

Huisvestingsverordening Waalwijk 2018 – 2021, 2e wijziging

De raad van de gemeente Waalwijk;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 01-12-2020;

Gezien de Huisvestingswet 2014;

Gezien de Gemeentewet, artikel 149;

Besluit:

1. De navolgende "Huisvestingsverordening Waalwijk 2018 – 2021, 2^e wijziging" vast te stellen en op de voorgeschreven wijze bekend te maken;
2. De "Huisvestingsverordening Waalwijk 2018 – 2021, 1^e wijziging" in te trekken.

Huisvestingsverordening Waalwijk 2018 – 2021, 2^e wijziging

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

- a. Aanvrager: de eigenaar van de woonruimte of het woongebouw, waarvoor een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt aangevraagd;
- b. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalwijk;
- c. Corporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- d. Gemeente: gemeente Waalwijk;
- e. Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;
- f. Mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- g. Omzetting (= kamerverhuur): het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte, zoals bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet 2014;
- h. Onttrekking: het gebruiken van woonruimte voor een andere functie dan wonen;
- i. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen huisnummer heeft, of waarbij keuken en/of toilet en/of douche worden gedeeld;
- j. Pand: de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;
- k. Wet: Huisvestingswet 2014;
- l. Woningvorming: verbouwen van een woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten, ook wel bouwkundige splitsing genoemd;
- m. Woongebouw: een aaneengesloten groep woonruimten die als eenheid is aangewezen;
- n. Woonruimte: besloten woonruimte die, al dan niet samen met andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- o. Zelfstandige woonruimte (= woning): woonruimte met een eigen huisnummer en beschikkend over een eigen keuken, toilet en douche / bad.

Hoofdstuk 2 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Vergunning voor onttrekking, omzetting en woningvorming

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het is verboden om woningen, woonruimte en gebouwen die woonruimte bevatten, zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet:
 - 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;
 - b. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten;
 - c. te verbouwen tot twee of meer zelfstandige woonruimten.
2. De vergunningplicht heeft betrekking op woningen, woonruimten en gebouwen die woonruimten bevatten met een WOZ-waarde tot en met € 344.500,-;
3. Het bepaalde in lid 1 sub a, is niet van toepassing op woningen, woonruimten en gebouwen die woonruimte bevatten, die geheel of gedeeltelijk worden onttrokken aan de bestemming tot bewoning, indien:

- a. de onttrekking plaatsvindt voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf, niet zijnde kantoor of praktijkruimte aan huis, dat is toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan;
 - b. de onttrekking plaatsvindt voor het slopen van het pand, waarvoor een sloopmelding is ingediend en welke voldoet aan de vereisten van het Bouwbesluit, of waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
4. Het bepaalde in lid 1 sub b, is niet van toepassing op woningen, woonruimten en gebouwen die woonruimte bevatten die in bezit zijn van corporaties die werkzaam zijn in de gemeente Waalwijk, waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt, mits:
- a. de omzetting is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan, dan wel afwijking hiervan mogelijk is;
 - b. het gaat om het huisvesten van bijzondere doelgroepen waarvoor expliciet afspraken zijn gemaakt in de Woonvisie, de prestatieafspraken of waarvoor een wettelijke taakstelling geldt;
 - c. de omzetting van dergelijke panden wordt aangemeld en afgemeld als het pand weer als zelfstandige woonruimte in gebruik is.
5. Het bepaalde in lid 1 sub c, is niet van toepassing als de eigenaar de woning, woonruimten en gebouwen die woonruimte bevatten wil verbouwen tot twee woonruimten in verband met mantelzorg;
6. Het bepaalde in lid 1 sub c, is niet van toepassing op woningen, woonruimten en gebouwen die woonruimte bevatten in eigendom van corporaties die werkzaam zijn in de gemeente Waalwijk, waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt, in verband met:
- a. mantelzorg;
 - b. gewenste differentiatie;
 - c. het huisvesten van bijzondere doelgroepen betreft waarvoor expliciete afspraken zijn gemaakt in de Woonvisie, de prestatieafspraken of waarvoor een wettelijke taakstelling geldt.

Mits de woningvorming is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, dan wel afwijking hiervan mogelijk is.

