

Huisvestingsverordening Waalwijk 2022 – 2025

De raad van de gemeente Waalwijk;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 05-04-2022;
Gezien de Huisvestingswet 2014;
Gezien de Gemeentewet, artikel 149;

Besluit:

1. De navolgende "Huisvestingsverordening Waalwijk 2022 – 2025" vast te stellen en op de voorgeschreven wijze bekend te maken;
2. De "Huisvestingsverordening Waalwijk 2018 – 2021, 3e wijziging" in te trekken.

Huisvestingsverordening Waalwijk 2022 – 2025

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. Akte van levering: akte als bedoeld in artikel 89, eerste lid, van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- c. Bloed- of aanverwanten: 1^e graad: (adoptie)ouders, (adoptie)kinderen. 2^e graad: grootouders, kleinkinderen, broers en zussen;
- d. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalwijk;
- e. Corporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- f. Gemeente: gemeente Waalwijk;
- g. Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;
- h. Mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- i. Omzetting (= kamerverhuur): het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte, zoals bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet 2014;
- j. Onttrekking: het gebruiken van woonruimte voor een andere functie dan wonen;
- k. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte waarbij keuken en/of toilet en/of douche worden gedeeld;
- l. 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;
- m. Wet: Huisvestingswet 2014;
- n. Woningvorming: verbouwen van een woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten, ook wel bouwkundige splitsing genoemd;
- o. Woongebouw: een aaneengesloten groep woonruimten die als eenheid is aangewezen;
- p. Woonruimte: besloten woonruimte die, al dan niet samen met andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- q. Zelfstandige woonruimte (= woning): woonruimte 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 en omgezet te houden.
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.

Artikel 3 Procedure aanvraag vergunning voor onttrekking en omzetting

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:
 1. de bestemming;
 2. bouwtekening / omgevingsvergunning;
 3. 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.
 3. Van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu zoals bedoeld in het eerste lid, onder d, is in ieder geval sprake als dit redelijkerwijs volgt uit de informatie die is opgehaald in het kader van een uitgevoerd leefbaarheidsonderzoek.

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 Opkoopbescherming koopwoningen

Artikel 7 Toepassingsgebied, verbod en vergunningplicht koopwoningen

1. Het verbod, bedoeld in artikel 41, eerste lid van de Huisvestingswet 2014, is van toepassing op alle woonruimten die voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a. De woonruimte is gelegen in de buurten Centrum (CBS BU08760000), Besoyen (CBS BU08760001), Antoniusparochie (CBS BU08760004), Landgoed Driessen (CBS BU08760104);
 - b. De woonruimte heeft op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde lager dan € 344.500,-;
 - c. De datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar ligt na het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet van 7 juli 2021 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet en om de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen (Stb. 2021, 425).

Artikel 8 Vergunning verhuren woonruimte

B&W kunnen op aanvraag vergunning verlenen voor het in gebruik geven van woonruimte welke krachtens artikel 7 is aangewezen.

Artikel 9 Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming

De vergunning, bedoeld in artikel 8 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. De woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
- b. 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 als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1o, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte 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;
- c. De woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel- kantoor of bedrijfsruimte;
- d. De woonruimte door de gemeente Waalwijk wordt aangekocht;
- e. De woonruimte in opdracht van de gemeente Waalwijk door een marktpartij wordt aangekocht;
- f. De woonruimte door een woningcorporatie is aangekocht en bedoeld is voor de verhuur of;

- g. Als de woonruimte door een gecertificeerde dan wel door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht en bedoeld is voor cliënten met een zorgindicatie die de woonruimte tijdelijk huren op basis van een woon-zorgcontract tegen een niet-commercieel tarief.
- h. De woonruimte na 2018 de bestemming winkelruimte had en thans de bestemming wonen.

Artikel 10 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

De aanvraag wordt door middel van een door B&W vastgesteld formulier ingediend.

Artikel 11 Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 10 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. de naam of namen van de eigenaar of eigenaren;
 - b. het adres van de woonruimte;
 - c. een recent kadastraal uittreksel (maximaal 60 dagen oud) van de betreffende woonruimte.
2. In het geval dat een aanvraag ziet op de verleningsgrond, genoemd in artikel 9 onderdeel a, verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden waaruit het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar blijkt.
3. In het geval dat een aanvraag ziet op de verleningsgrond, genoemd in artikel 9, onderdeel b, wordt een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik worden gegeven, mede aangeleverd.
4. In het geval dat een aanvraag ziet op de verleningsgrond, genoemd in artikel 9, onderdeel c, verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden, waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel- kantoor of bedrijfsruimte.

