

Huisvestingsverordening gemeente Leeuwarden

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a) akte van levering: akte als bedoeld in artikel 89, eerste lid, van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- b) bewoning: met bestemming tot bewoning wordt bedoeld dat men daar permanent woont en daar zijn hoofdverblijf heeft;
- c) college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leeuwarden;
- d) de corporaties: wettelijk toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet met woningbezit in de gemeente Leeuwarden;
- e) de wet: de Huisvestingswet 2014;
- f) eigenaar: diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van de woonruimte of het gebouw, alsmede de erfpachter, opstalhouder, 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;
- g) hoofdverblijf: de centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn persoonlijke en economische belangen bevinden;
- h) onttrekking: een woonruimte anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;
- i) openbare registers: openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- j) tweede woning: een woonruimte die niet gebruikt wordt als hoofdverblijf;
- k) verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet;
- l) woonruimte: een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, en een standplaats;
- m) WOZ-waarde: waarde van een woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving.

HOOFDSTUK 2 WOONRUIMTEVERDELING

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 3 URGENTIE

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 4 WIJZIGINGEN IN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

Paragraaf 4.1 Opkoopbescherming

Artikel 4.1.1 Werkingsgebied

1. Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41, eerste lid van de wet geldt, zijn de volgende categorieën van woonruimten aangewezen:
 - a) woonruimten die op het moment van inschrijving in de openbare registers van akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben lager of gelijk aan €260.000. Deze prijsgrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatatie van de consumentenprijsindex alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar;
 - b) zijn gelegen in de in bijlage 1 aangegeven delen van de gemeente, te weten in de CBS-buurtten:
 - o Binnenstad (CBS-wijkcode 10);
 - o Bilgaard & Havankpark (CBS-wijkcode 60);
 - o Potmargezone (CBS-wijkcode 11);

- o Westeinde (CBS-wijkcode 31);
 - o Vrijheidswijk (CBS-wijkcode 61);
 - o Vossepark & Helicon (CBS-wijkcode 32);
 - o Heechterp & Schieringen (CBS-wijkcode 50);
 - o Dokkumer Ie e.o. (CBS-wijkcode 62);
 - o Goutum (CBS-wijkcode 71);
 - o Oud-Oost (CBS-wijkcode 20);
 - o Sonneborgh e.o. (CBS-wijkcode 30);
 - o Nijlân & De Zwette (CBS-wijkcode 41).
2. Woonruimten als bedoeld in het vorige lid vallen alleen onder het werkingsgebied voor zover:
- a) de datum van inschrijving in de openbare registers van akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar na het tijdstip van inwerkingtreding ligt, zijnde 1 juli 2024; en,
 - b) de woonruimte op de datum van inschrijving in de openbare registers van akte van levering aan de nieuwe eigenaar:
 1. vrij is van huur en gebruik;
 2. in verhuurde staat is voor een periode van minder dan zes maanden, of
 3. verhuurd is met een vergunning of ontheffing als bedoeld in artikel 4.1.2 en 4.1.3, eerste lid.
3. Woonruimten zijn uitgesloten van het werkingsgebied als bedoeld in het eerste lid indien, op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering, sprake is van een woonruimte die na 1 juli 2024 is opgeleverd door nieuwbouw of transformatie met de bestemming dan wel het gebruik huurwoonruimte in de erfpachtvoorwaarden of waar op basis van een anterieure overeenkomst met het college is overeengekomen dat verhuur van die woonruimte is toegestaan of is verplicht.
4. Woonruimten zijn uitgesloten van het werkingsgebied als bedoeld in het eerste lid indien deze eigendom zijn van een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet.
5. Woonruimten zijn uitgesloten van het werkingsgebied als bedoeld in het eerste lid indien deze eigendom zijn van de gemeente Leeuwarden.

Artikel 4.1.2 Verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Het is verboden om zonder vergunning of ontheffing een woonruimte aangewezen in artikel 4.1.1 in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van akte van levering van die woonruimte als bedoeld in artikel 4.1.1, tweede lid onderdeel a.
2. De vergunning als bedoeld in het eerste lid wordt 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 1° 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, of;
 - c) de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
3. De vergunning is niet overdraagbaar en gebonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte.

Artikel 4.1.3 Ontheffing van verbod

1. Het college kan voor woonruimten aangewezen in artikel 4.1.1 een ontheffing van het verbod als bedoeld in artikel 4.1.2, eerste lid verlenen indien:
 - a) zich omstandigheden voordoen die maken dat redelijkerwijs niet van de eigenaar verlangd kan worden dat hij het verbod in het eerste lid naleeft, of;
 - b) het naar het oordeel van het college gaat om een dusdanig maatschappelijk gewenste vorm van verhuur of handeling die gepaard gaat met verhuur, dat het belang van verhuur in dat geval prevaleert boven het belang van het verbod als bedoeld in het eerste lid.
2. Het college kan voorwaarden en voorschriften verbinden aan de ontheffing als bedoeld in het eerste lid.
3. De ontheffing is niet overdraagbaar en gebonden aan de ontheffingshouder en de specifieke woonruimte.