Artikel 3 Procedure aanvraag vergunning voor onttrekking, omzetting en woningvorming

1. Een aanvraag als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt door de aanvrager ingediend bij het college, door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier, waarbij is aangegeven welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag;
2. De aanvraag mag meer dan één gebouw betreffen, als de aanvraag betrekking heeft op met elkaar samenhangende gebouwen en een gezamenlijke beoordeling zich hiertegen niet verzet;
3. Bij de aanvraag worden in elk geval de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de naam en het adres van de aanvrager;
 - b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - c. de plattegronden en dwarsdoorsneden van de bestaande en nieuwe situatie op schaal;
 - d. een beschrijving van de staat van onderhoud;
 - e. aanwezigheid en het gebruiksoppervlak van een gemeenschappelijke berg- / stallingsruimte voor fietsen en afvalcontainers;
 - f. gegevens over de beoogde situatie:
 - I. de bestemming;
 - II. bouwtekening / omgevingsvergunning;
 - III. aantal toekomstige bewoners;
 - g. toelichting op de aanvraag;
 - h. een volledig ingevuld en ondertekend vragenformulier in het kader van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet BIBOB).
4. Het college kan het overleggen van andere bescheiden verlangen, indien zij dit voor de beoordeling van de aanvraag noodzakelijk acht.

Artikel 4 Voorschriften aan de vergunning

1. Het college kan aan de vergunning voorschriften verbinden, zoals:
 - a. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;

- b. het realiseren van een (in pandige) gemeenschappelijke bergruimte voor afvalcontainers en fietsen;
 - c. maatregelen om een geordend woon- en leefmilieu te waarborgen;
 - d. het herstel van achterstallig onderhoud;
 - e. bouwtechnische voorzieningen;
2. Degene aan wie de vergunning is verleend, is verplicht de daaraan verbonden voorschriften en beperkingen na te komen;

Artikel 5 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:
 - a. naar het oordeel van het college het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan met de onttrekking, omzetting of woningvorming gediende belang;
 - b. het onder artikel 5, eerste lid, onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
 - c. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen omzetting of woningvorming verzet;
 - d. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
 - e. de aanvrager van de vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 van de wet geen eigenaar is van de betreffende woning, woonruimte respectievelijk het gebouw.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan eveneens worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 6 Wijziging vergunninghouder

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet is persoonsgebonden en kan niet worden overgedragen. De vergunning vervalt van rechtswege op het moment waarop het eigendomsrecht op de woonruimte, waarop die betrekking heeft, wijziging ondergaat;
2. Indien de woonruimte aan een rechtsopvolger wordt overgedragen, doet de vergunninghouder hiervan onmiddellijk schriftelijk mededeling aan het college;

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de verordening, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de verordening te dienen doelen.

Artikel 8 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 21 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 hoogte van de boete voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 21 van de wet, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld overeenkomstig de bedragen die zijn opgenomen in bijlage I.

Artikel 9 Inwerkingtreding

De "Huisvestingsverordening Waalwijk 2018 – 2021, 2^o wijziging" treedt in werking met ingang van de eerste dag na bekendmaking. De "Huisvestingsverordening 2018 – 2021, 1^o wijziging" wordt met ingang van dezelfde datum ingetrokken.

Artikel 10 Overgangsrecht

1. De artikelen van deze verordening gelden niet voor bestaande situaties van kamerverhuur waarvoor op het moment van inwerkingtreding van deze verordening reeds een omgevingsvergunning is aangevraagd en/of is verleend op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepa-

- lingen omgevingsrecht tenzij het betreffende pand waarvoor desbetreffende omgevingsvergunning geldt na het in werking treden van deze verordening van eigenaar wisselt;
2. Reeds verleende vergunningen op grond van de “Huisvestingsverordening Waalwijk 2018 – 2021” en op grond van de “Huisvestingsverordening Waalwijk 2018 – 2021, 1^e wijziging” worden gelijk gesteld met de vergunningen in deze verordening.

