

## Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel [PM] van [PM]), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

### BESLUIT

Vast te stellen de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024, luidende aldus:

### Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024

#### Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen

##### Artikel 1. Begrippen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. bedrijfsmatige verhuur: verhuur van woonruimten in de uitoefening van beroep of bedrijf;
- b. college: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden;
- c. eigenaar: diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van de woonruimte of het gebouw, alsmede de erfpachter, vruchtgebruiker, gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woonruimte is verleend;
- d. eigen toegang: deur die direct toegang geeft tot de woning, bereikbaar is via de straatzijde, dan wel vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte;
- e. gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
- f. herstructurering: grootschalig ingrijpen in de gebouwde omgeving om verouderde en verloederde gebieden zodanig te vernieuwen dat zij voldoen aan actuele eisen op het gebied van wonen, werken, recreëren en mobiliteit;
- g. hospita-verhuur: in gebruik geven van een onzelfstandige woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die voor minimaal 60% door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is;
- h. huishouden: alleenstaande dan wel vaste groep van twee of meer personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling hebben om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen;
- i. kamer: verblijfsruimte als bedoeld in bijlage I, bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- k. onzelfstandige woonruimte: woonruimte die niet beschikt over een eigen toegang, eigen sanitaire voorziening of een eigen keuken met kooktoestel;
- l. quotum: het maximum percentage om te zetten woonruimten per straat ten opzichte van het aantal adressen met een woonfunctie zoals dat op 1 januari 2024 voor die straat is opgenomen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen;
- m. wet: Huisvestingswet 2014;
- n. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19, van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente Leiden;
- o. woongroep: rechtspersoon die bij notariële akte is opgericht, is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel, die over een gezamenlijke bankrekening beschikt waarmee de vaste lasten en dagelijks uitgaven worden betaald en die bestaat uit twee of meer meerderjarige personen die bestendig een huishouden vormen;
- p. woonruimte: woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder I, van de Huisvestingswet 2014;
- q. WOZ-waarde: waarde van een woonruimte op grond van de Wet waardering onroerende zaken;
- r. zelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde een onzelfstandige woonruimte.

#### Hoofdstuk 2 - Vergunningplicht omzetten en vormen van woonruimte

##### Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte omzetten en vormen

1. De verboden bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder c en d, van de wet zijn van toepassing op alle woonruimten gelegen in de op de kaartbijlage bij deze verordening aangewezen straten, waar dit in verband met het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving noodzakelijk is.
2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing:
  - a. op woonwagens;

- b. op woonruimten van een woningcorporatie die ten behoeve van herstructurering worden gesloopt;
- c. in gevallen waarin sprake is van hospita-verhuur waarbij maximaal één onzelfstandige woonruimte aan maximaal één persoon wordt verhuurd;
- d. in gevallen waarin sprake is van een woongroep die voldoet aan de volgende voorwaarden:
  - 1°. de groep staat minimaal één jaar ingeschreven als woningzoekende op de lijst voor woongroepen;
  - 2°. de groep staat minimaal één jaar als groep op de lijst van woningzoekenden of woonde langer dan één jaar op hetzelfde adres;
  - 3°. bij nieuwbouw voor de woongroep is er een initiatiefgroep waarvan de leden het recht van eerste bewoning krijgen.
- e. in gevallen als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder d, van de wet als geen van de zelfstandige woonruimten een gebruiksoppervlak heeft van minder dan 45m<sup>2</sup>.

### **Artikel 3. Aanvraag vergunning omzetten en vormen**

- 1. De aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder c en d, van de wet wordt ingediend door middel van een digitaal aanvraagformulier.
- 2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
  - a. het adres en de kadastrale aanduiding van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
  - b. de naam en het adres van de aanvrager, zijnde de eigenaar van de woonruimte of het gebouw;
  - c. een omschrijving van de activiteit waarvoor een vergunning wordt aangevraagd, waarbij kenbaar wordt gemaakt in welk aantal zelfstandige en onzelfstandige woonruimten een zelfstandige woonruimte wordt omgezet;
  - d. de gegevens over de bestaande situatie, waaronder het aantal kamers, het aantal bewoners, de gebruiksoppervlakte en de woonlaag;
  - e. de gegevens over de beoogde situatie, waaronder het aantal kamers, het aantal bewoners en de bouwtekening of omgevingsvergunning.
- 3. Aanvragen om een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder c, van de wet worden, met het oog op de weigeringsgrond in artikel 4, tweede lid, onder a, van deze verordening, per gebied op volgorde van binnenkomst behandeld.

### **Artikel 4. Weigeringsgronden vergunning omzetten en vormen**

- 1. Het college weigert een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder c en d, van de wet als:
  - a. naar het oordeel van het college het belang van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving groter is dan het belang dat met de door aanvrager aangevraagde vergunning wordt gediend;
  - b. naar het oordeel van het college het belang van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving niet of onvoldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
  - c. het verlenen van de vergunning zou leiden tot strijdigheid met de voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving of het omgevingsplan en daarvoor geen omgevingsvergunning is verleend;
  - d. niet wordt voldaan aan het vigerende fietsparkeerbeleid van de gemeente.
- 2. Het college weigert een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder c, van de wet als:
  - a. het vastgestelde quotum in de aangewezen straten zoals opgenomen in de bijlage bij deze verordening wordt overschreden;
  - b. sprake is van meldingsplichtig gebruik als bedoeld in artikel 6.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en er geen melding is gedaan of deze melding niet is geaccepteerd.
- 3. Het college kan een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder c, van de wet weigeren als de aanvrager niet kan aantonen dat na de omzetting wordt voldaan aan de voorschriften voor geluidwering als bedoeld in artikel 4.113 en 4.114 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- 4. Het college weigert een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder d, van de wet als een van de nieuw te vormen zelfstandige woonruimten een gebruiksoppervlak heeft van minder dan 45m<sup>2</sup>.
- 5. De weigeringsgronden als genoemd in het tweede lid, onder a, en het derde lid, zijn niet van toepassing op woonruimten welke zijn aangewezen voor tijdelijke verhuur op grond van artikel 15, eerste lid, van de Leegstandwet of in gebruik zijn als anti-kraak via daartoe aangewezen instanties.

6. De weigeringsgrond als genoemd in het derde lid, is niet van toepassing als het door de locatie van de woonruimte niet aannemelijk is dat er overlast zal zijn.
7. Het college kan afwijken van het tweede lid, onder a en het derde lid, als de aanvraag ziet op een woonruimte die is bedoeld voor het huisvesten van inwoners van Leiden die enige vorm van zorg of begeleiding ontvangen van zorgverlenende of maatschappelijke instanties.

#### **Artikel 5. Voorschriften vergunning omzetten en vormen**

1. Het college kan aan een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder c en d, van de wet voorschriften verbinden die in elk geval betrekking kunnen hebben op:
  - a. het behoud van de leefbaarheid in de omgeving van de woonruimte;
  - b. het voldoen aan de eisen die betrekking hebben op overbewoning, hygiëne en overlast, zoals omschreven in het omgevingsplan;
  - c. het inpandig opslaan van afval.
2. Het college kan aan een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder c, van de wet voorschriften verbinden die betrekking kunnen hebben op het aanbrengen van een dranger op een voordeur of geluiddempende bekleding op een trap of andere voorzieningen om overlast te beperken.
3. De voorzieningen als genoemd in het tweede lid zijn niet van toepassing op woonruimten welke zijn aangewezen voor tijdelijke verhuur op grond van artikel 15, eerste lid, van de Leegstandwet of in gebruik zijn als anti-kraak via daartoe bestemde instanties.

#### **Artikel 6. Bestuurlijke boete vergunning omzetten en vormen**

1. Het overtreden van de verboden als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder c en d, van de wet of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 5 van deze verordening, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De boete voor het overtreden van de verboden als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder c en d, van de wet bedraagt:
  - a. voor de eerste overtreding, en herhaalde overtreding na 48 maanden: € 5.000,- voor niet-bedrijfsmatige verhuur en € 10.000,- voor bedrijfsmatige verhuur;
  - b. voor herhaalde overtreding binnen 48 maanden: € 10.000,- voor niet-bedrijfsmatige verhuur en € 20.000,- voor bedrijfsmatige verhuur.
3. De boete voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 5 van deze verordening bedraagt:
  - a. voor de eerste overtreding, en herhaalde overtreding na 48 maanden: € 2.000,- voor niet-bedrijfsmatige verhuur en € 5.000,- voor bedrijfsmatige verhuur;
  - b. voor herhaalde overtreding binnen 48 maanden: € 5.000,- voor niet-bedrijfsmatige verhuur en € 10.000,- voor bedrijfsmatige verhuur.

### **Hoofdstuk 3 - Verhuurvergunning opkoopbescherming**

#### **Artikel 7. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte opkopen**

1. Het verbod bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet is van toepassing op alle woonruimten:
  - a. die op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben die gelijk of lager is dan de bovengrens die geldt voor de Nationale Hypotheek Garantie.
  - b. waarvan de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte ligt na 1 januari 2024; en
  - c. die op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar vrij is van huur en gebruik, voor een periode van minder dan zes maanden in verhuurde staat is of is verhuurd met een vergunning op grond van dit hoofdstuk.
2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing als de woonruimte:
  - a. is aangekocht door een woningcorporatie op grond van een terugkoopplicht;
  - b. door een woningcorporatie of door of namens de gemeente danwel met toestemming van de gemeente is aangekocht en ten behoeve van herstructurering wordt gesloopt;
  - c. door of namens de gemeente is aangekocht in verband met de huisvesting van inwoners van Leiden die enige vorm van zorg of begeleiding ontvangen van zorgverlenende of maatschappelijke instanties;
  - d. is opgeleverd als nieuwgebouwde woonruimte en onderdeel uitmaakt van een nieuwgebouwd complex van woonruimten dat volledig is gebouwd en bestemd om direct na de oplevering te worden verhuurd.