Artikel 4.1.4 Aanvraag verhuurvergunning en ontheffing opkoopbescherming

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming als bedoeld in artikel 4.1.2 en een ontheffing als bedoeld in artikel 4.1.3 kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. De aanvraag geschiedt middels een door het college voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 4.1.5 Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning en ontheffing opkoopbescherming

1. Bij een aanvraag van vergunning als bedoeld in artikel 4.1.2 en een ontheffing als bedoeld in artikel 4.1.3 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a) de naam (of namen) van de eigenaar(s); en,
 - b) het adres van de woonruimte;
 - c) bewijs van eigendom van de woonruimte.
2. In het geval dat een aanvraag ziet op de verleningsgrond genoemd in artikel 4.1.2, tweede lid, onderdeel a, dient de aanvrager informatie te verstrekken waaruit de verwantschap blijkt.
3. In het geval dat een aanvraag ziet op de verleningsgrond genoemd in artikel 4.1.2, tweede lid, 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 wordt gegeven, mede aangeleverd.
4. In het geval dat een aanvraag ziet op de verleningsgrond genoemd in artikel 4.1.2, tweede lid, onderdeel c, verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden, waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
5. In het geval een aanvraag ziet op een ontheffing als bedoeld in artikel 4.1.3 worden bescheiden geleverd die ter motivering dienen van die aanvraag.
6. Het college kan het overleggen van andere bescheiden verlangen, die het voor de beoordeling van de aanvraag nodig acht.

Artikel 4.1.6 Beslistermijn

1. Het college beslist op aanvragen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Het college kan de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen. Het college maakt het besluit daartoe bekend binnen de termijn bedoeld in het eerste lid.
3. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven als bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 4.1.7 Beschikkingseisen

Een ontheffing of vergunning als bedoeld in artikel 4.1.1 en 4.1.3 bevatten ten minste de volgende gegevens:

- a) de woonruimte waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;
- b) de naam van de eigenaar(s) van de woonruimte, tevens ontheffing-of vergunninghouder(s); en,
- c) de vorm van in gebruik geven waarvoor de ontheffing of vergunning is verleend en de mededeling dat deze vergunning of ontheffing alleen geldend blijft, mits en zolang deze vorm wordt gehanteerd en voortduurt.

Artikel 4.1.8 Weigeringsgronden

De vergunning als bedoeld in artikel 4.1.2 en de ontheffing uit 4.1.3 worden geweigerd indien:

- a) niet voldaan wordt aan de voorwaarden zoals in deze artikelen is opgenomen; of,
- b) als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 4.1.9 Intrekkingsgronden

De vergunning of ontheffing kan worden ingetrokken indien niet meer wordt voldaan aan de vorm van in gebruik geven waarvoor de vergunning of ontheffing is verleend, als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, of als blijkt dat de vergunning of ontheffing is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

Paragraaf 4.2 Onttrekking

Artikel 4.2.1 Onttrekkingsvergunning

1. Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 21, eerste lid onder a van de wet geldt, zijn aangewezen die woonruimten die zijn gelegen in de in bijlage 1 aangegeven delen van de gemeente, te weten in de CBS-buurtten:
 - o Grou (CBS-buurtcode 06);
 - o Warten (CBS-buurtcode 07).
2. Het is de eigenaar van een woonruimte als bedoeld in het eerste lid verboden zonder vergunning van het college te onttrekken of onttrokken te houden aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van die woonruimte als tweede woning.
3. Onder het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van een woonruimte als tweede woning, wordt in elk geval verstaan het beschikbaar hebben of houden van een woonruimte ten behoeve van zichzelf of van een ander, zonder dat hij of die ander zijn hoofdverblijf in dat gebouw heeft en er een redelijke termijn is verstreken, na welke het beschikbaar hebben of houden niet meer geacht kan worden te geschieden met het doel het gebouw te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als hoofdverblijf.

Artikel 4.2.2 Aanvraag onttrekkingsvergunning

1. Een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 4.2.1, tweede lid kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. De aanvraag geschiedt middels een door het college voorgeschreven elektronisch formulier.
3. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 worden tenminste de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
 - b. het adres van hoofdverblijf van de eigenaar(s);
 - c. de gegevens van de betreffende woonruimte;
 - d. de gegevens van de beoogde situatie;
 - e. bewijs van eigendom van de woonruimte;
 - f. de gronden van de aanvraag.

Artikel 4.2.3 Voorwaarden of voorschriften

1. Het college kan in het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad, en een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand voorwaarden of voorschriften verbinden aan een vergunning als bedoeld in artikel 4.2.1.
2. Het college verbindt aan een vergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 het voorschrift dat deze persoonsgebonden en niet overdraagbaar is en vervalt op het moment waarop het eigendomsrecht op de woonruimte, waarop die betrekking heeft, wijziging ondergaat.
3. De vergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 heeft een beperkte geldigheidsduur, als de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte.