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als “Huisvestingsverordening Waalwijk 2018 – 2021, 2^e wijziging” en is gedurende vier kalenderjaren, gerekend vanaf het moment van inwerkingtreding, van kracht. Aldus vastgesteld op 2 februari 2021 in de openbare raadsvergadering van 28 januari 2021.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE WAALWIJK

De griffier a.i., De voorzitter,
A.J.W.M. Cornelissen MMC, Drs. A.M.P. Kleijngeld

BIJLAGE 1 TABEL BESTUURLIJKE BOETE

Tabel behorende bij artikel 8 van deze verordening

Overtreding	Artikel in de Verordening	1^e overtreding	2^e overtreding	3^e overtreding	4^e overtreding
I: Zonder vergunning omzetten of onttrekken van woonruimte	Artikel 2 lid 1	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 15.000,-	€ 20.750,-
II: Zonder vergunning omzetten of onttrekken van woonruimte; geen bedrijfsmatig karakter	Artikel 2 lid 1	€ 2.500,-	€ 5.000,-	€ 7.500,-	€ 10.375,-

Toelichting herhaling van overtredingen

Van recidive is sprake wanneer na het opleggen van een bestuurlijke boete voor een overtreding wordt vastgesteld dat de overtreder opnieuw dezelfde overtreding begaat in hetzelfde of in een ander pand. Als recidivetermijn geldt twee jaar (na de datum van de eerdere overtreding). Een overtreding die na deze termijn wordt herhaald geldt weer als eerste overtreding.

In de volgende gevallen is er sprake van "opnieuw dezelfde gedraging":

1. De eerste overtreding moet beëindigd zijn, wanneer het gaat om dezelfde woonruimte. Er kan niet tweemaal een boete worden opgelegd voor hetzelfde feit. Wordt bij dezelfde woonruimte opnieuw dezelfde overtreding begaan, nadat er sprake is geweest van beëindiging van de eerste overtreding, dan geldt dit wel als "opnieuw dezelfde gedraging";
2. Wordt eenzelfde overtreding begaan met betrekking tot een andere woonruimte, dan is er wel sprake van "opnieuw dezelfde gedraging". Een overtreder overtreedt immers tweemaal hetzelfde artikel en de daarin beschermde norm;
3. Het moet om overtreding van hetzelfde verbodsartikel in de Huisvestingswet gaan. Overtreding van het eerste lid betekent dus niet dat er bij een overtreding van het tweede lid sprake is van "opnieuw dezelfde gedraging".

Toelichting bedrijfsmatig karakter

Overtredingen die vanuit een bedrijfsmatige/commerciële exploitatie worden begaan, worden zwaarder beboet dan andere, omdat de overtreding wordt begaan met winstoogmerk.

Er is sprake van een bedrijfsmatig karakter indien de verhuurder of eigenaar de woonruimte in gebruik geeft, onttrekt, samenvoegt of omzet met het oogmerk om winst te behalen. Hiervan kan sprake zijn als een verhuurder een woonruimte (onder)verhuurt voor een prijs die hoger is dan de marktconforme vastgestelde huurprijs of als de eigenaar meer dan een of meer panden in bezit of in de verhuur heeft en deze gebruikt om inkomsten te genereren.

Het in gebruik hebben van woonruimte voor hennepcultuur, drugshandel en/of illegale prostitutie is als onttrekking vanuit commercieel oogpunt te beschouwen als daardoor een gedeelte van de woonruimte niet meer voor bewoning geschikt is of wordt gebruikt en valt daarmee aan te merken als bedrijfsmatig.

Toelichting Huisvestingsverordening Waalwijk**2018 – 2021, 2^e wijziging**

Voor de toelichting is deels gebruik gemaakt van de Model-huisvestingsverordening van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en deels betreft het een invulling op basis van de lokale situatie.

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten de mogelijkheid om in te grijpen in de verdeling van woonruimte en/of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bij de samenstelling van de woonruimtevoorraad gaat het om onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming dan wel splitsing van woonruimten.

Meer vraag dan aanbod bij woningen

Zoals op veel plaatsen in Nederland, is er ook in de regio Hart van Brabant en in de gemeente Waalwijk, sprake van een overspannen woningmarkt. Binnen de gehele woningmarkt zien we beperkt aanbod van woningen en een vraag die het aanbod flink overstijgt. Dit manifesteert het meest in de goedkope en middeldure sector.