Artikel 12 Intrekkinggronden

De vergunning, bedoeld in artikel 8, kan worden ingetrokken indien niet langer wordt voldaan aan de criteria, genoemd in artikel 9, onderdelen a tot en met b.

Artikel 13 Vergunninghouder

Een vergunning, bedoeld in artikel 8, 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.

Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

Artikel 14 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 15 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 16 Inwerkingtreding

De "Huisvestingsverordening Waalwijk 2022 – 2025" treedt op 1 juli 2022 in werking. De "Huisvestingsverordening 2018 – 2021, 3e wijziging" wordt met ingang van dezelfde datum ingetrokken.

Artikel 17 Overgangsrecht

1. De artikelen van deze verordening gelden niet voor kamerverhuur waarvoor op 21 september 2018 reeds een omgevingsvergunning was aangevraagd en/of was verleend op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, of voor 21 september 2018 planologisch vergunningsvrij was, tenzij het betreffende pand waarvoor desbetreffende omgevingsvergunning geldt, of planologisch vergunningsvrij was, van eigenaar wisselt.

2. De artikelen in hoofdstuk 3 van deze verordening zijn niet van toepassing op woonruimten waarvoor het (voorlopig) koopcontract getekend is vóór 1 juli 2022.
3. Reeds verleende vergunningen op grond van de “Huisvestingsverordening Waalwijk 2018 – 2021”; op grond van de “Huisvestingsverordening Waalwijk 2018 – 2021, 1e wijziging”; op grond van de “Huisvestingsverordening Waalwijk 2018 – 2021, 2^e wijziging” en op grond van de “Huisvestingsverordening Waalwijk 2018 – 2021, 3^e wijziging” worden gelijk gesteld met de vergunningen in deze verordening.
4. De voor inwerkingtreding van deze verordening vastgestelde beleidsregels blijven onverkort van toepassing indien ze door de inwerkingtreding van deze verordening niet worden gewijzigd.

Artikel 18 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als “Huisvestingsverordening Waalwijk 2022 – 2025” en is gedurende vier kalenderjaren, gerekend vanaf het moment van inwerkingtreding, van kracht.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 9 juni 2022.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE WAALWIJK

De griffier, De voorzitter,

Jeske W.M. Louer, Sacha C.A.M. Ausems

Bijlage 1 TABEL BESTUURLIJKE BOETE
Tabel behorende bij artikel 15 van deze verordening

| Overtreiding | Artikel in de verordening | 1 ^e overtreiding | 2 ^e overtreiding | 3 ^e overtreiding | 4 ^e overtreiding |
|--|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 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 overtreiding wordt vastgesteld dat de overtreder opnieuw dezelfde overtreiding begaat in hetzelfde of in een ander pand. Als recidivetermijn geldt twee jaar (na de datum van de eerdere overtreiding). Een overtreiding die na deze termijn wordt herhaald geldt weer als eerste overtreiding.

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

1. De eerste overtreiding 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 overtreiding begaan, nadat er sprake is geweest van beëindiging van de eerste overtreiding, dan geldt dit wel als "opnieuw dezelfde gedraging";
2. Wordt eenzelfde overtreiding 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 overtreiding van hetzelfde verbodsartikel in de Huisvestingswet gaan. Overtreiding van het eerste lid betekent dus niet dat er bij een overtreiding 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 overtreiding 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 2022 - 2025

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 en omzetting dan wel splitsing van woonruimten.

Daarnaast biedt de Huisvestingswet 2014 met ingang van 1 januari 2022 de mogelijkheid om het verhuren van koopwoningen in specifieke gebieden en onder bepaalde voorwaarden vergunningplichtig te maken. Als de woning en de eigenaar niet aan de voorwaarden voldoen, kan de woning niet worden verhuurd. Allereerst wordt in deze toelichting ingegaan op de onderbouwing van schaarste in de gemeente Waalwijk. Vervolgens wordt ingezoomd op de onderbouwing van het instrument opkoopbescherming.