Artikel 4.2.4 Beslistermijn

1. Het college beslist op aanvragen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Het college kan de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen. Het college maakt het besluit daartoe bekend binnen de termijn bedoeld in het eerste lid.
3. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven als bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 4.2.5 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 wordt geweigerd als:

- a) naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking gediende belang;
- b) het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- c) het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte;
- d) verlening van de aanvraagde vergunning zou leiden tot strijdigheid met een geldend of ter inzage gelegd omgevingsplan.

Artikel 4.2.6 Intrekkingsgronden

In aanvulling op het bepaalde in artikel 26 van de wet kunnen burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 intrekken als:

- a) de eigenaar van de woonruimte hier om verzoekt;
- b) een onttrokken woonruimte op enig moment langer dan een jaar niet wordt gebruikt voor datgene waarvoor deze is onttrokken;

Artikel 4.2.7 Overgangsbepalingen

1. Het college houdt een register bij van tweede woningen binnen het werkingsgebied van de onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 4.2.1, eerste lid.
2. Het college neemt woonruimten die binnen het werkingsgebied vallen en die gebruikt als tweede woning binnen zes maanden na inwerkingtreding van de verordening op in het register als bedoeld in het eerste lid, voor zover deze bij het college bekend zijn.
3. Eigenaren van woonruimten, die binnen het werkingsgebied vallen en die gebruikt worden als tweede woning, kunnen binnen twaalf maanden na inwerkingtreding van de verordening melding maken van hun tweede woninggebruik, indien die woonruimten door het college nog niet in het register opgenomen zijn.
4. Eigenaren van tweede woningen als bedoeld in het tweede en derde lid worden geacht van rechtswege over een vergunning te beschikken.

HOOFDSTUK 5 OVERIGE BEPALINGEN

Paragraaf 5.1 Handhaving en toezicht

Artikel 5.1.1 Toezicht

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde, zijn belast de daartoe door het college op grond van artikel 33, eerste lid, van de Huisvestingswet aangewezen ambtenaren.

Artikel 5.1.2 Bestuurlijke boete

1. Het college kan een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 21 en 41 van de Huisvestingswet, of bij handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 24 en 26 van de Huisvestingswet.
2. Indien het college gebruikmaakt van de bevoegdheid uit het eerste lid, legt zij voor overtredingen in de zin van artikel 21 en 41 van de Huisvestingswet, of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften verbonden aan een vergunning als bedoeld in artikelen 24 en 26 van de Huisvestingswet een boete op overeenkomstig tabellen 1 en 2 in bijlage 2.

Paragraaf 5.2 Restbepalingen

Artikel 5.2.1 Beleidsregels

Het college kan met betrekking tot het gestelde in deze verordening beleidsregels vaststellen.

Artikel 5.2.2 Afwijkingsbevoegdheid

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van het bepaalde in deze verordening zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening.

HOOFDSTUK 6 SLOTBEPALINGEN

Artikel 6.1 Inwerkingtreding

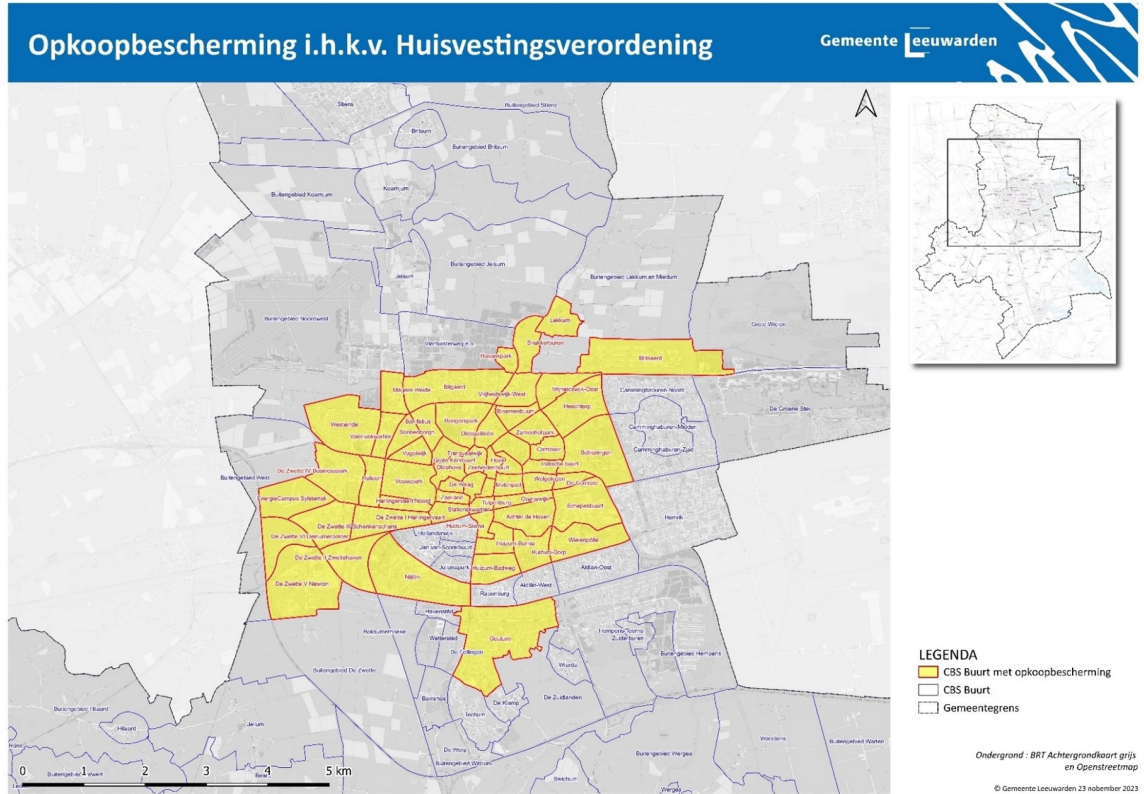
Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2024.