Uit het rapport 'Analyse woningmarkt; 3e kwartaal 2020' van het NVM blijkt dat landelijk gezien de zogenaamde NVM krapte-indicator[1] in het derde kwartaal van 2020 uitkomt op een cijfer van 2,0. Dit houdt in dat voor iedere koper op de woningmarkt slechts twee woningen beschikbaar zijn om uit te kiezen. Het NVM geeft aan de krapte-indicator een ongekend lage stand heeft en terug moet worden gegaan tot 1999 om een dergelijke lage krapte-indicator te vinden[2]. De NVM geeft verder aan dat de woningmarkt al langere tijd krap is, maar dat de indicator nu zo laag staat doordat het aantal transacties in het derde kwartaal van 2020 op een zeer hoog niveau lag, terwijl het aanbod aan koopwoningen in 20 jaar niet zo laag was. Saillant is dat voor zogenaamde tussenwoningen de krapte-indicator nog lager is en uitkomt op een cijfer van 1,3 en dat de NVM concludeert dat er geen enkele regio meer is in het land waar de markt evenwichtig te noemen is, inhoudende dat de krapte-indicator boven de vijf ligt[3]. De schaarste/krapte op de huidige markt zet ook de inhoud van de memorie van toelichting (hierna: 'MvT') behorend bij de Huisvestingswet in een ander daglicht. De situatie op de woningmarkt was immer bij het opstellen en publiceren van de MvT eind 2009 geheel anders dan nu:

- *Woningbouwproductie blijft achter:* van 2008 tot en met 2013 daalden woningprijzen fors als gevolg van de crisis op de financiële markt. Vanaf 2013 stegen de prijzen weer, mede als gevolg van de zeer lage bouwproductie in de jaren ervoor. Ook in de jaren 2013 tot en met 2018 bleef de bouwproductie achter bij het benodigde aantal woningen. Daardoor ontstond er een fors tekort aan woningen, waardoor prijzen nog sneller stegen[4].
- *Aanzienlijke prijsstijging koopwoningen:* zo zijn de prijzen van koopwoningen in heel Nederland aanzienlijk gestegen. In de gemeente Waalwijk is de gemiddelde verkoopprijs, volgens de gegevens van het CBS, gestegen van gemiddeld € 247.848,- in 2010 naar een gemiddelde van € 289.596,- in 2019[5];
- *Sterkere toename bevolkingsgroei gemeente Waalwijk:* is de bevolking sterker toegenomen dan tien jaar geleden werd gedacht, met een bijbehorende toenemende druk op de woningmarkt.

Volgens de provinciale prognose uit 2011 zou de gemeente Waalwijk op 1 januari 2020 in totaal 47.570 inwoners hebben en volgens de prognose in 2017 zou het aantal inwoners uitkomen op 47.825. In werkelijkheid had de gemeente Waalwijk op 1 januari 2020 echter een inwonersaantal van 48.620;

- *Wijziging kaders sociale huur*: is het speelveld, met de herziening van de Woningwet in 2015 en de inkomensgrenzen voor sociale huur, veranderd en is de vraag naar woningen in de goedkope en middeldure sector toegenomen;
- *Wijziging kaders financiering koopwoning*: zijn er in de afgelopen 10 jaar diverse maatregelen doorgevoerd die de leencapaciteit van starters, jonge mensen en/of mensen met lage inkomens nadelig hebben beïnvloed en de kansen en perspectieven van deze groep kopers op de woningmarkt dientengevolge zijn afgenomen;
- *Financiering eigen woning vs. zakelijke financiering*: daar waar de leencapaciteit voor een eigen woning (lees: een woning die door de koper zelf zal worden bewoont) strenger en strikter is geworden, is zakelijke financiering voor de aankoop van vastgoed ten behoeve van de verhuur relatief eenvoudig en niet zo streng gereguleerd dan die voor de financiering van een eigen woning. Daar waar bij de aankoop van een 'eigen woning' het inkomen van de koper hoofdzakelijk van belang is, is bij zakelijke financiering de waarde van het vastgoed en de te verwachten huur opbrengst leidend. Het inkomen van de zakelijke koper is bij deze vorm van financiering zelfs verregaand van ondergeschikt belang, waarbij het kan voorkomen dat zakelijke kopers die enkel een bijstandsuitkering hebben wel financiering van enkele honderdduizenden euro's voor de aankoop van vastgoed kunnen verkrijgen. Deze verschillen in randvoorwaarden voor de verkrijging van financiering benadelen de positie van particuliere kopers op een reeds krappe woningmarkt alleen maar verder.

Bovenstaande factoren leiden tot een situatie waarbij er sprake is van onevenredige en onrechtvaardige verdeling van woningruimte. We zien immers krapte – niet enkel in de goedkope sector – en deze krapte wordt verder in de hand gewerkt door de ongelijkheid in de randvoorwaarden voor het verkrijgen van financiering. Daardoor krijgen mensen met fors vermogen en beleggers grote kansen op de woningmarkt, maar zijn de kansen voor mensen die niet veel vermogen op hebben kunnen bouwen zeer beperkt.

