het lokale deel van de verordening betreft Wijzigingen in de woonruimtevoorraad (hoofdstuk 5). Dit hoofdstuk is aangepast naar aanleiding van de raadsmotie “Een huis om in te wonen” dd. 9 november 2021 (ID 632) waarin de raad het college oproept om op grond van de wet Opkoopbescherming (per 1 januari 2022 in werking getreden) onder meer een antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht in te voeren bij nieuwbouw en bestaande koopwoningen.

Invoering van opkoopbescherming binnen de gemeente vereist dat de verordening wordt aangepast. In navolging van de wet Opkoopbescherming moet de gemeente nut en noodzaak voor deze invoering aantonen. In de raadsbrief van 6 december 2022 (ID 3038) is de raad geïnformeerd over het onderzoek dat het college hiervoor heeft laten uitvoeren. Het onderzoek wijst uit dat de gemeente Leidschendam-Voorburg voldoet aan de wettelijke voorwaarden voor het instellen van een regeling voor Opkoopbescherming.

Toelichting Opkoopbescherming

Voor nadere informatie wordt verwezen naar de eerdere iBabs-dossiers:

- 2186 Raadsbrief Afwikkeling woonmoties en evaluatie Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020 d.d. 25 januari 2022
- 2186 Memo Technische uitwerking motie Een huis om in te wonen (ID632) d.d. 25 januari 2022.
- 3038 Raadsbrief Opstellen Regeling opkoopbescherming Leidschendam-Voorburg.

Doelstellingen opkoopbescherming

1. De kansen tot toetreding op de koopwoningmarkt voor met name starters en inwoners met een middeninkomen op korte termijn te verbeteren.
2. Koopwoningen tot en met het middeldure segment te beschermen tegen opkoop door beleggers.
3. Gebiedsgericht de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen tegen te gaan.
4. De leefbaarheid van buurten te behouden.

Huisvestingsverordening

De Huisvestingswet biedt 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 verordening zijn aangewezen.

In de ontwerp verordening zijn vijf artikelen toegevoegd om de opkoopbescherming te regelen. Daarnaast is artikel 6:2 en de bijbehorende boetetabel in Bijlage II opgenomen. De WOZ-waarde is een logische grens omdat deze aansluit bij de reële prijsontwikkeling van appartementen en tussenwoningen in de regio Haaglanden en de ontwikkeling van de prijsgrens voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Na inwerkingtreding van de verordening is het de koper van een (aangewezen) goedkope of middeldure woning in Leidschendam-Voorburg verboden om deze zonder vergunning, in gebruik te geven (te verhuren) binnen een periode van vier jaar na de leveringsdatum. Dit verbod geldt alleen voor woningen waarvan het eigendom na inwerkingtreding van de verordening wordt overgedragen voor een periode van vier jaar na de eigendomsoverdracht.

Afwegingen

Nut en noodzaak van een regeling voor Opkoopbescherming in Leidschendam-Voorburg zijn voldoende gelegitimeerd op basis van de uitkomsten uit het onderzoek van ABF Research. In Leidschendam-Voorburg is sprake van grote schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen en staan de slaagkansen van koopstarters en (lagere) middeninkomens op de koopmarkt sterk onder druk. In het licht van de gestelde beleidsdoelen zijn de volgende argumenten te noemen voor het invoeren van opkoopbescherming:

- meer kansen voor starters en middeninkomens door goedkope en middeldure koopwoningen te beschermen tegen verhuur, doordat investeerders vooral actief zijn in dezelfde prijsklassen als waar (koop)starters en (lagere) middeninkomens vaak actief in zijn;
- meer koopwoningen blijven beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen;
- woningen in gewilde gebieden kunnen niet zomaar worden opgekocht voor de verhuur;
- het kan een bijdrage leveren aan de sociale cohesie en daarmee de leefbaarheid in een buurt;
- de reikwijdte van een regeling is breder dan nu mogelijk is met het regelen van een antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht, want de regeling geldt zowel voor nieuwbouw als bestaande woningbouw;
- een gemeentebrede opkoopbescherming voorkomt het uitwijken van investeerders naar aangrenzende wijken zonder opkoopbescherming (waterbedeffect);
- het voorkomt een waterbedeffect op grond van het feit dat een Regeling Opkoopbescherming sinds 1 maart 2022 in de gemeente Den Haag is ingevoerd;

- het regelen van een antispeculatiebeding met zelfbewoningsplicht is nu alleen belegd in onze algemene verkoopvoorwaarden;
- het regelen van een antispeculatiebeding met zelfbewoningsplicht vergt nu extra inzet van de gemeente.

Risico's

- Opkoopbescherming kan de uitbreiding van kleine betaalbare wooneenheden beperken en daarmee de schaarste aan dit type woonruimte vergroten; dit risico is nu ook aanwezig op grond van de huidige vergunningplicht in Leidschendam-Voorburg voor de vorming van onzelfstandige wooneenheden voor kamerverhuur. De dubbele vergunningplicht kan dit effect versterken.
- Door het toegenomen aantal regelingen dat de gemeente heeft ingesteld, neemt de druk op de gemeentelijke organisatie om deze regelingen uit te voeren toe.

C. Proces besluitvorming

De ontwerp verordening is formeel door het college gedurende 3 weken voor inspraak vrijgegeven voor de periode van 8 maart tot en met 29 maart 2023. De inspraakreacties kunnen worden gegeven via de website van de gemeente. Dit staat in de kennisgeving, waarin wordt vermeld hoe en waar de stukken kunnen worden ingezien en hoe hierover een inspraakreactie kan worden ingediend. De kennisgeving is geplaatst in het elektronisch Gemeenteblad, op de gemeentelijke website en in de Gemeenterubriek van Het Krantje.

De belangrijkste belanghebbenden voor wat betreft de Woonruimteverdeling zijn reeds door Woningmarktregio Haaglanden actief geïnformeerd over de verordening en gewezen op de mogelijkheid te reageren naar de woningmarktregio. Op 6 februari jl. is vanuit de woningmarktregio het regionale deel van de verordening toegelicht tijdens een informatiebijeenkomst voor raadsleden.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

J.G. Bijl
burgemeester

Bijlage behorende bij deze raadsbrief:

- | | |
|---------|---|
| 3184-I | Ontwerp Huisvestingsverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg 2023 |
| 3184-II | Memo Wijzigingen Woonruimteverdeling in Huisvestingsverordening – Woningmarktregio Haaglanden |