Artikel 6.2 Citeertitel

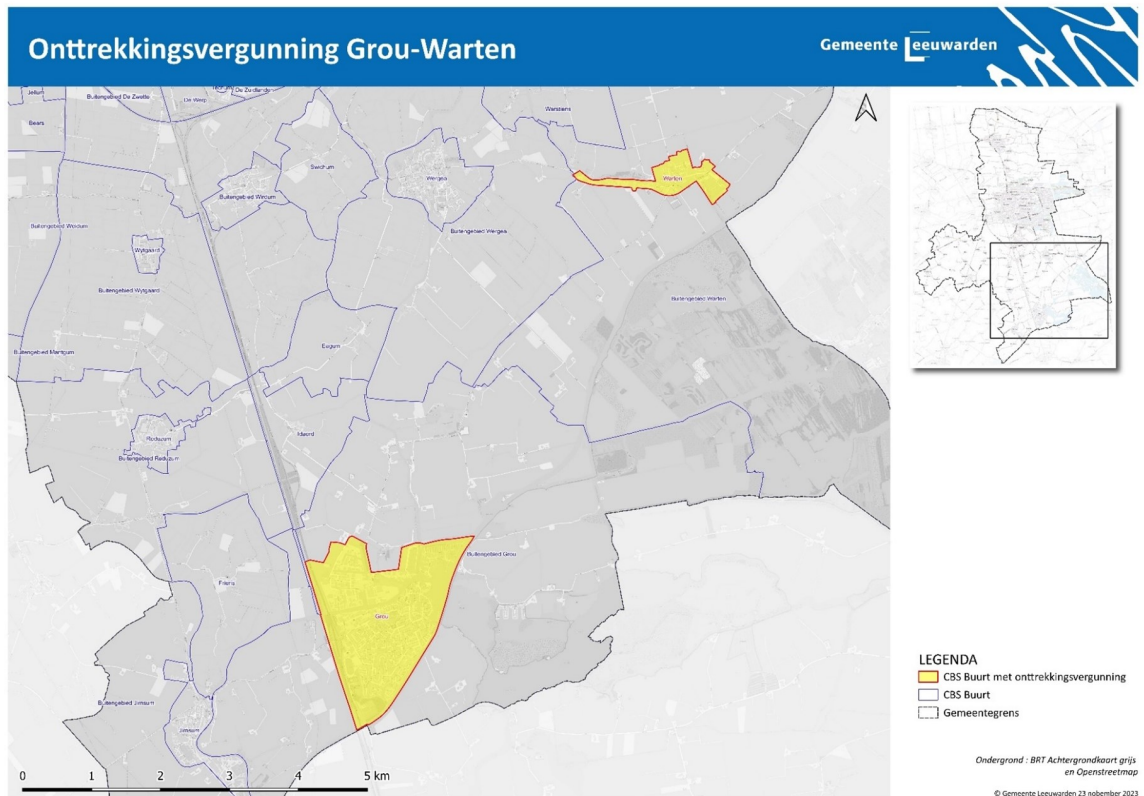
Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Gemeente Leeuwarden.