Behoeftes aan huisvesting voor arbeidsmigranten

Bovenstaande ontwikkelingen op de woningmarkt worden in de gemeente Waalwijk versterkt door de grote vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten. Met name in de industrie en logistiek wordt veel met arbeidsmigranten gewerkt, al zien we arbeidsmigranten ook in veel andere sectoren. Het industriegebied bij Waalwijk is aangewezen als vestigingsgebied voor grootschalige logistiek. Dit onderscheid de situatie in de gemeente Waalwijk van veel andere gemeenten en zorgt voor extra druk op de woningmarkt.

In 2016 is door Companen een onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van arbeidsmigranten in de regio Hart van Brabant. Dit onderzoek is in maart 2017 opgeleverd.

Omdat arbeidsmigranten zich niet altijd inschrijven in de Basisregistratie Personen (hierna: BRP) heeft Companen, naast het raadplegen van de BRP's van de verschillende gemeenten, onderzoek gedaan naar de gemiddelde registratiegraad onder arbeidsmigranten.

Companen heeft zich daarbij gebaseerd op verschillende onderzoeken:

- Universiteit Utrecht, 2013 & Erasmus Universiteit, 2014: waaruit volgt dat 50% tot 53% van de MOE-landers zich registreert;
- Erasmus & Nicis institute, 2012: waaruit een registratiegraad volgt in West-Brabant van ca. 66%;
- Ministerie SZW, 2013: waaruit volgt dat ca. 62% van de UWV geregistreerden niet staat ingeschreven in de BRP;
- Risbo, 2009: waaruit volgt dat ca. 45% zich registreert in de BRP.

Uit andere, meer recente onderzoeken blijken registratiegraden van 39% tot 60%.

Op basis van deze gegevens heeft Companen een bandbreedte aangehouden in de registratiegraad van 45% tot 55%.

Op deze manier kwam Companen eind 2016 tot de berekening dat er in de gemeente Waalwijk 1.870 tot 2.330 arbeidsmigranten verblijven. Daarvan zijn er 1.500 tot 1.870 short- en midstay. Zij verblijven dus tijdelijk in onze gemeente, beschikken nog niet over een vast contract en zijn daarbij niet bij machte om een zelfstandige woning te bewonen.

Het onderzoek van Companen laat bovendien zien dat de vraag naar huisvesting van arbeidsmigranten binnen de regio Hart van Brabant zich vooral concentreert op de gemeenten Waalwijk en Tilburg. Companen heeft tevens een prognose gemaakt van het aantal arbeidsmigranten in de regio Hart van Brabant in de nabije toekomst. Zij hebben zich daarbij gebaseerd op de rapportage van het CBS "Bevolkingsprognose 2014 – 2060: groei door migratie". In deze rapportage geeft het CBS een beschouwing op de ontwikkeling van buitenlandse migratie richting Nederland en de motieven die hieraan ten grondslag liggen. Daarnaast is er gekeken naar een rapportage van het CPB (Economische vooruitzichten 2017) en naar de provinciale bevolkingsprognose (2014).

Vanuit deze informatie is een inschatting gemaakt voor de regio Hart van Brabant. Ervan uitgaande dat Waalwijk een percentage van 15% blijft vertegenwoordigen, komt dat voor Waalwijk op:

2.070 – 2.670 kort & middellang in 2020

2.415 – 3.135 kort & middellang in 2025

Onderzoek PON

In 2018 heeft het PON ook onderzoek gedaan naar het aantal arbeidsmigranten. Zij hebben echter een andere methode gehanteerd dan Companen. Zij zijn in eerste instantie uitgegaan van de locatie waar arbeidsmigranten werken, via gegevens van het UWV en komen op deze wijze tot een aantal van 2.935 arbeidsmigranten (kort, middellang en permanent verblijf) die werkzaam zijn bij een in Waalwijk gevestigde werkgever.

Hierbij moet wel opgemerkt worden dat van arbeidsmigranten die werkzaam zijn bij een uitzendbureau, de standplaats niet altijd in systemen van de overheid zichtbaar is.

In het onderzoek van het PON zijn deze arbeidsmigranten daarom veelal meegerekend in de gemeente waar het uitzendbureau het hoofdkantoor heeft.

Op hoofdlijnen kunnen we stellen dat beide onderzoeken dezelfde tendens laten zien en op deugdelijke wijze tot stand zijn gekomen.