### **Artikel 8. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming**

1. De aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet wordt ingediend door middel van een digitaal aanvraagformulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
  - a. het adres en de kadastrale aanduiding van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
  - b. de naam en het adres van de aanvrager, zijnde de eigenaar van de woonruimte of het gebouw;
  - c. de naam en de geboortedatum van de huurder als een aanvraag wordt gedaan om de woonruimte in gebruik te geven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar als bedoeld in artikel 41, derde lid, onder a, van de wet;
  - d. de huurovereenkomst die partijen voornemens zijn te sluiten als een aanvraag wordt gedaan om de woonruimte, anders dan voor toeristische verhuur, voor ten hoogste twaalf maanden in gebruik te geven aan een woningzoekende als bedoeld in artikel 41, derde lid, onder b, van de Wet.

### **Artikel 9. Intrekking verhuurvergunning opkoopbescherming**

In aanvulling op artikel 44, eerste lid, van de wet wordt een vergunning ingetrokken als:

- a. de vergunning is verleend omdat de woonruimte in gebruik zou worden gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar als bedoeld in artikel 41, derde lid, onder a, van de wet of een woningzoekende voor ten hoogste twaalf maanden als bedoeld in artikel 41, derde lid, onder b, van de wet en dit niet de huurder is die in de woonruimte verblijft;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van die vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

### **Artikel 10. Bestuurlijke boete verhuurvergunning opkoopbescherming**

1. Het overtreden van het verbod als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De boete voor het overtreden van het verbod als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet draagt:
  - a. voor de eerste overtreding, en herhaalde overtreding na 48 maanden: € 5.000,- voor niet-bedrijfsmatige verhuur en € 10.000,- voor bedrijfsmatige verhuur;
  - b. voor herhaalde overtreding binnen 48 maanden: € 10.000,- voor niet-bedrijfsmatige verhuur en € 20.000,- voor bedrijfsmatige verhuur.

## **Hoofdstuk 4 – Hardheidsclausule en slotbepalingen**

### **Artikel 11. Hardheidsclausule**

Het college kan van het bepaalde in deze verordening afwijken voor zover toepassing, gelet op het belang van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving, leidt tot onbillijkheid van overwegende aard.

### **Artikel 12. Overgangsbepaling aanvragen en besluiten**

1. De Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2021 blijft van toepassing op aanvragen om een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder c en d, van de wet voor zover het gaat om:
  - a. aanvragen die op grond van die verordening zijn ingediend vóór deze verordening in werking getreden is en dit voor de aanvrager gunstiger is;
  - b. aanvragen die zijn ingediend vóór 1 juli 2024 en die betrekking hebben op woonruimten bedoeld in het vijfde lid.
2. Besluiten, genomen krachtens de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimte-voorraad, Leiden 2021 of verordeningen die aan die verordening voorafgingen, die golden vóór het moment dat deze verordening in werking getreden is en waarvoor deze verordening overeenkomstige besluiten kent, gelden als besluiten genomen krachtens deze verordening.
3. Tot 1 juli 2024 is artikel 4 van deze verordening niet van toepassing op woonruimten waarvoor geldt dat:
  - a. de eigenaar de woonruimte vóór 1 juli 2015 in eigendom heeft verkregen en die eigenaar de woonruimte vóór 1 juli 2015 aantoonbaar heeft omgezet; en

- b. de eigenaar de woonruimte sindsdien aantoonbaar in gebruik heeft gehouden als woonruimte waarvoor een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder c van de wet nodig is; en
  - c. de eigenaar niet over een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder c, van de wet beschikt; en
  - d. de woonruimte aan de brandveiligheidsvoorschriften voldoet.
4. Tot 1 juli 2024 is artikel 4 van deze verordening niet van toepassing op woonruimten waarvoor geldt dat:
    - a. de eigenaar de woonruimte voor 1 juli 2019 in eigendom heeft verkregen en de woonruimte op het moment van de overdracht aantoonbaar in gebruik was als een woonruimte waarvoor een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder c, van de wet nodig is; en
    - b. aan de voorwaarden uit het derde lid, onder c en d is voldaan.
  5. Het college beslist op volgorde van binnenkomst op de aanvragen waarbij een beroep is gedaan op het derde en het vierde lid.
  6. Tot 1 juli 2024 is hoofdstuk 2 van deze verordening niet van toepassing op woonruimten die niet voldoen aan de voorwaarden uit het derde en vierde lid.

### **Artikel 13. Inwerkingtreding**

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2024 of zoveel later als het bij koninklijke boodschap van 9 september 2022 ingediende voorstel van wet tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014 (36 190) tot wet verheven is en vervalt op 1 januari 2028.
2. De Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2021 en de Tijdelijke beleidsregel woningomzetting en woningvorming Leiden 2021 wordt op 1 juli 2024 ingetrokken.

### **Artikel 14. Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024.

## **TOELICHTING**

### **Algemeen deel**

#### 1. Inleiding

Op grond van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet) hebben gemeenten de bevoegdheid om in een huisvestingsverordening regels te stellen over wijzigingen in de woonruimte-voorraad. Dit met het oog op het behoud of de samenstelling van die voorraad. De grondslag voor deze bevoegdheid was aanvankelijk uitsluitend de bestrijding van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste. Sinds op 1 januari 2024 de gewijzigde Huisvestingswet in werking getreden is, kunnen gemeenten echter ook regels stellen met het oog op het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.<sup>1</sup> Op deze wijze kunnen gemeenten met de huisvestingsverordening ook leefbaarheidsproblemen die worden ervaren door een (te) grote druk op de openbare ruimte tegengaan.<sup>2</sup> Met deze Huisvestingsverordening maakt de gemeenteraad van Leiden van die mogelijkheid gebruik voor wat betreft de vergunning voor het omzetten of vormen van woonruimte. Deze vergunning is nodig om een zelfstandige woonruimte om te zetten in meerdere onzelfstandige woonruimten of te vormen tot meerdere zelfstandige woonruimten (hierna ook: verkamering). In aanvulling daarop wordt de verhuurvergunning opkoopbescherming ingevoerd om schaarste van bepaalde woonruimten binnen de gemeente Leiden tegen te gaan. Deze vergunning is nodig om nieuw aangekochte woonruimte te verhuren en wordt alleen verleend als de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een bloed- of aanverwant in de eerste of tweede graad, de woonruimte ten minste één jaar door de eigenaar bewoond is en daarna voor maximaal één jaar (niet toeristisch) wordt verhuurd of de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte. Hieronder wordt in aparte paragrafen nader op de inzet van beide instrumenten ingegaan.

#### 2. Vergunning voor omzetten en vormen van woonruimte

##### *2.1 Achtergrond vergunningplicht omzetten en vormen woonruimte*

1) Artikel 6, vierde lid, onder b van de Huisvestingswet 2014.

2) Kamerstukken II 2021/22, 36 190, nr. 3, p. 14.

Met deze Huisvestingsverordening stelt de gemeenteraad regels over wijzigingen in de woonruimtevoorraad voor zover het om het omzetten en vormen van woonruimte aankomt. De gemeenteraad zet deze maatregelen in om de leefbaarheid van de woonomgeving te behouden. Door het invoeren van deze vergunningplicht kan het college sturen op de aard en omvang van het omzetten en vormen van woonruimten en kan hij de druk op de openbare ruimte verlichten. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het voorkomen van het oplopen van een tekort aan parkeerplekken, het voorkomen van overlast door een te grote belasting van de afvalcontainers door het grotere aantal bewoners en het verminderen van klachten van bewoners over vervuiling en geluidsoverlast.

De vergunningplicht voor het omzetten en vormen van woonruimten beperkt zich daarbij tot met name in de verordening genoemde gebieden, in die gebieden strekt de vergunningplicht zich echter wel over alle categorieën van woonruimten uit. Voor deze invulling van de vergunningplicht is gekozen aan de hand van de uitkomsten van een data-onderzoek door In.Fact.Research op basis van de landelijke Leefbaarometer die zijn neergelegd in een notitie.<sup>3</sup> Verder is gebruik gemaakt van de nadere kwalitatieve verdiepingsslag die aan de hand van de notitie van In.Fact.Research is gemaakt en waarvan de uitkomsten zijn opgenomen in een Kwalitatief Leefbaarheidsrapport.<sup>4</sup>

Uit de notitie blijkt dat In.Fact.Research heeft vastgesteld dat er in de gebieden waar de verkameringsgraad hoog is de sociale samenhang vaak laag is.<sup>5</sup> Verder is er in die wijken en buurten ook sprake van overlast en onveiligheid.<sup>6</sup> Uit het data-onderzoek blijkt dat dit met name in de binnenstad van Leiden aan de orde is, maar ook in de omliggende wijken en buurten komt dit voor.<sup>7</sup> In het Kwalitatieve Leefbaarheidsrapport wordt deze conclusie onderschreven. In dit rapport zijn geluidsoverlast, een tekort aan parkeerplekken, overlast door fietsen, te veel afvalcontainers, druk op de openbare ruimte doordat de voorzieningen niet afdoende zijn en vervuiling benoemd als kenmerken van leefbaarheid.<sup>8</sup> Aan de hand van die kenmerken is per wijk of buurt nagegaan hoe het met de leefbaarheid staat en wat de verkameringsgraad is en of er dus aanleiding is een vergunning voor het omzetten of vormen van woonruimten in te voeren. Daarbij is eveneens vastgesteld dat de leefbaarheid met name in de binnenstad van Leiden onder druk staat, maar ook in de omliggende wijken en buurten.<sup>9</sup> Verder is daarbij ook een verband gelegd met de mate van verkamering.

Uit het onderzoek van In.Fact.Research en het Kwalitatief Leefbaarheidsrapport blijkt tot slot dat het omzetten en vormen van woonruimten zich in deze gebieden bij alle categorieën van woonruimten voordoet en dat er ook geen onderscheid is in de gevolgen die dit voor de leefbaarheid heeft. Er is dus behoefte om op het omzetten en vormen van woonruimten in bepaalde gebieden te sturen en daarbij geen beperking voor de categorieën te hanteren.