Schaarste in de gemeente Waalwijk

Door de Stec-groep^[1] is in 2021 onderzoek gedaan naar schaarste op de woningmarkt in de gemeente Waalwijk.

Te weinig woningen voor lage en hoge inkomens

Uit het onderzoek van de Stec-groep blijkt dat als er gekeken wordt naar de verdeling van huishoudens naar inkomen, er te weinig woningen zijn voor huishoudens met een laag inkomen en te weinig woningen voor huishoudens met een hoog inkomen. Dit zorgt voor verdringingseffecten op de woningmarkt.

Kijken we naar het aandeel sociale huur in de gemeente Waalwijk, dan lijkt dat met 31% te passen bij een middelgrote gemeente. Sinds de invoering van het passend toewijzen, is er echter een grote groep inwoners die niet langer een woning bij een woningcorporatie kan huren. Terwijl zij op basis van hun inkomen en vermogen ook moeilijk terecht kunnen op de koopwoningmarkt, mede omdat de koopwoningmarkt weinig mogelijkheden biedt in het lage segment.

Beperkte beschikbaarheid goedkope woningen

Door de Stec-groep is ook de koopwoningvoorraad naar prijsniveaus in beeld gebracht. Het aandeel goedkope koopwoningen is in de gemeente Waalwijk, vergeleken met het landelijk gemiddelde, beperkt. Ook het aandeel duurdere koopwoningen is lager dan het landelijk gemiddelde.

Kijken we niet enkel naar de voorraad, maar specifiek naar het aantal woningen dat te koop heeft gestaan, dan zien we direct hoe beperkt de goedkope koopwoningmarkt in de gemeente Waalwijk is. In september 2021 stond er slechts 1 woning onder de € 180.000,- te koop en kijken we naar geheel 2021 dan zijn er slechts 12 woningen onder € 180.000,- verkocht.

Het toevoegen van goedkope koopwoningen is in de huidige woningmarkt een bijzonder lastige opgave. Dit wordt mede veroorzaakt door alsmaar stijgende ontwikkel- en bouwkosten en doordat de financieringsmogelijkheden voor bepaalde doelgroepen erg gunstig zijn. Dit drijft de woningprijzen in de huidige markt op.

Bovengemiddelde marktdynamiek in segment tot € 280.000,- (prijspeil 2021)

Uit het onderzoek van de Stec-groep blijkt dat er in de gemeente Waalwijk een bovengemiddelde marktdynamiek bestaat in de koopsegmenten tot € 280.000,- (prijspeil 2021). Woningen in dit segment worden relatief snel verkocht en de concurrentie tussen kopers is groter dan in de andere prijssegmenten. De hoge dynamiek wordt voor een deel verklaard door het beperkte aanbod aan woningen in dit prijssegment, met name in het lage segment. In prijssegment boven de € 280.000,- is er een lagere marktdynamiek. Het kantelpunt bevindt zich dus rond de € 280.000,- en de schaarste zit met name in het segment onder deze prijsgrens.

Prijsgrens in verordening

Kijken we naar de prijsstijgingen van de laatste jaren, dan stegen de huizenprijzen in de regio Waalwijk – Drunen het afgelopen jaar met zo'n 23%. Dat is de hardste stijging van Noord-Brabant. Ervan uitgaande dat de prijzen ook de komende jaren nog toenemen, zal het kantelpunt van beschikbaarheid en betaalbaarheid ook verder opschuiven. Dit betekent dat het kantelpunt over een jaar niet meer bij € 280.000,- ligt, maar naar verwachting bij € 310.000,- (uitgaande van 10% prijsstijging) of € 340.000,- (uitgaande van 20% prijsstijging). De Stec-groep adviseert dan ook om vast te houden aan de NHG-grens van 2021 (inclusief duurzaamheidsmaatregelen) in de verordening. Door in de verordening uit te gaan van € 344.500,- voorkomen we dat de gehanteerde prijsgrens in de verordening binnen het eerste jaar na inwerkingtreding van deze verordening aangepast moet worden.