Behoeftes aan kamerverhuur

De gemeente Waalwijk stimuleert voor arbeidsmigranten die tijdelijk naar de gemeente komen, het verblijf in grootschalige campussen. Op die manier voegt deze groep geen extra druk toe op de reguliere woningmarkt. De afgelopen jaren zijn een aantal van deze campussen ontwikkeld, te weten:

1. 400 plaatsen aan de Prof. Veltmanweg
2. 252 plaatsen aan de Altenaweg
3. 400 plaatsen aan de Pompweg

Dit betekent echter dat er op dit moment nog niet genoeg plaatsen in campussen zijn om in de vraag aan huisvesting te voorzien. Daarmee is kamerverhuur noodzakelijk als aanvulling hierop.

Prijsgrens

Hoewel de krapte/schaarste zich op de gehele woningmarkt manifesteert is het bij het bepalen van een prijsplafond in de verordening van belang dat wordt gekeken naar de cijfers die specifiek gelden voor de Waalwijkse woningmarkt.

Specifieke cijfers die enkel betrekking hebben op de Waalwijkse woningmarkt zijn niet voorhanden, maar de NVM registreert wel de cijfers van aanbod en verkoop voor de woningmarkt in de NVM-Regio Waalwijk-Drunen. Deze cijfers geven een duidelijk beeld voor beide gemeenten en vormen, samen met de gegevens van de reeds aangevraagde omzettingvergunningen, belangrijke input voor het bepalen van de prijssegmenten waar de schaarste het grootst is.

Uit de rapportage 'Transactiecijfers NVM-Regio Waalwijk Drunen, 3e kwartaal 2020' valt op te maken dat de categorie woningen die door de NVM worden aangemerkt als 'tussenwoningen' en '2-onder-1-kap woningen' verreweg de meeste populaire soort woningen zijn. Dit beeld wordt ook bevestigd door de aangevraagde omzettingvergunningen in de periode na de inwerkingtreding van de verordening in 2018 tot heden.

Uit de NVM-cijfers van het derde kwartaal van 2020 valt op te maken dat voor de tussenwoningen en 2-onder-1-kap woningen sprake is geweest van een aanzienlijke toename in het aantal transacties ten opzichte van het derde kwartaal van 2019, uitkomend op een stijging van ruim 50%. Voor deze categorieën woningen is in de periode van derde kwartaal 2019 t/m derde kwartaal 2020 sprake van een afname in het aantal dagen verkooptijd van circa 14%. Ook de transactieprijs geeft een goede indicatie van de schaarste op de woningmarkt en uit deze cijfers valt af te leiden dat voor de genoemde categorieën woningen de transactieprijs in de periode van het derde kwartaal 2019 t/m derde kwartaal 2020 is gestegen met ruim 10%.

Bij de afbakening van de vergunningplicht in artikel 2 van de verordening is, ook kijkend naar de WOZ-waarde van de panden waar in de periode sinds de inwerkingtreding van de verordening een omzettingvergunning is aangevraagd, gekeken naar deze recente en historische NVM-cijfers voor de regio Waalwijk-Drunen voor voornoemde categorieën woningen, omdat de schaarste en krapte op de woningmarkt zich voornamelijk in deze segmenten manifesteert.

Gelet op deze feiten en omstandigheden is een prijsplafond opgenomen in artikel 2 en is de vergunningplicht uit de verordening van toepassing op alle woningen, woonruimten en gebouwen die woonruimten bevatten met een WOZ-waarde tot en met € 344.500,-. Deze prijsgrens sluit aan bij de maximale NHG-kostengrens per 1 januari 2021.

Met behulp van het vergunningstelsel voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad kan de gemeente Waalwijk grip blijven houden op de samenstelling en omvang van de woningvoorraad en op het woon- en leefmilieu in woonbuurten.

Toelichting artikelsgewijs

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

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.

Hoofdstuk 2 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Paragraaf 2.1 Vergunning voor onttrekking, omzetting en woningvorming

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

De vergunningplicht voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad op grond van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 heeft in beginsel betrekking op alle woonruimte in de gemeente Waalwijk. In de algemene toelichting is de motivering hiervoor reeds aangegeven.

Een omzettingsvergunning is nodig als een eigenaar een pand wil verhuren aan personen die geen huishouden vormen.