Specifiek geldt voor het omzetten van woonruimten nog dat in de Woonvisie is opgemerkt dat er in Leiden een grote behoefte is aan kamers voor studenten en werkenden en dat er de afgelopen jaren veel zelfstandige woonruimten zijn omgezet naar onzelfstandige kamers.<sup>10</sup> In de Woonvisie is kenbaar gemaakt dat deze verkamering helpt om de woningnood onder studenten te verminderen en onder normale omstandigheden niet tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving van de verkamerede panden leidt, maar dat er bepaalde wijken zijn waar dit anders is. In wijken als Transvaal en delen van de binnenstad, maar ook elders in Leiden, leidt de verkamering volgens de Woonvisie tot situaties van forse overlast voor omwonenden, zoals geluidsoverlast, verloedering, verrommeling en vervuiling van het straatbeeld. Ook in de Woonvisie is dus al vastgesteld dat het vanwege het behoud van de leefbaarheid noodzakelijk is om maatregelen te nemen.

## 2.2 Hoofddlijnen vergunningplicht omzetten en vormen woonruimte

Zoals gezegd voorziet de verordening in een vergunningplicht voor eigenaren van alle categorieën van woonruimten die in de verordening genoemde gebieden woonruimten willen omzetten of vormen. In de verordening zijn echter wel een aantal uitzonderingen op de vergunningplicht opgenomen. De ver-

3) 'Onderbouwing instrumenten voorraadbeheer Leiden vanuit leefbaarheid', notitie van In.Fact.Research van 13 januari 2023 (hierna: In.Fact.Research, 13 januari 2023).

4) Kwalitatief leefbaarheidsrapport', uitwerking van de sessie leefbaarheid, notitie van 1 augustus 2023 (hierna: Kwalitatief Leefbaarheidsrapport, 1 augustus 2023).

5) In.Fact.Research, 13 januari 2023, p. 17.

6) In.Fact.Research, 13 januari 2023, p. 17.

7) In.Fact.Research, 13 januari 2023, p. 17.

8) Kwalitatief Leefbaarheidsrapport, 1 augustus 2023, p. 2.

9) Kwalitatief Leefbaarheidsrapport, 1 augustus 2023, p. 5, 7, 8 en 11.

10) Woonvisie Leiden 2020-2030; 'Goed wonen in Leiden', visie zoals vastgesteld tijdens de vergadering van de gemeenteraad op 12-14 november 2019, p. 29.

gunningplicht geldt niet voor woonwagens, hospita-verhuur waarbij maximaal één onzelfstandige woonruimte aan maximaal één persoon wordt verhuurd, woongroepen die aan een aantal strikte voorwaarden voldoen en woonruimten die worden verbouwd tot twee of meer woonruimten van 45m<sup>2</sup> of meer. De aard en omvang van de wijzigingen in de woonruimtevoorraad hebben in die gevallen geen gevolgen voor de leefbaarheid. Verder geldt de vergunningplicht evenmin voor woonruimten van een woningcorporatie die ten behoeve van herstructurering worden gesloopt. In die gevallen kan de wijziging in de woonruimtevoorraad wel gevolgen hebben voor de leefbaarheid, maar dit is van tijdelijke duur. Bovendien verslechtert de leefbaarheid nog verder als die woonruimten leeg blijven staan.

#### *2.2.1 Indienen aanvraag vergunning omzetten en vormen woonruimte*

Op grond van de verordening wordt de aanvraag ingediend door middel van een digitaal aanvraagformulier. Verder moet de aanvrager bij de aanvraag gegevens verstrekken waaruit blijkt op welke woonruimte de aanvraag ziet, wat de bestaande situatie is en welke situatie wordt beoogd. Het gaat dan om onder andere om het huidige en beoogde aantal zelfstandige of onzelfstandige woonruimten, het aantal bewoners en de gebruiksoppervlakte. Tot slot dienen gegevens over de aanvrager zelf te worden verstrekt. Daarbij is van belang dat op grond van artikel 23, eerste lid, van de wet alleen de eigenaar van de woonruimte respectievelijk het gebouw, en niet een andere rechthebbende, de vergunning kan aanvragen.

Als de aanvraag is ingediend, dan is het college op grond van artikel 25, derde lid, van de wet gehouden om binnen acht weken op de aanvraag te beslissen. Op grond van artikel 25, vierde lid, van de wet kan het college deze termijn met zes weken verlengen, maar het college moet dit wel binnen de termijn van acht weken aan de aanvrager kenbaar maken. Op een aanvraag is op grond van artikel 25, vijfde lid, van de wet de *lex silencio positivo* van toepassing. Als het college niet tijdig op de aanvraag beslist, is de vergunning dus van rechtswege verleend. Omdat de verordening voor het omzetten van woonruimten voorziet in een quotum en er dus sprake kan zijn van een schaarse vergunning, is bepaald dat het college de aanvragen voor die vergunning op volgorde van binnenkomst behandelt.

#### *2.2.2 Weigeren vergunning omzetten en vormen woonruimte*

Het college kan een aanvraag in de eerste plaats weigeren op grond van artikel 25, eerste lid, van de wet in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. In aanvulling daarop is op grond van artikel 24, van de wet in algemene zin in de verordening geregeld dat het college de vergunning weigert als dat in verband met het behoud van de leefbaarheid noodzakelijk is en behoud van de leefbaarheid niet mogelijk is door voorwaarden of voorschriften aan de vergunning te verbinden. Gezien de grondslag van vergunningplicht is het van belang dat het college het algemene belang van het behoud van de leefbaarheid zwaarder kan laten wegen dan het belang van de aanvrager om de woonruimtevoorraad te wijzigen. Bij het toepassen van deze weigeringsgrond wordt het begrip leefbaarheid uitgelegd zoals dat ook bij totstandkoming van deze verordening is gehanteerd. Het gaat dan om geluidsoverlast, een tekort aan parkeerplekken, overlast door fietsen, te veel afvalcontainers, druk op de openbare ruimte doordat de voorzieningen niet afdoende zijn en vervuiling. In paragraaf 2.1 van deze toelichting wordt daar nader op ingegaan.

Meer specifiek geldt dat het college de vergunning weigert als de aanvraag in strijd is met de voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving of het omgevingsplan en daarvoor geen omgevingsvergunning is verleend. Daarbij is van belang dat het Besluit bouwwerken leefomgeving onder andere voorschriften bevat over de afmetingen van ruimten, de sterkte van de constructie, de brandveiligheid en de toetreding van daglicht. Bij het omgevingsplan kan het bijvoorbeeld gaan om voorschriften die zien op het tegengaan van overbewoning of voorschriften voor het gebruik van de bij de woonruimte behorende open erven en terreinen. Het gaat bij deze weigeringsgrond dus om de kwaliteit en het gebruik van de woonruimte. Verder kan het college de aanvraag op grond van de verordening weigeren als niet wordt voldaan aan het fietsparkeerbeleid. In die gevallen gaat het dus specifiek om het waarborgen van het algemene belang van behoud van de leefbaarheid.

De verordening bevat daarnaast weigeringsgronden die uitsluitend betrekking hebben op het omzetten van woonruimten. Daarbij staat voorop dat het college een aanvraag om een vergunning voor het omzetten van woonruimten weigert als het voor bepaalde gebieden vastgestelde quotum daarmee wordt overschreden. In de gebieden waar een quotum geldt staat de leefbaarheid zodanig onder druk dat het aantal woonruimten dat nog kan worden omgezet moet worden beperkt. De gebieden waar dit aan de orde is zijn door de gemeenteraad aangewezen. Die gebieden staan op de kaart die als bijlage bij deze verordening opgenomen is. Voor elk van de gebieden op de kaart is een quotum vastgesteld die als bijlage bij deze verordening opgenomen is. Alleen als er binnen dat quotum nog ruimte is, kan het college voor het omzetten van woonruimte een vergunning verlenen. Voor het omzetten van woonruimten in gebieden die niet zijn aangewezen, hoeft geen vergunning te worden aangevraagd. Dit betekent overigens niet dat er voor het omzetten van woonruimte in die gebieden geen voorschriften gelden. Zo moet de omzetting bijvoorbeeld binnen het omgevingsplan te passen (of anders is een omgevingsvergunning nodig) en dient te worden voldaan aan de voorschriften uit bouwregelgeving.

Verder weigert het college een vergunning voor het omzetten van woonruimte als er sprake is van meldingsplichtig gebruik en er geen melding is gedaan of deze melding niet is geaccepteerd. Tot slot kan het college de aanvraag voor het omzetten van woonruimten weigeren als de aanvrager niet kan aantonen dat na de omzetting wordt voldaan aan de voorschriften voor geluidwering als bedoeld in artikel 4.113 en 4.114 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Voor het vormen van woonruimten geldt eveneens dat er een specifieke weigeringsgrond is. Voor het vormen van woonruimten geldt dat het college de vergunning weigert als een van de nieuw te vormen zelfstandige woonruimte een gebruiksoppervlak heeft van minder dan 24m<sup>2</sup>.

De weigeringsgronden uit de verordening zijn overigens niet in alle gevallen van toepassing. Wanneer het gaat om woonruimten die zijn aangewezen voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet of die in gebruik zijn als anti-kraak, gelden de weigeringsgronden omtrent het fietsparkeren, het vastgestelde quotum en geluidwering niet. Verder kan het college besluiten af te wijken van de weigeringsgrond inzake het quotum en geluidwering als de aanvraag ziet op de huisvesting van inwoners van Leiden die enige vorm van zorg of begeleiding ontvangen van zorgverlenende of maatschappelijke instanties. Het gaat dan bijvoorbeeld om uitstromers uit de daklozenopvang, begeleid wonen of andere vormen van maatschappelijke opvang en de huisvesting van statushouders. In die gevallen heeft het college dus de mogelijkheid om bij het toepassen van die specifieke weigeringsgronden de belangen van die kwetsbare groepen de doorslag te laten geven. Deze groepen krijgen in de eerste jaren bovendien begeleiding waardoor de verwachting is dat de gevolgen voor de leefbaarheid zeer beperkt zullen zijn. Tot slot geldt de weigeringsgrond aangaande de geluidwering niet voor woonruimten waarvan het vanwege de locatie niet aannemelijk is dat er overlast zal zijn. De weigeringsgrond dient in die gevallen geen redelijk doel.