Tekort aan goedkope woningen zorgt voor verdringing op de woningmarkt

Als we kijken naar migratiestromen, dan blijkt er een bovengemiddeld grote uitstroom van jongeren tussen 15 en 25 jaar. Als we kijken naar de woningmarkt, dan is er een beperkte beschikbaarheid van goedkope woningen, wat het voor jonge huishoudens lastig maakt om een passende woning te vinden in de gemeente Waalwijk. Zij hebben immers nog weinig tot geen vermogen op kunnen bouwen. Tegelijkertijd is er ook druk op het middeldure segment. Hogere inkomens verdringen lagere en middeninkomens op de middeldure koopmarkt, door het lage aanbod in het dure segment.

Kijken we naar migratiestromen, dan is er met name instroom van 25 tot 40 jarigen. Deze leeftijdsgroep heeft vaak een middeninkomen, maar beschikt vaak nog niet over een groot vermogen. Zij zijn daarmee aangewezen op de middeldure markt. Onder deze groep bevinden zich ook arbeidsmigranten die zich in de gemeente vestigen. Het aantal arbeidsmigranten dat een vast contract krijgt, neemt toe. Stellen

die dan besluiten om zich te vestigen, behoren tot de middeninkomens, maar hebben nog niet de tijd gehad om vermogen op te bouwen. Zij verdienen teveel voor de sociale huur en zijn daarmee aangevoerd op de middeldure huurmarkt of de goedkope koopmarkt.

Doordat Waalwijk over relatief veel middeldure woningen beschikt, trekt dit ook middeninkomens uit de regio.

Tot slot neemt de druk op de middeldure segment nog verder toe door de vergrijzing. Senioren hebben vaak een wat lager inkomen. Dit zorgt voor extra druk het komende decennium op de goedkope voorraad. Een deel van de senioren heeft voldoende vermogen en zorgt daarmee voor extra druk op de middeldure markt.

Woningschaarste in Waalwijk zorgt voor onevenwichtige en onrechtvaardige effecten

Uiteindelijk verhoogt de woningschaarste in de gemeente Waalwijk het risico op 'eenzijdige buurten' (clustering van inkomensgroepen) en een afnemend draagvlak voor voorzieningen (bijvoorbeeld scholen door het wegtrekken van jonge huishoudens). Ook zorgt de schaarste voor verdringing van Waalwijkse huishoudens die daardoor buiten de gemeente een woning moeten zoeken. De aanwezige schaarste op de Waalwijkse woningmarkt zorgt daarmee voor onevenwichtige en onrechtvaardige effecten op de woningmarkt.

Aanvullende maatregelen om schaarste tegen te gaan

Op verschillende manieren proberen we de schaarste op de woningmarkt in de gemeente Waalwijk tegen te gaan:

- *Toevoegen woningen aan de woningmarkt*

De komende 10 jaar zetten we in op het toevoegen van minimaal 2.100 woningen aan de woningmarkt. Daarbij kijken we specifiek naar de segmenten waar behoefte aan is en naar mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen. Op basis van de woningbouwprognoses uit 2017 was het toevoegen van woningbouwplannen een uitdaging, omdat deze prognoses een lagere voorspelling hadden dan de feitelijke bevolkingsgroei liet zien. De provinciale prognoses uit 2020 bieden meer ruimte om woningbouwplannen te ontwikkelen. Omdat er in de provinciale woningbouwprognoses slechts beperkt rekening wordt gehouden met arbeidsmigratie, kan de bevolkingsgroei en daarmee de huishoudensgroei in de gemeente Waalwijk mogelijk nog hoger uitvallen. We houden daarom rekening met een overprogrammering, zodat de uiteindelijke woningbouwproductie in ieder geval voldoende mogelijkheden gaat bieden voor de feitelijke huishoudensgroei.

- *Extra mogelijkheden voor arbeidsmigranten die tijdelijk in de gemeente verblijven*

In de gemeente Waalwijk werken veel arbeidsmigranten. Met name in de industrie en logistiek wordt veel met arbeidsmigranten gewerkt, al zien we arbeidsmigranten ook in veel andere sectoren. Dit 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. 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.

Ervan uitgaande dat de gemeente Waalwijk een percentage van 15% blijft vertegenwoordigen, komt dat voor Waalwijk op 2.415 tot 3.135 arbeidsmigranten die kort of middellang in de gemeente verblijven in 2025.

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

- *Onderzoek naar beleggers op de woningmarkt*

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 huuropbrengst leidend. Het inkomen van de zakelijke koper is bij deze vorm van financiering zelfs verre-

gaand 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.