BIJLAGE 1 Werkingsgebieden

Kaart behorende bij artikel 4.1.1 lid 1 onder b – Opkoopbescherming



Kaart behorende bij artikel 4.2.1 – Onttrekingsvergunning



BIJLAGE 2 Behorende bij artikel 5.1.2 – Bestuurlijke boete

Tabel 1 bestuurlijke boete opkoopbescherming	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Type overtreding	Kolom A
In gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning of ontheffing	41, eerste lid	Legaliseerbare overtreding (administratief): Geen vergunning of ontheffing, maar wel te verkrijgen voor overtreden situatie	€4.000,-
		Niet-legaliseerbare overtreding: Geen vergunning of ontheffing en ook niet te verkrijgen voor de overtreden situatie. Eerste overtreding	€8.000,-
		Niet-legaliseerbare overtreding: Geen vergunning of ontheffing en ook niet te verkrijgen voor de overtreden situatie. Tweede overtreding	€12.000,-
		Niet-legaliseerbare overtreding: Geen vergunning of ontheffing en ook niet te verkrijgen voor de overtreden situatie. Derde overtreding	€18.500,-
		Niet-legaliseerbare overtreding: Geen vergunning of ontheffing en ook niet te verkrijgen voor de overtreden situatie. Vierde overtreding en verder	€21.750,-
In gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte met vergunning of ontheffing, maar schending van de gebruiksvorm waarvoor de vergunning of ontheffing is verleend	41, eerste lid	Schending van de gebruiksvorm waarvoor de vergunning of ontheffing is verleend Eerste overtreding	€8.000,-
		Schending van de gebruiksvorm waarvoor de vergunning of ontheffing is verleend Tweede overtreding	€12.000,-
		Schending van de gebruiksvorm waarvoor de vergunning of ontheffing is verleend Derde overtreding	€18.500,-
		Schending van de gebruiksvorm waarvoor de vergunning of ontheffing is verleend Vierde overtreding en verder	€21.750,-

Tabel 2 bestuurlijke boete onttrekking	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Type overtreding	Kolom A
Woningonttrekking tweede woninggebruik	21, onder a	Onttrekken voor gebruik als tweede woning	€21.750,-
		Onttrekken voor gebruik als tweede woning, met vergunning, maar met schending van de voorwaarden of voorschriften	€10.870,-

Toelichting Huisvestingsverordening Gemeente Leeuwarden

ALGEMEEN

1. Aanleiding

Gemeenten kunnen op grond van de Huisvestingswet 2014 regels stellen waarmee wijzigingen in de voorraad van zowel huur- als koopwoningen middels een huisvestingsverordening worden gereguleerd. Voor de inzet van dit instrumentarium dient de gemeenteraad aan te tonen dat er sprake is van schaarste aan woningen, en in het geval van het instellen van een opkoopbescherming dat er sprake is van schaarste of dat de leefbaarheid onder druk staat. Leefbaarheid gaat in deze context om de effecten op de openbare ruimte. Hierbij valt te denken aan zaken als een tekort aan parkeerplekken, te veel afvalcontainers, geluidsoverlast en vervuiling. Het is niet mogelijk om op grond van de bevolkingssamenstelling of sociale kenmerken regels te stellen. Een huisvestingsverordening heeft een geldigheidsduur van vier jaar.

De gemeente Leeuwarden heeft eerder van kracht zijnde huisvestingsverordeningen gehad. Op dit moment is dat niet het geval. Deze Huisvestingsverordening Gemeente Leeuwarden wordt nu ingesteld met het motief de schaarste op de woningmarkt tegen te gaan. Om dit doel te bereiken worden gebieden aangewezen waar de opkoopbescherming van kracht wordt. Deze gebieden komen hiervoor in aanmerking op basis van woningmarktonderzoek uit 2022, en zoals uiteengezet in het rapport *Opkoopbescherming in Leeuwarden – achtergrond en advies*. Daarnaast geven de rapporten *Analyse tweede woningbezit Grou* uit 2021 en de *Analyse tweede woningbezit Jirnsom, Wergea en Warten* uit 2023 reden om woning onttrekking vergunningplichtig te maken in de kern Grou (CBS-buurtcode 06) en de kern Warten (CBS-buurtcode 07). Dit omdat tweede woningbezit daar de lokale woningmarkt disproportioneel onder druk zet. De *Volkshuisvestingsvisie 2021* en het *Beleidskader Wonen in de dorpen* dienen als beleidskaders mede als enting voor deze verordening. De opkoopbescherming en ontrekkingsvergunning richten zich beide op de regulering van de koopwoningmarkt.

De schaarste aan woningen is nader onderzocht door RIGO. De resultaten hiervan zijn beschreven in het *Schaarste-onderzoek in Leeuwarden 2023*. De opkoopbescherming en ontrekkingsvergunning richten zich beide op de regulering van de koopwoningmarkt. Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat een deel van de koopwoningvoorraad in de gemeente Leeuwarden als schaars kan worden bestempeld.

Schaarste in detail

De gemeente Leeuwarden heeft, net als een groot deel van Nederland, te maken met een woningtekort. Het woningtekort voor de woningmarktregio Leeuwarden is voor 2022 door de Primosprognose van ABF Research geschat op ongeveer 3.100 woningen, wat neerkomt op 1,7 procent van de woningvoorraad. Er is in de regio behoefte aan meer woningen.

Een analyse van vraag en aanbod op basis van de enquête Woononderzoek Nederland (WoON2021) laat een krapte zien voor zowel een- en meergezinswoningen in met name de koopsector in de gemeente Leeuwarden. De krapte is groot in alle prijsklassen van de koopsector. Ook huurders zouden graag een woning kopen, maar uit de daadwerkelijk gerealiseerde verhuizingen blijkt dat in praktijk lastig te zijn. Hierdoor stopt de doorstroming.