### *2.2.3 Voorwaarden en voorschriften en intrekken vergunning omzetten en vormen woonruimte*

Als het college besluit de vergunning te verlenen, kan het college voorschriften en voorwaarden aan de vergunning verbinden. Deze voorschriften en voorwaarden kunnen betrekking hebben op het behoud van de leefbaarheid in de omgeving van de woonruimte, het voldoen aan de eisen uit het omgevingsplan die betrekking hebben op overbewoning, hygiëne en overlast en het inpandig opslaan van afval. Tot slot kan het college aan een vergunning voor het omzetten van woonruimte specifieke voorwaarden verbinden die betrekking hebben op het aanbrengen van voorzieningen die de overlast beperken. Het gaat dan onder andere om voorzieningen zoals het aanbrengen van een dranger op de voordeur of geluiddempende bekleding op de trap.

Het college kan op grond van artikel 26, eerste en tweede lid, van de wet een vergunning intrekken als de houder van die vergunning niet binnen een jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning is overgegaan tot het omzetten of vormen van de woonruimten. Verder kan het college de vergunning intrekken als deze is verleend op grond van door de houder van die vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren, als de voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd of in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. Overigens geldt in alle gevallen dat het college kan besluiten de vergunning in te trekken. Het is dus aan het college een afweging te maken of intrekking inderdaad aan de orde is.

### *2.3 Toezicht en handhaving vergunning omzetten en vormen woonruimte*

Op grond van artikel 35, eerste lid, van de wet kan de gemeenteraad bij het overtreden van de regels in de verordening in het opleggen van een bestuurlijke boete voorzien. De gemeenteraad heeft in deze verordening van die mogelijkheid gebruik gemaakt. Als een eigenaar het verbod, om zonder vergunning tot het omzetten of vormen van woonruimte over te gaan, overtreedt dan kan het college op grond van de verordening een bestuurlijke boete opleggen. Verder kan het college ook tot het opleggen van een bestuurlijke boete besluiten als een eigenaar wel over een vergunning beschikt, maar die zich niet houdt aan de voorschriften of voorwaarden die aan vergunning verbonden zijn.

Voor wat betreft de hoogte van de bestuurlijke boete is in de eerste plaats een onderscheid gemaakt tussen de woonruimte die een eigenaar bedrijfsmatig verhuurt en de eigenaar die dat niet bedrijfsmatig doet. Bij bedrijfsmatige verhuur bedraagt de bestuurlijke boete voor het overtreden van het verbod om zonder vergunning een woonruimte om te zetten of te vormen € 10.000,-. Bij niet-bedrijfsmatige verhuur is dit € 5.000,-. Verder bedraagt de bestuurlijke boete voor het handelen in strijd met de aan de vergunning verbonden voorwaarden € 5.000,- als de woonruimte bedrijfsmatig wordt verhuurd. Bij niet-bedrijfsmatige verhuur is dit € 2.000,-. Voor de hogere bestuurlijke boete bij bedrijfsmatige verhuur is gekozen omdat van een bedrijfsmatige verhuurder mag worden verwacht dat die meer kennis van de regelgeving heeft. Bovendien geldt in het algemeen dat bij bedrijfsmatige verhuur meer inkomsten uit verhuur worden verkregen en de boete dient daartoe in verhouding te staan.



Verder maakt de verordening voor wat betreft de hoogte van de bestuurlijke boete een onderscheid tussen eerste overtredingen en herhaalde overtredingen. Als sprake is van een herhaalde overtreding dan is de bestuurlijke boete hoger omdat de eerdere (lagere) boete kennelijk onvoldoende effect heeft gehad. Op grond van artikel 35, tweede lid, onder d, van de wet is van een herhaalde overtreding sprake als een overtreding wordt begaan binnen een termijn van 48 maanden na een eerdere overtreding. Als de vorige overtreding meer dan 48 maanden geleden plaatsgevonden heeft, dan zijn de bedragen voor een eerste overtreding weer van toepassing.

Overigens dient de bestuurlijke boete te worden onderscheiden van de last onder dwangsom. Bij een bestuurlijke boete gaat het om een punitieve of bestraffende sanctie, terwijl een last onder dwangsom een reparatoir karakter heeft en moet voorkomen dat de overtreding voortduurt. Voor de last onder dwangsom geldt dat daar in de verordening niet in hoeft te worden voorzien. Deze kan worden opgelegd op basis van artikel 125 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 5.32 van de Algemene wet bestuursrecht.

#### *2.4 Overgangsrecht vergunning omzetten en vormen woonruimte*

In de verordening is op verschillende punten in overgangsrecht voorzien. In de eerste plaats worden aanvragen die zijn ingediend voor de datum van inwerkingtreding van de verordening, wanneer dit gunstiger is voor de aanvrager, beoordeeld op grond van de verordening die voor de onderhavige verordening van kracht was. Verder is hoofdstuk 2 van deze verordening tot 1 juli 2024 niet van toepassing op woonruimten die niet vallen onder het hieronder beschreven specifieke overgangsrecht voor bestaande gevallen. Daarop blijft dus ook de verordening van toepassing die voor de onderhavige verordening van kracht was. Daarnaast worden besluiten die voor de inwerkingtreding van de verordening zijn genomen en die op het moment van inwerkingtreding van de verordening nog golden, aange merkt als besluiten op grond van deze verordening. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht dat als een besluit na de inwerkingtreding van de verordening wordt gewijzigd of ingetrokken, dit aan de hand van de bepalingen uit deze verordening moet gebeuren. De besluiten die op grond van voorgaande verordeningen zijn genomen wijzigen met dit overgangsrecht vanzelfsprekend niet.

Daarnaast is in specifiek overgangsrecht voorzien voor bestaande gevallen waarin er op grond van de verordening wel een vergunning vereist is, maar de eigenaar van de woonruimte of het gebouw nog niet over een vergunning beschikt. Voor eigenaren die vóór 1 juli 2015 een woonruimte in eigendom hebben gekregen en die deze woonruimte ook aantoonbaar vóór 1 juli 2015 hebben omgezet (en sindsdien ook omgezet hebben gehouden), komen op grond van de verordening in aanmerking voor een vergunning als de woonruimte aan de brandveiligheidsvoorschriften voldoet. Het is aan de eigenaar van de woonruimte om dit aan te tonen. De weigeringsgronden uit artikel 4 van de verordening zijn dus niet op die gevallen van toepassing.

Voor deze overgangsregeling is gekozen omdat er vóór 1 juli 2015 geen vergunningplicht voor het omzetten van woonruimten binnen de gemeente Leiden gold. Deze eigenaren hebben hun woonruimte destijds dus kunnen omzetten zonder dat daarvoor een vergunning vereist was. Op grond van deze verordening dienen zij nu wel over een vergunning te beschikken, maar het voert te ver om een aanvraag in die gevallen alsnog op grond van artikel 4 van de verordening te beoordelen. Die eigenaren kunnen voor de voorheen legale situatie dus eenvoudig de benodigde vergunning aanvragen.

De verordening voorziet in een soortgelijke overgangsbepaling voor eigenaren die vóór 1 juli 2019 een woonruimte in eigendom hebben gekregen en die aantoonbaar vóór 1 juli 2019 door de vorige eigenaar is omgezet. Ook in dit geval is het aan de eigenaar van de woonruimte om dit aan te tonen. Deze overgangsregeling houdt verband met het feit dat er pas sinds 1 juli 2019 een vergunningplicht geldt voor het omgezet houden van een woonruimte. Ook die eigenaren kunnen op grond van de verordening dus eenvoudig voor een voorheen legale situatie de benodigde vergunning aanvragen.

De overgangsregeling geldt alleen gedurende het eerste half jaar dat de verordening van kracht is. Daarna is artikel 4 van de verordening wel van toepassing en worden ook aanvragen van deze eigenaren in volle omvang getoetst. Daarmee biedt het overgangsrecht enerzijds ruimte aan eigenaren om voor bestaande situaties de benodigde vergunning te krijgen, maar ook duidelijkheid over de regels die voor deze woonruimten gelden. Het overgangsrecht zal ook op verschillende manieren bij de eigenaren onder de aandacht worden gebracht zodat zij ook in staat zijn hier tijdig een beroep op te doen.

Omdat het college in de eerste zes maanden na de inwerkingtreding van deze verordening met voorrang wil beslissen op vergunningaanvragen die vallen onder het overgangsrecht, is -zoals gezegd- in het eerste lid geregeld dat hoofdstuk 2 van de verordening tot 1 juli 2024 niet van toepassing is op woonruimten die niet onder het overgangsrecht vallen. Tot 1 juli 2024 vallen deze woonruimten dus nog onder de verordening en de beleidsregels die voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze verordening van kracht waren. Dit overgangsrecht biedt het college de ruimte om de vergunningen die op grond van het overgangsrecht zijn verleend te betrekken bij het beantwoorden van de vraag of het quotum

al bereikt is. Het college zal op volgorde van binnenkomst beslissen op de aanvragen waarbij een beroep wordt gedaan op het overgangsrecht.

### 3. Verhuurvergunning opkoopbescherming

#### *3.1 Achtergrond verhuurvergunning opkoopbescherming*

Met deze Huisvestingsverordening voert de gemeenteraad ook de verhuurvergunning opkoopbescherming in. Deze vergunningplicht zorgt ervoor dat goedkope en middeldure woonruimten niet meer kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Daarmee blijven deze woonruimten beschikbaar voor kopers die er zelf willen wonen en dit voorkomt dat de schaarste aan deze woonruimten verder toeneemt. Verder zorgt de vergunningplicht er ook voor dat deze woonruimten betaalbaar blijven en de koopprijzen van deze woonruimten niet verder stijgen. In de eerste plaats doordat er meer aanbod beschikbaar blijft, maar ook doordat het mogelijke prijsopdrijvend effect teniet wordt gedaan dat ontstaat omdat eigenaars-verhuurders vaak hogere prijzen bieden dan eigenaars-bewoners.

#### *3.2 Hoofddijnen verhuurvergunning opkoopbescherming*

De verhuurvergunning opkoopbescherming is zo vormgegeven dat de aangekochte woonruimte gedurende vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar alleen door de eigenaar mag worden verhuurd als daarvoor een vergunning afgegeven is. Deze vergunning wordt daarbij alleen in een heel beperkt aantal gevallen verleend. Alleen als de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een bloed- of aanverwant in de eerste of tweede graad, de woonruimte ten minste één jaar door de eigenaar bewoond is en daarna voor maximaal één jaar (niet toeristisch) wordt verhuurd of de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte komt een eigenaar voor een vergunning in aanmerking.