Per 1 januari wordt het mogelijk gemaakt om een opkoopbescherming op te nemen in de huisvestingsverordening. We gaan als gemeente Waalwijk onderzoek doen naar beleggers (zowel grote als kleine) op de woningmarkt in de gemeente Waalwijk. Aan de hand daarvan beoordelen we of een opkoopbescherming ook in de gemeente Waalwijk noodzakelijk is.

Onderbouwing opkoopbescherming

In buurten van Waalwijk waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen kan de gemeenteraad een opkoopbescherming invoeren. Met een opkoopbescherming kan grip gehouden worden op de verhouding huurwoningen en koopwoningen. Meer specifiek maakt de opkoopbescherming het mogelijk in de aangewezen wijken een verdere afname van de woningen in het schaarse segment (woningen met een WOZ-waarde tot € 344.500) van de koopsector tegen te gaan. Zo blijven er meer woningen beschikbaar voor starters en lage middeninkomens op de koopmarkt.

Voor toepassing van de opkoopbescherming zijn, vier CBS Buurten aangewezen waar schaarste samenhangt met de aanwezigheid van particuliere verhuurders en waar zichtbaar veel woningen zijn verkocht aan particuliere verhuurders. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting[2].

De buurten waarvoor de opkoopbescherming geldt zijn: Centrum (CBS BU08760000), Besoyen (CBS BU08760001), Antoniusparochie (CBS BU08760004) en Landgoed Driessen (CBS BU08760104).

In deze buurten zijn de meeste woningen met een WOZ-waarde tot € 344.500,- te vinden in combinatie met een sinds 2018 jaarlijks oplopend aandeel particuliere verhuur (variërend van 10% tot 27% eind 2021). In de periode 2018-2021 zijn in deze buurten het aantal aankopen door particuliere investeerders derhalve toegenomen. In deze buurten is sprake van de grootste onevenwichtigheid en schaarste en is invoering van de opkoopbescherming gerechtvaardigd.

[1] Bijlage 1 bij deze toelichting: Schaarsteonderzoek gemeente Waalwijk; naar een solide onderbouwing voor uw huisvestingsverordening – Stec groep – september 2021

[2] Bijlage 2: Nadere toelichting onderbouwing opkoopbescherming gemeente Waalwijk

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).

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 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 samspraak 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, wijkbijeenkomsten, 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 7 Toepassingsgebied, verbod en vergunningplicht koopwoningen

In artikel 7, onderdeel b, heeft de gemeenteraad vooraf bepaald welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Hierbij is als bovengrens uitgegaan van

€ 344.500,- zoals ook in het onderzoek naar schaarste (Stec-groep, 2021) is onderbouwd.

Voor het bepalen of een woning onder het toepassingsgebied valt, wordt gekeken naar de laatst bekende WOZ-waarde van de woning en niet naar de marktwaarde. Hiervoor is gekozen omdat de WOZ de enige objectiveerbare graadmeter is om vooraf woningen aan te wijzen, zoals noodzakelijk voor deze regeling en tevens vanuit het belang van transparantie vooraf voor de toekomstige kopers. De waarde is bij inwerkingtreding gefixeerd op € 344.500,-.

In artikel 7, onderdeel c, worden voorwaarden gesteld waaraan een woonruimte dient te voldoen op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar. De woonruimten zijn vrij van gebruik en huur, waren in verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden op het moment van de eigendomsoverdracht aan de nieuwe eigenaar of werden verhuurd met een vergunning inzake opkoopbescherming. Hiermee wordt gezorgd dat het daadwerkelijk om te koop staande koopwoningen gaat, waarbij het niet mogelijk is om de maatregel te ontwijken door de woning kort voor de verkoop te verhuren. Wanneer een woning die via een afgegeven vergunning wordt verhuurd, wordt doorverkocht blijft de opkoopbescherming van toepassing.

Artikel 9 Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming

Criteria a tot en met c zijn wettelijk bepaalde criteria.

Criteria d tot en met h zijn aanvullende, lokale criteria. Om maatschappelijke doelstellingen te kunnen realiseren, kopen de gemeente Waalwijk, woningcorporaties of zorgaanbieders soms woningen. Derhalve zijn de wettelijke criteria aangevuld met lokale, om maatwerk en sociaal maatschappelijke doelstellingen mogelijk te maken.

Artikel 15 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.