Een andere indicator van schaarste op de koopwoningmarkt is de prijsontwikkeling. Analyse hiervan bevestigt het beeld van de schaarste in de afgelopen jaren in de koopsector. De transactieprijzen in de woningmarktregio Noord-Friesland lagen in de periode 2018 tot en met 2021 elk kwartaal circa 10 procent hoger dan een jaar daarvoor. In het laatste kwartaal van 2021 was de mediane transactieprijs zelfs ruim 20 procent hoger dan het jaar ervoor. Deze bevindingen worden bovendien ondersteunt door ontwikkelingen van transactieprijzen en WOZ-waarden in de gemeente Leeuwarden tussen 2019 en 2022. Dat is te zien in bijna alle delen van de gemeente Leeuwarden.

Wel lijkt het erop dat er een piek is bereikt en dat deze ontwikkeling stagneert. De mediane transactieprijs is sinds het laatste kwartaal van 2022 gedaald t.o.v. een jaar geleden; een daling voor het eerst in de onderzochte vijf jaar. Het aantal aangeboden woningen is ook gestaag toegenomen in 2023 – een indicatie dat het aanbod iets ruimer wordt. De NVM krapte indicator geeft deze ontwikkeling ook weer. Al met al lijkt het er op dat de koopmarkt in de woningmarktregio Noord-Friesland iets meer ontspant in vergelijking met de afgelopen vijf jaren. Het is nog onduidelijk of deze trend zich voortzet.

In het huidige koopaanbod in de gemeente Leeuwarden is er nog niet veel te merken van deze ontspanning in de ontwikkeling. Het aanbod voor de lage- en middeninkomens is afgenomen, zowel in aantal woningen en ook de geschiktheid (oppervlakte). Door de olopende rente is daarnaast het leenbedrag van huishoudens gedaald. Er is sprake van schaarste in een segment van de betaalbare koopwoningen en van negatieve verdringingseffecten, waarbij lagere inkomens te maken hebben met concurrentie van hogere inkomens en starters te maken hebben met de concurrentie van doorstromers. Concluderend kan gesproken worden van schaarste aan betaalbare koopwoningen tot de prijsgrens van €260.000. Zo is in totaal een derde van het gehele koopaanbod beschikbaar voor een prijs onder de sociale koopgrens (€260.000).

In deze toelichting worden de regels uit de Huisvestingsverordening Gemeente Leeuwarden eerst in algemene zin uitgelegd. Daarna volgt een artikelsgewijze toelichting.

2. Regulering van de woonruimtevoorraad

2.1. Waarom regels met betrekking tot de woonruimtevoorraad?

De betaalbaarheid en de toegankelijkheid van de woningmarkt staat landelijk al een tijd onder druk. Ook in Leeuwarden zien we dat de prijzen op de koopmarkt snel stijgen. Dit wordt veroorzaakt door een groot aantal woningzoekenden dat door hun inkomen aangewezen is op dit deel van de voorraad. Met name voor huishoudens met een smallere beurs is het lastiger geworden om aan een geschikte, betaalbare koopwoning te komen.

De gemeente Leeuwarden kan als lokale overheid proberen de schaarste in woonruimten te beperken door te sturen op beschikbaarheid daarvan. Vooraf in het proces geeft de gemeente daarvoor grond voor uit en zet planologische instrumenten in om dit type woningen in de gemeente te behouden. In de Huisvestingsverordening Gemeente Leeuwarden zijn regels opgenomen om de woonruimtevoorraad op peil te houden. Door middel van het invoeren van een opkoopbescherming worden koopwoningen beschikbaar gehouden in buurten waar schaarste heerst. Voor het onttrekken ten behoeve van het gebruik als tweede woning is een verbod met daarbij behorende vergunningplicht ingesteld dat geldt in de dorpen van in de gemeente. Een vergunning kan worden geweigerd ten behoeve van het behoud van de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Werken aan het terugbrengen van de schaarste: vergroten van het aanbod

Voor het vergroten van het woningaanbod hanteert de gemeente Leeuwarden een faciliterend en uitnodigend woonbeleid, waarbij in bestaand gebied en in uitleglocaties veel gebouwd wordt. Ook in de particuliere huur, als alternatief voor de opkoop van bestaande woningen om deze te gaan verhuren. Dit is beschreven in de Volkshuisvestingsvisie 2021 en het afwegingskader woningbouw Leeuwarden 2015.