Daar staat tegenover dat de gemeenteraad de vergunningplicht alleen in het leven kan roepen voor zover het om de koop van goedkope en middeldure woonruimte gaat. In Leiden is in dat kader gekozen voor woonruimten met een waarde op grond van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: WOZ-waarde) van minder dan € 355.000. Voor die grens is gekozen omdat uit onderzoek blijkt dat de schaarste onder die grens het grootst is.<sup>11</sup> Verder sluit dit ook aan bij de definitie die hiervoor wordt gehanteerd in de Woonvisie van de gemeente Leiden en het beleid van het Rijk waarbij betaalbare koopwoningen sinds 1 januari 2023 niet langer aan de grens voor de Nationale Hypotheek Garantie worden gekoppeld, maar zijn gedefinieerd als woningen met de koopprijs tot € 355.000.<sup>12</sup> De grens betekent dat het aankopen van woonruimte voor verhuur vanaf € 355.000 mogelijk blijft en dat het boven die grens ook mogelijk is om woonruimte te kopen, over te gaan tot het omzetten of vormen van deze woonruimte en de woonruimte in die omgezette of gevormde staat te verhuren.

Verder ziet de vergunningplicht op grond van de wet alleen op de eerste vier jaar na de overdracht en heeft de vergunningplicht geen betrekking op woonruimten voor zover die woonruimte geleverd is voor de wet in werking trad, op het moment van levering al zes maanden of langer verhuurd was of werd verhuurd met een vergunning. Daardoor blijft woonruimte die reeds verhuurd was ook beschikbaar en neemt het aanbod voor huurders niet af.

In de verordening is daar tot slot aan toegevoegd dat de vergunningplicht niet geldt als de woonruimte is aangekocht door een woningcorporatie op grond van een terugkoopplicht, door een woningcorporatie of door of namens de gemeente danwel met toestemming van de gemeente is aangekocht en ten behoeve van herstructurering wordt gesloopt, door of namens de gemeente is aangekocht in verband met de huisvesting van inwoners die enige vorm van zorg of begeleiding ontvangen van zorgverlenende of maatschappelijke instanties of het gaat om een nieuw gebouwde woonruimte die onderdeel uitmaakt van een nieuwbouwcomplex dat volledig is gebouwd en bestemd om direct na de oplevering te worden verhuurd. Ook in die gevallen blijft verhuur dus mogelijk.

#### *3.2.1 Indienen aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming*

Op grond van de verordening wordt de aanvraag ingediend door middel van een digitaal aanvraagformulier. Bij de aanvraag moet de aanvrager gegevens verstrekken waaruit blijkt op welke woonruimte de aanvraag ziet en wat het adres daarvan is. Verder dient de aanvrager zijn naam en adres op te geven en dient hij aan te tonen dat sprake is van een situatie waarin de vergunning inderdaad wordt verleend. Dit kan dan gaan om de naam en de geboortedatum van de huurder indien een beroep wordt gedaan op de mogelijkheid de woonruimte te verhuren aan een bloed- of aanverwant in de eerste of tweede graad of een huurovereenkomst als het gaat om de situatie waarin de woonruimte ten minste één jaar door de eigenaar is bewoond en daarna voor maximaal één jaar (niet toeristisch) wordt verhuurd.

11) 'Schaarste in de gemeente Leiden', notitie van In.Fact.Research van 27 juni 2023, p. 10

12) 'Samenhangend pakket woningmarktregulerende maatregelen', notitie bij de Huisvestingsverordening en de Verhuurverordening, 1 augustus 2023 (hierna: Samenhangend pakket woningmarktregulerende maatregelen, augustus 2023), p. 34.

Als de aanvraag is ingediend, dan is het college op grond van artikel 43, derde lid, van de wet gehouden om binnen acht weken op de aanvraag te beslissen. Op grond van artikel 43, vierde lid, van de wet kan het college deze termijn met zes weken verlengen, maar het college moet dit wel binnen de termijn van acht weken aan de aanvrager kenbaar maken. Op een aanvraag is op grond van artikel 43, vijfde lid, van de wet de *lex silencio positivo* van toepassing. Als het college niet tijdig op de aanvraag beslist, is de vergunning dus van rechtswege verleend.

### *3.2.2 Weigeren vergunning verhuurvergunning opkoopbescherming*

Zowel in de wet als in de verordening zijn gevallen genoemd waarin de vergunningplicht niet van toepassing is. Op grond van de wet is er een uitzondering op de vergunningplicht als de overdracht meer dan vier jaar geleden heeft plaatsgevonden, de woonruimte is geleverd voor de wet in werking trad of op het moment van levering al zes maanden of langer verhuurd was of werd verhuurd met een vergunning. In de verordening is daaraan toegevoegd dat de vergunningplicht evenmin van toepassing is als de woonruimte is aangekocht door een woningcorporatie op grond van een terugkoopplicht, door een woningcorporatie of door of namens de gemeente danwel met toestemming van de gemeente is aangekocht en ten behoeve van herstructurering wordt gesloopt, door of namens de gemeente is aangekocht in verband met de huisvesting van inwoners die enige vorm van zorg of begeleiding ontvangen van zorgverlenende of maatschappelijke instanties of het gaat om een nieuw gebouwde woonruimte die onderdeel uitmaakt van een nieuwbouwcomplex dat volledig is gebouwd en bestemd om direct na de oplevering te worden verhuurd.

Voor de weigeringsgronden geldt dat alleen de wet daarin voorziet. In de verordening zijn geen aanvullende weigeringsgronden opgenomen. In de wet is geregeld dat het college een aanvraag weigert als niet aan de voorwaarden voor het verlenen van de vergunning uit artikel 41, derde lid, van de wet is voldaan. Het gaat dan om gevallen waarin de woonruimte niet in gebruik wordt gegeven aan een bloed- of aanverwant in de eerste of tweede graad, de woonruimte niet ten minste één jaar door de eigenaar bewoond is en daarna voor maximaal één jaar (niet toeristisch) wordt verhuurd of de woonruimte niet onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte. Daarnaast kan het college een vergunning op grond van artikel 43, eerste lid, van de wet weigeren in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

### *3.2.3 Intrekken verhuurvergunning opkoopbescherming*

Het college kan op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet een vergunning intrekken in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. In aanvulling daarop is in de verordening geregeld dat het college een vergunning in de eerste plaats intrekt als de vergunning is verleend omdat de woonruimte in gebruik zou worden gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar of aan een woningzoekende die de woonruimte voor ten hoogste twaalf maanden van de eigenaar huurt en dit niet de huurder is die in de woonruimte verblijft. Verder trekt het college de vergunning op grond van de verordening in als de vergunning is verleend op grond van door de houder van die vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

### *3.3 Toezicht en handhaving verhuurvergunning opkoopbescherming*

Op grond van artikel 45, eerste lid, van de wet kan de gemeenteraad bij het overtreden van de regels in de verordening in het opleggen van een bestuurlijke boete voorzien. De gemeenteraad heeft in deze verordening van die mogelijkheid gebruik gemaakt. Als een eigenaar het verbod overtreedt om zonder verhuurvergunning opkoopbescherming een woonruimte te verhuren, dan kan het college dus een bestuurlijke boete opleggen.

Voor wat betreft de hoogte van de bestuurlijke boete is in de eerste plaats een onderscheid gemaakte tussen de woonruimte die een eigenaar bedrijfsmatig verhuurt en de eigenaar die dat niet bedrijfsmatig doet. Bij bedrijfsmatige verhuur bedraagt de bestuurlijke boete voor het overtreden van het verbod € 10.000,-. Bij niet-bedrijfsmatige verhuur is dit € 5.000,-. Voor de hogere bestuurlijke boete bij bedrijfsmatige verhuur is ook hier gekozen omdat van een bedrijfsmatige verhuurder mag worden verwacht dat die meer kennis van de regelgeving heeft. Bovendien geldt in het algemeen dat bij bedrijfsmatige verhuur meer inkomsten uit verhuur worden verkregen en de boete dient daartoe in verhouding te staan.

Verder maakt de verordening voor wat betreft de hoogte van de bestuurlijke boete een onderscheid tussen eerste overtredingen en herhaalde overtredingen. Als sprake is van een herhaalde overtreding dan is de bestuurlijke boete hoger omdat de eerdere (lagere) boete kennelijk onvoldoende effect heeft gehad. Op grond van artikel 45, tweede lid, onder b, van de wet is van een herhaalde overtreding sprake als een overtreding wordt begaan binnen een termijn van 48 maanden na een eerdere overtreding. Als de vorige overtreding meer dan 48 maanden geleden plaatsgevonden heeft, dan zijn de bedragen voor een eerste overtreding weer van toepassing.

Overigens geldt ook hier dat de bestuurlijke boete moet worden onderscheiden van de last onder dwangsom. Bij een bestuurlijke boete gaat het om een punitieve of bestraffende sanctie, terwijl een last onder dwangsom een reparatoir karakter heeft en moet voorkomen dat de overtreding voortduurt. Voor de last onder dwangsom geldt dat daar in de verordening niet in hoeft te worden voorzien. Deze kan worden opgelegd op basis van artikel 125 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 5.32 van de Algemene wet bestuursrecht.

#### *3.4 Overgangsrecht verhuurvergunning opkoopbescherming*

In de verordening is voor wat betreft de verhuurvergunning opkoopbescherming geen overgangsrecht opgenomen. In de wet is al geregeld dat de vergunningplicht niet van toepassing is op woonruimte waarvan de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte vóór de inwerkingtreding van deze verordening ligt. Er is geen aanleiding gezien om in aanvulling daarop in nog meer overgangsrecht te voorzien.