Een onttrekkingsvergunning is nodig als een eigenaar woonruimte wil gebruiken voor andere doeleinden dan wonen. Op grond van de Huisvestingswet 2014 is geen vergunning nodig als de eigenaar/bewoner een deel van de woonruimte gebruikt voor een praktijk of kantoorruimte aan huis. Er zijn nog een aantal uitzonderingen benoemd, die specifiek voor de gemeente Waalwijk gelden (artikel 2 lid 3).

De wet maakt het mogelijk om ook woningvorming (= bouwkundige splitsing) vergunningplichtig te maken. Een eigenaar die een zelfstandige woonruimte wil omvormen naar twee of meer zelfstandige woonruimten heeft een vergunning nodig. Hiermee kunnen de negatieve effecten van woningvorming in bepaalde wijken worden tegengegaan, zoals druk op de openbare ruimte en de leefbaarheid in de buurt.

Voor woningvorming in verband met mantelzorg wordt een uitzondering gemaakt. Het gebruik van een woning voor mantelzorg is op grond van de Wet ruimtelijke ordening toegestaan en hiervoor is evenmin vergunning nodig. Wel kan in verband met bouwwerkzaamheden een omgevingsvergunning van toepassing zijn. Of er sprake is van mantelzorg, dient de aanvrager aan te tonen via een Wmo beschikking waaruit mantelzorgindicatie blijkt, of een verklaring van een bevoegde instantie, welke de noodzaak tot mantelzorg aangeeft. Ook kan de verplichting worden opgelegd om na beëindiging van de mantelzorg de woning weer in de oorspronkelijke situatie terug te brengen.

Woningcorporaties die werkzaam zijn in de gemeente Waalwijk en waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt, zijn vrijgesteld van de verplichting om een omzettingsvergunning aan te vragen op grond van artikel 21 van de wet, voor het aanvragen van een omzettingsvergunning en vergunning voor woningvorming (splitsing) voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen waarvoor expliciet afspraken zijn gemaakt in de Woonvisie, de prestatieafspraken of waarvoor een taakstelling geldt. Deze doelgroepen huisvesten zij immers in opdracht en samenspraak met de gemeente en het rijk. In overige situaties zijn zij gelijk gesteld aan particuliere eigenaren.

Artikel 3 Procedure voor aanvraag vergunning

Om het belang dat de aanvrager heeft bij de aanvraag te kunnen wegen tegen het belang van het behoud van de woningvoorraad en de leefbaarheid zijn gegevens nodig over de huidige en de beoogde situatie.

Artikel 4/Artikel 5 Voorwaarden en voorschriften/ weigeringsgronden

Aan de vergunning kunnen voorwaarden en voorschriften verbonden worden. Het weigeren van een vergunning is alleen aan de orde, als het stellen van voorwaarden en voorschriften onvoldoende waarborgen biedt om het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid onvoldoende te waarborgen. Daarbij wordt onder andere gekeken naar informatie uit het Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek, wijkbijeentkomsten, informatie van wijkagenten, het straatbeeld, meldingen bij de gemeente over de betreffende straat of buurt en de staat van onderhoud van het betreffende pand (bijvoorbeeld houten vloeren bij boven- en benedenwoningen, grote onderhoudskosten die gemaakt zouden moeten worden aan dakconstructie of fundering).

Voor de beoordeling van aanvragen zijn tevens beleidsregels opgesteld in het kader van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, bijlage II Besluit omgevingsrecht.

Artikel 8 Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de wet.

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

[1] Uit bijlage 4 bij het rapport 'Analyse woningmarkt 3^e kwartaal 2020' blijkt dat de NVM krapte-indicator een benadering geeft voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. De indicator wordt normaliter berekend als het aanbod aan het begin van de maand gedeeld door het aantal transacties in die maand.:

[2] Zie p. 15 van het rapport 'Analyse woningmarkt 3^e kwartaal 2020' van de NVM.

[3] Uit een historisch overzicht van de krapte-indicator, lopend van het derde kwartaal van 2015 t/m het derde kwartaal van 2020 blijkt dat landelijk gezien de indicator al vanaf het derde kwartaal in 2017 een waarde heeft van 4,5 of minder, uiteindelijk resulterende in een cijfer van 2,0 in het derde kwartaal van 2020.

[4] Zie: Staat van de woningmarkt, jaarrapportage 2020

[5] Zie: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/07/huizenprijzen-in-de-meeste-gemeenten-opnieuw-gestegen>