De gemeente Leeuwarden heeft samen met de provincie Fryslân en het Rijk op 20 april 2023 de Regionale woondeal 2022-2030 regio Leeuwarden ondertekend. De gemeente Leeuwarden gaat in de periode van 2022 tot en met 2030 in ieder geval totaal 5.675 woningen toevoegen, waarvan in ieder geval 1.340 in de betaalbare koop (tot prijsklasse €355.000). Daarnaast worden er ook 1.767 sociale huurwoningen en 710 middenhuurwoningen toegevoegd. Hiermee wordt het aanbod voor een groot deel van de doelgroep (die nu een beroep doet op de particuliere huur) fors uitgebreid. Daarnaast staat het huidige woonbeleid het toevoegen van particuliere huur via transformatie en nieuwbouw toe. Dit betekent dat partijen die willen investeren in particuliere huur nog voldoende kansen hebben, terwijl we tegelijkertijd meer kansen voor lage inkomens op de koopmarkt bieden.

ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

Artikel 1 bevat definities van begrippen die op meerdere plaatsen in de verordening worden gebezigd. Indien een begrip uit artikel 1 in een bepaling wordt gebruikt dient deze met inachtneming van de definitie in artikel 1 te worden toegepast.

HOOFDSTUK 2 WOONRUIMTEVERDELING

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 3 URGENTIE

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 4 WIJZIGINGEN IN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

Paragraaf 4.1 Opkoopbescherming

Artikel 4.1.1 Werkingsgebied

Door het grote woningtekort staat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in de stad Leeuwarden onder druk. De afgelopen jaren is het aandeel particuliere verhuur in Leeuwarden sterk

toegenomen. Deze toename wordt deels veroorzaakt door nieuwbouw, maar ook doordat woningen uit de bestaande voorraad worden opgekocht door investeerders, om ze vervolgens te verhuren. Dit wordt ook wel *buy-to-let* genoemd. Het is op zichzelf geen nieuw verschijnsel. Investeerders richten zich vooral op de wat kleinere woningen in het goedkope tot middeldure segment. Hierdoor wordt het met name voor starters, alleenstaanden en senioren lastig; met deze vermogende concurrenten op de markt neemt hun kans op een betaalbare koopwoning flink af. Dit terwijl Leeuwarden juist een gemengde stad wil zijn, met plek voor iedereen. Dat betekent dat juist voor starters, huishoudens met een laag inkomen, alleenstaanden en senioren genoemde groepen voldoende betaalbare koopwoningen beschikbaar moeten zijn.

De opmars van *buy-to-let* beperkt zich niet tot alleen Leeuwarden, maar komt in alle steden in Nederland voor. Om dit te reguleren heeft het Rijk de gemeenten instrumenten besloten om in te grijpen door een aanpassing van in de Huisvestingswet. Per 1 januari 2022 is de opkoopbescherming als regeling in deze wet opgenomen. Op grond van de Huisvestingswet kunnen gemeenten vanaf dat moment in hun huisvestingsverordening goedkope en middeldure koopwoningen definiëren en gebieden binnen de gemeente aanwijzen waar koopwoningen niet zonder vergunning mogen worden opgekocht om vervolgens te verhuren door een belegger. Zij het dat hierop een aantal wettelijke (of gemeentelijke) uitzonderingen op van toepassing zijn. Woningen die in verhuurde staat worden gekocht, mogen wel verhuurd blijven worden. Zij vallen niet onder de regeling.

Nut en noodzaak en het werkingsgebied van de opkoopbescherming is vastgesteld op basis van het onderzoek in het beschreven in het rapport *Opkoopbescherming in Leeuwarden – achtergrond en advies*, een recente update van de cijfers in deze rapportage en het *Schaarste-onderzoek in Leeuwarden 2023* van RIGO. Binnen de opkoopbescherming worden in de gemeente Leeuwarden woningen met een WOZ-waarde tot €260.000 beschermd.

Mensen die op zoek zijn naar een koopwoning om zelf in te wonen maken zo meer kans. De schaarste aan koopwoningen onder deze grens wordt tegengegaan omdat prijsstijgingen als gevolg van *buy-to-let* worden voorkomen. De opkoopbescherming is niet primair gericht op het vergroten van het totale woningaanbod, maar op het beschikbaar houden van bestaande, betaalbare koopwoningen. Met de opkoopbescherming zal het aanbod van betaalbare koopwoningen voor de lage- en middeninkomens toenemen, waarvan vooral starters op de woningmarkt profiteren.

Eerste lid

In het eerste lid is bepaald voor welke categorieën woonruimten in Leeuwarden een vergunningplicht voor het in gebruik geven van de woonruimte geldt zoals neergelegd in artikel 41 van de Huisvestingswet. Dit wordt aangegeven door middel van een werkingsgebied, en een WOZ-waarde. De opkoopbescherming geldt uitsluitend voor woonruimten die op het moment van inschrijving in de openbare registers van akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben lager of gelijk aan €260.000. Dit volgend uit de resultaten van het schaarste-onderzoek. Deze prijsgrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatatie van de consumentenprijsindex alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.

De eigenaar is 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.

Uit onderzoek blijkt dat het percentage *buy-to-let* in Leeuwarden in hoge mate aanwezig is. Zie hiervoor het rapport *Opkoopbescherming in Leeuwarden – advies en onderzoek* dat inzicht in de periode 2018-2021, en een update van de belangrijkste cijfers hieronder. Het aandeel *buy-to-let* op de totale koopvoorraad is aanzienlijk.