#### *4. Gevolgen verordening*

In de memorie van toelichting is al onderkend dat de verordening aan het eigendomsrecht en het vrij verkeer van diensten raakt. Daarbij is echter betoogd (en uitgebreid onderbouwd) dat de voorgestelde instrumenten, waaronder de vergunningplichten, een gerechtvaardigde regulering van het eigendomsrecht en het vrij verkeer van diensten zijn.<sup>13</sup>

##### *4.1 Eigendomsrecht*

Daarbij geldt voor het eigendomsrecht dat dit in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en de fundamentele vrijheden is geregeld. Dit artikel omschrijft het recht op het ongestoord genot van eigendom en dat niemand zijn eigendom ontnomen zal worden behalve als dit in het algemeen belang is en plaatsvindt onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht. Beperking van dit recht is toegestaan mits er een rechtvaardiging voor is. Uit de jurisprudentie van het Europese Hof van Justitie blijkt dat van rechtvaardiging sprake is als er aan drie voorwaarden is voldaan: (a) de beperking is bij wettelijk voorschrift voorzien, (b) met de beperking wordt een gerechtvaardigd algemeen belang gediend en (c) er bestaat een redelijke verhouding tussen de mate van beperking en het daarmee gediende algemeen belang. Deze voorwaarden zullen hieronder worden uitgewerkt.

Voor de voorwaarde dat de beperking bij wettelijk voorschrift moet zijn voorzien geldt dat het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens uitgaat van een materieel wetsbegrip. Ook gemeentelijke verordeningen vallen hieronder. Verder is van belang dat vereist is dat het wettelijk voorschrift voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar moet zijn.

In dit geval heeft de vergunning voor het omzetten en vormen van woonruimten een basis in artikel 21, eerste lid, onderdelen c en d, van de wet. Dit artikel bevat een verbod om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorieën van woonruimten en die gelegen is in de gebieden die in de huisvestingsverordening zijn aangewezen, zonder vergunning om te zetten of tot twee of meer zelfstandige woonruimten te verbouwen. De wet biedt dus de grondslag voor de vergunning en de gemeentelijke huisvestingsverordening bevat daar de uitwerking van en wijst de categorieën van woonruimte en gebieden aan waar de vergunningplicht geldt. Daarmee is voldaan aan het vereiste dat de beperking bij wettelijk voorschrift moet zijn voorzien en dat het wettelijk voorschrift voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar moet zijn.

De verhuurvergunning opkoopbescherming heeft een basis in artikel 41, eerste lid, van de wet. Dit artikel bevat een verbod om een woonruimte, die tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie van woonruimten behoort en die is gelegen in een in de verordening aangewezen gebied, zonder vergunning te verhuren. De wet biedt ook hier dus de grondslag voor de vergunningplicht en de gemeentelijke huisvestingsverordening bevat daar de uitwerking van en de wijst de categorieën van woonruimten aan waar de vergunningplicht geldt. Daarmee is eveneens voor deze vergunning voldaan aan het vereiste dat de beperking bij wettelijke voorschrift moet zijn voorzien en dat het wettelijk voorschrift voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar moet zijn.

Voor wat betreft het gerechtvaardigde algemeen belang en de redelijke verhouding tussen dat belang en de mate van beperking van het eigendomsrecht, dus de eisen onder b en c, wordt opgemerkt dat de rechtvaardiging in beginsel in ieder algemeen belang gelegen kan zijn. Op grond van de het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens is hierbij een ruime 'margin of appreciation'. Het doel moet vooral legitiem zijn. Voorop staat echter dat er een redelijke verhouding – een 'fair balance'

<sup>13</sup>Kamerstukken II 2021/22, 36 190, nr. 3, p. 22.

– moet zijn tussen dit legitieme doel en de mate van beperking van het eigendomsrecht. Daarnaast moeten er voor betrokkenen toereikende procedurele waarborgen bestaan zodat de gemaakte belangenafweging kan worden getoetst.

Tegen die achtergrond is van belang dat het verbeteren van de leefbaarheid van de woonomgeving een opdracht voor de overheid is. Omdat het omzetten en vormen van woonruimten de leefbaarheid onder druk zet, dient de gemeente Leiden maatregelen te nemen. Met het invoeren van de vergunning voor het omzetten en vormen van woonruimten wordt daarmee een legitiem doel gediend. De grondslag van leefbaarheid voor een vergunning is door de wetswijziging eveneens bij wet voorzien. Daarmee is de inmenging ook voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar. De wijze waarop een gemeente gebruik kan maken van deze bevoegdheid is in de wet nauwkeurig omschreven en de vaststelling van de huisvestingverordening vindt plaats door de gemeenteraad. Dit maakt dat de verordening democratisch gelegitimeerd is. Door dit bij wet voorgeschreven proces wordt de rechtszekerheid gegarandeerd en willekeur voorkomen.

De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingevoerd om het opkopen van goedkope en middeldure woonruimte door investeerders tegen te gaan. Daarmee zorgt de gemeente ervoor dat deze woonruimten beschikbaar blijven voor kopers die er zelf willen wonen. Dit voorkomt dat de schaarste aan deze woonruimte voor de koop verder toeneemt. Verder zorgt de gemeente er ook voor dat deze woonruimten betaalbaar blijven. De vergunningplicht voorkomt dat de koopprijzen van deze woonruimten verder stijgen. In de eerste plaats doordat er meer aanbod beschikbaar blijft, maar ook doordat het mogelijke prijsopdrijvend effect teniet wordt gedaan dat ontstaat omdat eigenaars-verhuurders vaak hogere prijzen bieden dan eigenaars-bewoners. Het tegengaan van schaarste aan goedkope en middeldure woonruimte is een opdracht voor de overheid. Omdat de schaarste door de opkoop van betaalbare woonruimte door investeerders voor de verhuur toeneemt, is het dan ook noodzakelijk dat de gemeente de maatregelen neemt. Met het invoeren van de verhuurvergunning opkoopbescherming wordt daarmee een legitiem doel gediend. De grondslag van schaarste voor het invoeren van een vergunningplicht is bij wet voorzien. Daarmee is de inmenging ook voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar. De wijze waarop een gemeente gebruik kan maken van deze bevoegdheid is in de wet nauwkeurig omschreven en de vaststelling van de huisvestingverordening vindt plaats door de gemeenteraad. Dit maakt dat de verordening democratisch gelegitimeerd is. Door dit bij wet voorgeschreven proces wordt de rechtszekerheid gegarandeerd en willekeur voorkomen.

Voor de *'fair balance'* geldt dat de vergunningplicht voor het omzetten en vormen van woonruimte, en daarmee de beperking van het eigendomsrecht, ook niet verder gaat dan nodig is om dit doel te bereiken. In de eerste plaats geldt dat vergunningplicht niet op alle wijken of buurten van toepassing. De vergunning wordt alleen ingevoerd in die wijken of buurten waar de leefbaarheid het meest onder druk staat. Daarnaast zijn er ook uitzonderingen op de vergunningplicht. Bijvoorbeeld als het gaat om woonwagens, woonruimten van een woningcorporatie die ten behoeve van herstructurering worden gesloopt, hospitaalverhuur en huisvesting voor woongroepen. Daar komt bij dat er ook geen andere minder vergaande maatregelen mogelijk zijn. Met de regels in de regionale huisvestingsverordening voor de toewijzing van sociale huurwoningen alsmede de regels die zien op het beperken van de toeristische verhuur is al geprobeerd om de leefbaarheid te verbeteren. Desondanks staat de leefbaarheid in bepaalde wijken of buurten nog altijd onder druk. De verwachting is ook niet dat dit op korte termijn anders wordt.

Voor de verhuurvergunning opkoopbescherming geldt dat de maatregel niet betekent dat eigenaren woonruimten helemaal niet meer kunnen verhuren. De vergunningplicht geldt alleen voor de eerste vier jaar en de woonruimte kan in de tussentijd ook verhuurd worden als daar een vergunning voor is verkregen of aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Zo is de maatregel niet van toepassing op woonruimte die voor de invoering van de maatregel al is gekocht of nieuwe aangekochte woonruimte die al langer dan zes maanden is verhuurd.

Verder is de maatregel niet op alle woonruimten van toepassing. Er hoeft alleen een verhuurvergunning opkoopbescherming te worden aangevraagd voor koopwoningen met een WOZ-waarde van minder dan € 355.000. In de verordening is daar tot slot aan toegevoegd dat de vergunningplicht niet geldt als de woonruimte is aangekocht door een woningcorporatie op grond van een terugkoopplicht, door een woningcorporatie of door of namens de gemeente danwel met toestemming van de gemeente is aangekocht en ten behoeve van herstructurering wordt gesloopt, door namens de gemeente is aangekocht in verband met de huisvesting van inwoners die enige vorm van zorg of begeleiding ontvangen van zorgverlenende of maatschappelijke instanties of een nieuw gebouwde woonruimte die onderdeel uitmaakt van een nieuwbouwcomplex dat volledig is gebouwd en bestemd om direct na de oplevering te worden verhuurd.

De maatregel is ook noodzakelijk. De regionale huisvestingsverordening bevat al regels voor het toewijzen van sociale huurwoningen, deze verordening bevat regels over het omzetten en vormen van woonruimte en er zijn ook regels gesteld die betrekking hebben op het beperken van de toeristische verhuur. Hiermee is al geprobeerd om het aanbod van betaalbare woonruimten te vergroten. Om het

grote woningtekort te verminderen bouwt de gemeente daarnaast 8.800 woningen in de periode 2021 tot 2030 en als de grond bij een ontwikkeling eigendom van de gemeente is, hanteert de gemeente een zelfbewoningsplicht met een anti-speculatiebeding.<sup>14</sup> Desondanks is er nog steeds sprake van een enorme schaarste en het is niet de verwachting dat dit op korte termijn anders wordt.

Aan de hand van het voorgaande is de conclusie dat de middelen in een redelijke verhouding staan tot het doel dat de middelen dienen en dat de maatregelen om die reden ook geacht worden te voldoen aan de eisen van proportionaliteit en subsidiariteit en daarmee is sprake van een 'fair balance'.

#### *Vrij verkeer van diensten*

Voor het vrij verkeer van diensten geldt dat de vergunningen voor het omzetten of vormen van woonruimten en de verhuurvergunning opkoopbescherming gevolgen hebben voor de mogelijkheden voor de eigenaar om de woonruimte te verhuren. Daarmee zou het als een vergunningstelsel in de zin van de Dienstenrichtlijn kunnen worden aangemerkt als vast zou komen te staan dat sprake is van eisen die de dienstverrichters bij de uitvoering van hun economische activiteit in acht dienen te nemen en die niet op dezelfde wijze gelden voor natuurlijke personen die als particulier handelen. Als dat zo is, dan kan het vergunningstelsel alleen worden ingevoerd als dat (a) gerechtvaardigd is vanwege een dwingende reden van algemeen belang, (b) er geen minder vergaande alternatieven zijn en (c) het stelsel geen discriminerende werking heeft.

Bij het antwoord op de vraag of de vergunningstelsels gerechtvaardigd zijn vanwege een dwingende reden van algemeen belang, spelen dezelfde argumenten een rol als die zijn aangevoerd bij het antwoord op de vraag of de beperking van het eigendomsrecht gerechtvaardigd is. De gemeente heeft verschillende maatregelen genomen om de leefbaarheid te verbeteren en schaarste tegen te gaan, maar dat heeft onvoldoende effect gehad. De vergunningplicht voor het omzetten en vormen van woonruimte en de verhuurvergunning opkoopbescherming zijn dus nodig om alsnog het gewenste doel te bereiken en de leefbaarheid te behouden en schaarste tegen te gaan.

Voor het antwoord op de vraag of er geen minder vergaande alternatieven zijn is van belang dat hier in het kader van de beperking die de vergunningen voor het eigendomsrecht met zich meebrengen ook al op is ingegaan. Kort gezegd zijn al verschillende maatregelen genomen om de leefbaarheid te vergroten en de schaarste te verminderen, maar die hebben onvoldoende effect gehad. Verder betekenen de maatregelen niet dat eigenaren woonruimten helemaal niet meer kunnen omzetten of vormen dan wel de woonruimte kunnen verhuren. Zij moeten daarvoor alleen over een vergunning beschikken en aan bepaalde voorwaarden voldoen. Daarnaast heeft de gemeente besloten de vergunningplicht voor het omzetten en vormen van woonruimte niet in alle gebieden in te voeren, maar alleen in die gebieden waar dat vanwege de leefbaarheid noodzakelijk en geschikt is en ook onderbouwd is waarom een vergunningplicht daar vereist is. Voor de verhuurvergunning opkoopbescherming geldt wel dat die in de hele stad wordt ingevoerd, maar de noodzaak daartoe is eveneens onderbouwd. Verder beperkt de vergunningplicht voor opkoopbescherming zich tot woonruimten met een WOZ-waarde van minder dan € 355.000.

Tot slot is van belang dat de vergunningstelsels geen direct of indirect onderscheid maken naar nationaliteit. De vergunningsplichten zijn voor alle verhuurders gelijk en gelden zowel voor Nederlanders als voor ingezetenen van andere lidstaten met een woonruimte in de aangewezen gebieden. De vergunningstelsels zijn dus gerechtvaardigd vanwege een dwingende reden van algemeen belang, proportioneel en niet-discriminerend en daarmee in overeenstemming met de Dienstenrichtlijn.

#### **Artikelsgewijs**

##### *Artikel 1. Begrippen*

Onder a, begrip bedrijfsmatige verhuur

Bij bedrijfsmatige verhuur gaat het bijvoorbeeld om vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus, maar ook om bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers of andere bedrijven die zich in verband met de uitoefening van een beroep of bedrijf met verhuur van woonruimten bezig houden. Van belang is dus wat de aard en omvang van de verhuur is. Als er aantoonbaar meerdere woonruimten op meerdere adressen worden verhuurd en dit verband houdt met de uitoefening van een beroep of bedrijf, dan is er sprake van bedrijfsmatige verhuur.

Onder c, begrip eigenaar

Met de eigenaar wordt bedoeld de juridische eigenaar van de woonruimte of het gebouw, alsmede de erfpachter, vruchtgebruiker, gerechtigde tot een appartementsrecht of de gebruiker van een gebruiksrecht. Een eventuele economische eigenaar wordt niet gezien als een eigenaar in de zin van deze verordening.

---

<sup>14</sup>Samenhangend pakket woningmarktregulerende maatregelen, augustus 2023, p. 4.

Onder h, begrip huishouden

Het dient bij een huishouden om een duurzame gemeenschappelijke huishouding te gaan. Alleenstaanden die bij elkaar wonen, vormen in de regel dus geen huishouden. Er dient sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen.

Onder k en p, begrip onzelfstandige woonruimte en begrip zelfstandige woonruimte

Het onderscheid tussen een onzelfstandige woonruimte en een zelfstandige woonruimte is dat een onzelfstandige woonruimte niet beschikt over een eigen toegang en de bewoners gezamenlijk gebruik maken van de sanitaire voorzieningen en keuken met kooktoestel. Een onzelfstandige woonruimte kan uit meerdere kamers bestaan.

Onder l, begrip quotum

Bij het verlenen van een vergunning dient het college te beoordelen of het quotum voor het verlenen nog ruimte biedt. Er is een begripsomschrijving van dit begrip opgenomen om duidelijk te maken waar dit quotum dan precies betrekking op heeft.

De overige begrippen behoeven geen nadere toelichting.

#### *Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte omzetten en vormen*

In verband met het behoud van de leefbaarheid roept deze verordening een vergunningplicht voor het omzetten en vormen van woonruimten in het leven. In het eerste lid van dit artikel is daartoe bepaald dat de verboden uit artikel 21, eerste lid, onder c en d, van de wet van toepassing zijn op alle categorieën van woonruimten in de door de gemeenteraad op de kaartbijlage aangewezen gebieden.

Het tweede lid voorziet in een aantal uitzonderingen op de vergunningplicht. In de eerste plaats gaat het om een uitzondering voor woonwagens en woonruimten van een woningcorporatie die ten behoeve van een herstructurering worden gesloopt. Daarnaast is hospita-verhuur van de vergunningplicht uitgezonderd voor zover het gaat om één onzelfstandige woonruimte die aan maximaal één persoon wordt verhuurd. In combinatie met de begripsomschrijving die bij hospita-verhuur opgenomen is, is dit onder de voorwaarde dat de onzelfstandige woonruimte onderdeel uitmaakt van een woonruimte die voor minimaal 60% door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is. Verder is er een uitzondering voor woongroepen die aan een aantal strikte voorwaarden voldoen waaruit blijkt dat zij bestendig een woongroep vormen. Tot slot voorziet het tweede lid in een uitzondering voor de verbouwing van een woonruimte tot een of meer woonruimten als geen van de zelfstandige woonruimten een gebruiksoppervlak heeft van minder dan 45m<sup>2</sup>.

#### *Artikel 3. Aanvraag vergunning omzetten en vormen*

Een aanvrager kan op grond van het eerste lid een aanvraag indienen middels een digitaal aanvraagformulier. Bij het aanvragen van een vergunning is het van belang dat het college inzicht krijgt in de bestaande en de beoogde situatie. Daartoe voorziet het tweede lid in het verstrekken van bepaalde gegevens die dat inzichtelijk moeten maken. Het gaat dan onder andere om het adres en kadastrale aanduiding van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft, de naam en adres van de aanvrager, gegevens die betrekking hebben op de activiteit waarvoor een vergunning wordt aangevraagd en gegevens over de bestaande en beoogde situatie. In het derde lid is tot slot bepaald in welke volgorde het college de aanvragen in behandeling zal nemen.

#### *Artikel 4. Weigeringsgronden vergunning omzetten en vormen*

Op de weigeringsgronden is in het algemeen deel van de toelichting al ingegaan. Hier wordt volstaan met een verwijzing naar dat deel van de toelichting.

In aanvulling daarop wordt voor wat betreft de voorschriften omtrent geluidwering opgemerkt dat het doel is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen. Aangenomen wordt dat dit aan de orde is als een woningscheidende wand wordt geplaatst die bestaat uit een voorzetwand met een dikte van tenminste 100 mm, vrijstaand van de woningscheidende wand, voorzien van een dubbele gipsplaat en geluiddempend materiaal in de spouw. Voor een woningscheidende vloer geldt dat deze moet bestaan uit een droge verend opgelegde dekvloer met een dikte van tenminste 30 mm, rondom voorzien van kantstroken. Verder wordt aangenomen dat dit aan de orde is als de woonruimte aan nieuwbouweisen voor geluidwering voldoet en er door verbouwingen geen afbreuk is gedaan aan dat niveau.

#### *Artikel 5. Voorschriften vergunning omzetten en vormen*

In het algemeen deel van de toelichting is al kenbaar gemaakt welke voorschriften het college aan de vergunning kan verbinden. Hier wordt naar dat deel van de toelichting verwezen. Aanvullend wordt nog opgemerkt dat voorwaarden die betrekking hebben op het in pandig opslaan van afval alleen aan de orde zijn als het afval niet in ondergrondse afvalcontainers kan worden aangeboden.

#### *Artikel 6. Bestuurlijke boete vergunning omzetten en vormen*

De verordening biedt het college de mogelijkheid om bij het overtreden van de regels uit de verordening een bestuurlijke boete op te leggen en dus, naast een last onder dwangsom, te kiezen voor een punitieve of bestraffende sanctie. Voor de hoogte van de bestuurlijke boete is bepalend of er al dan niet sprake is van bedrijfsmatige verhuur en een eerste of herhaalde overtreding. Bij bedrijfsmatige verhuur of een herhaalde overtreding voorziet de verordening in een hogere bestuurlijke boete om het afschrikwekkende effect van de bestuurlijke boete te verhogen en daarmee te zorgen voor effectief handhavinginstrument. Van een herhaalde overtreding is op grond van de verordening sprake als een eigenaar binnen 48 maanden na een overtreding opnieuw in strijd met dezelfde bepaling handelt.

#### *Artikel 7. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte opkopen*

Om schaarste aan betaalbare koopwoningen tegen te gaan roept deze verordening een vergunningplicht voor het verhuren van koopwoningen in het leven. In het eerste lid van dit artikel is daartoe bepaald dat het verbod uit artikel 41, eerste lid, van de wet van toepassing is op woonruimten als aan drie voorwaarden is voldaan: (a) de WOZ-waarde moet op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar minder dan € 355.000,- zijn, (b) de datum van inschrijving moet na de inwerkingtreding van deze verordening liggen en (c) de woonruimte moet op de datum van inschrijving vrij zijn van huur en gebruik, voor een periode van minder dan zes maanden in verhuurde staat zijn of zijn verhuurd met een vergunning op grond van deze verordening.

Het tweede lid voorziet in een aantal uitzonderingen op de vergunningplicht. In de eerste plaats gaat het om een uitzondering voor woonruimte die is aangekocht door een woningcorporatie op grond van een terugkoopplicht. In die gevallen ligt een vergunningplicht niet voor de hand omdat er sprake is van een verplichting en de woningcorporatie dus geen afweging kan maken om in verband met de vergunningplicht al dan niet tot koop van de woonruimte over te gaan. Verder is voorzien in een uitzondering voor woonruimte die een woningcorporatie of de gemeente koopt en die ten behoeve van herstructurering wordt gesloopt. Een vergunningplicht is daar niet aan de orde omdat de woonruimte vanwege de sloop uiteindelijk sowieso niet voor de koopmarkt beschikbaar is. Bovendien maakt deze in de regel juist plaats voor nieuwe woonruimte. Daarnaast is er voorzien in een uitzondering voor woonruimte die door of namens de gemeente is aangekocht in verband met de huisvesting van inwoners van Leiden die enige vorm van zorg of begeleiding ontvangen van zorgverlenende of maatschappelijke instanties. Voor die uitzondering geldt dat het belang van die kwetsbare groepen bij huisvesting voorgaat op het belang dat de vergunningplicht dient. Tot slot is voorzien in een uitzondering voor nieuw gebouwde woonruimten die onderdeel uitmaken van een nieuwbouwcomplex dat volledig is gebouwd en bestemd om direct na de oplevering te worden verhuurd. In dat geval zou een vergunningplicht afdoen aan het streven van de gemeente om ook voldoende betaalbare huurwoningen te realiseren.

#### *Artikel 8. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming*

Op grond van het eerste lid kan een aanvrager een aanvraag indienen middels een digitaal aanvraagformulier. Bij het aanvragen van een vergunning is het van belang dat het college inzicht krijgt in de reden waarom de vergunning wordt aangevraagd. Alleen als de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een bloed- of aanverwant in de eerste of tweede graad, de woonruimte ten minste één jaar door de eigenaar bewoond is en daarna voor maximaal één jaar (niet toeristisch) wordt verhuurd of de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte komt een eigenaar namelijk voor een verhuurvergunning opkoopbescherming in aanmerking. Het college moet dus kunnen beoordelen of van een van die situaties sprake is. Het tweede lid voorziet daartoe onder andere in het verstrekken van het adres en kadastrale aanduiding van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft, maar ook bijvoorbeeld de gegevens die nodig zijn om vast te stellen of er sprake is van een bloed- of aanverwant in de eerste of tweede graad.

#### *Artikel 9. Weigeringsgronden verhuurvergunning opkoopbescherming*

Op de weigeringsgronden is in het algemeen deel van de toelichting al ingegaan. Hier wordt volstaan met een verwijzing naar dat deel van de toelichting.

#### *Artikel 10. Bestuurlijke boete verhuurvergunning opkoopbescherming*

De verordening biedt het college de mogelijkheid om bij het overtreden van de regels uit de verordening een bestuurlijke boete op te leggen en dus, naast een last onder dwangsom, te kiezen voor een punitieve of bestraffende sanctie. Voor de hoogte van de bestuurlijke boete is bepalend of er al dan niet sprake is van bedrijfsmatige verhuur en een eerste of herhaalde overtreding. Bij bedrijfsmatige verhuur of een herhaalde overtreding voorziet de verordening in een hogere bestuurlijke boete om het afschrikwekkende effect van de bestuurlijke boete te verhogen en daarmee te zorgen voor effectief handhavinginstrument. Van een herhaalde overtreding is op grond van de verordening sprake als een eigenaar binnen vier jaar na een overtreding opnieuw in strijd met het verbod op het verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming handelt.



*Artikel 11. Hardheidsclausule*

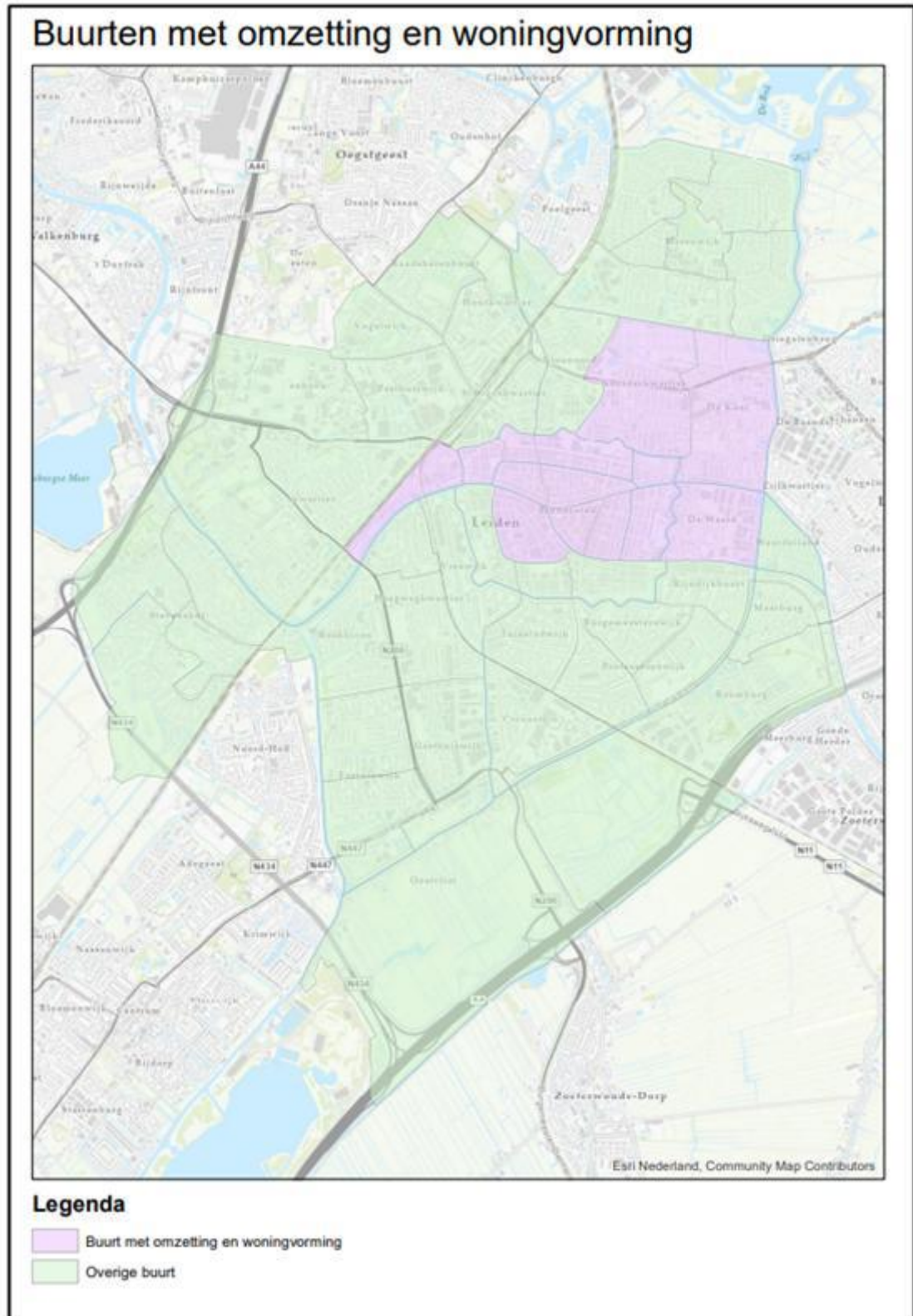
Dit artikel biedt het college de mogelijkheid om in bijzondere gevallen van de verordening af te wijken. Het college kan in die gevallen dus bijvoorbeeld besluiten een vergunning voor het omzetten en vormen van woonruimten of een verhuurvergunning opkoopbescherming te verlenen, ondanks dat toepassing van de verordening zou leiden tot een weigering van die vergunning.

*Artikel 12. Overgangsbepalingen aanvragen en besluiten*

De verordening voorziet gedurende zes maanden in specifiek overgangsrecht voor eigenaren die een verkamerde woonruimte in eigendom hebben die zij zelf vóór 1 juli 2015 hebben verkamerd en voor eigenaren die een verkamerde woonruimte in eigendom hebben die zij vóór 1 juli 2019 in verkamerde toestand in eigendom hebben verkregen. Dit overgangsrecht geeft die eigenaren gedurende zes maanden de tijd om alsnog een vergunning te verkrijgen als de woonruimte aan de brandveiligheidsvoorschriften voldoet. In verband hiermee is bovendien een overgangsregeling getroffen voor aanvragen die betrekking hebben op woonruimten die niet aan deze voorwaarden voldoen. Het algemene deel van de toelichting beschrijft het overgangsrecht meer in detail.

**Kaartbijlage (artikel 2, eerste lid):**

Gebieden vergunning omzetten en vormen van woonruimten



**Bijlage quota per straat (artikel 4, tweede lid onder a):**Gebieden met quotum

Straatquotum is 100% voor de volgende straten:

Aalmarkt (17 t/m 22) Breestraat (70 t/m 88 en 73 t/m 97) Catharinasteeg Donkersteeg  Haarlemmerstraat (1 t/m 179 en 2 t/m 172)  Hoogstraat	Maarsmansteeg Mandenmakerssteeg Stille Mare
---	---

Straatquotum is 25% voor de straten in:

Binnenstad Noord: (De Camp, Marewijk, Pancras-West, Pancras-Oost, d'Oude Morsch, Noordvest, Havenwijk-Noord, Havenwijk-Zuid, Molenbuurt en De Waard)

Pieterswijk

\*Met uitzondering van de onder 100% genoemde zich in die wijk bevindende straten.

Straatquotum is 0% voor de straten in:Noorderkwartier, De Kooi en Transvaal

\*Met uitzondering van de onder 100% genoemde zich in die wijk bevindende straten.