Aandeel koopwoningen verkocht aan verhuurders* in de gemeente Leeuwarden .

Periode	Totaal aantal eigendoms-wisselingen	Van koopwoning naar kleine part. verh. (<10)	Van koopwoning naar middelgrote part. verh. (10-<35)	Van koopwoning naar grote part. verh. (35+)	Totaal van koopwoning naar part. verh.	Aandeel ontrekkingen door part.verh. als aandeel van het totaal aantal eigendoms-wisselingen
2018-2019	2.099	311	20	15	346	16,5%
2019-2020	1.953	300	7	24	331	16,9%
2020-2021	2.301	338	30	12	380	16,5%
2021-2022	2.325	172	11	8	191	8,2%

2022-2023	2.153	168	1	3	172	8,0%
-----------	-------	-----	---	---	-----	------

* In het geval dat een woning in het afgelopen jaar meerdere keren verkocht is, is dit niet in de gemeentelijke data-bestanden terug te vinden. Ook zijn de registraties in de laatste jaren vollediger dan in de eerdere jaren. Dit maakt de data door de jaren heen iets minder goed te vergelijken, zeker in absolute zin.

Het aandeel koopwoningen dat door middel van *buy-to-let* verhuurd wordt verschilt per buurt en per type woonruimte. Uit het onderzoek blijkt dat voornamelijk rijwoningen en appartementen in trek zijn. Ze bieden met hun gemiddeld lage woningwaarde een relatief laagdrempelige investering voor beleggers.

Uit het *Schaarste-onderzoek in Leeuwarden 2023* blijkt dat de druk op de koopsector hoog is in de gemeente Leeuwarden. Op basis van woonwensenonderzoek is te zien dat in alle prijsklassen in de koopsector meer vraag is naar woningen dan in praktijk worden betrokken. Ook op basis van indicatoren over de stand van zaken in de actuele koopwoningmarkt kan worden geconcludeerd dat de markt krap is. Koopwoningen zijn in Leeuwarden de afgelopen jaren steeds duurder geworden. Dit wordt ondersteund door cijfers over de WOZ-waarden- en transactieprijsontwikkeling. Dat is te zien in bijna alle wijken in de stad Leeuwarden. Tenslotte versterkt het actuele aanbod het beeld dat duidt op schaarste in de koopwoningmarkt. Met name in de betaalbare prijsklassen is er weinig aanbod.

Voor het bepalen van de prijsgrens van woningen waarvoor de opkoopbescherming gaat gelden, is de WOZ-waarde van de goedkope en middeldure koopwoningen relevant. De toegankelijkheid van de koopsector voor (lage) middeninkomens weerspiegelt de schaarste, zoals onderzocht in het *Schaarste-onderzoek in Leeuwarden 2023*, zoals onderzocht in het *Schaarste-onderzoek in Leeuwarden 2023*. Zo is voor huishoudens met een bruto jaarinkomen van €40.000 (modaal) minder dan 10 procent van het aanbod toegankelijk. Ook voor huishoudens met een jaarinkomen van €60.000 (1,5 keer modaal) is minder dan 40 procent van het aanbod aan koopwoningen potentieel bereikbaar. Deze groep kan een (maximale) hypotheek nemen van circa €260.000.

De effecten van schaarste zijn voor lage en middeninkomens tot ongeveer 1,5 keer modaal het meest merkbaar door het geringe aanbod en het feit dat zij ook moeten concurreren met huishoudens met hogere inkomens. Voor hogere middeninkomens tot €80.000, die een woning van €386.000 kunnen financieren, is potentieel meer bereikbaar in de koopsector. Ruim 60 procent van het aanbod in Leeuwarden is voor deze groep betaalbaar. Van ruim 30 procent van de woningen komt ook deze groep, zonder eigen spaargeld, niet in aanmerking.

Naar verwachting komen met name jongeren en starters, zonder eigen spaargeld, hierdoor in de knel. Een groot deel van hen zal in de doelgroep lage (midden)inkomens vallen. Ook kunnen doorstromers mogelijk gemakkelijker een stap maken op de koopwoningmarkt door overwaarde van hun woning en/of eigen geld. Er zijn uiteraard uitzonderingen. Er zijn ook starters met veel eigen geld of doorstromers die geen stap kunnen maken naar een woning passend bij hun levensfase. Grotere huishoudens, zoals gezinnen, hebben potentieel meer last van schaarste en verdringing. Het aanbod van grotere woningen (vanaf 100 vierkante meter) binnen bereik van huishoudens met een jaarinkomen van 1,5 keer modaal is klein.

De effecten van schaarste aan betaalbare koopwoningen tot €260.000, voor de huishoudens met een jaarinkomen van ca. 1,5 keer modaal zijn naar verwachting in sterkere mate merkbaar in een aantal delen van de gemeente.

De toegankelijkheid van het actuele aanbod en ondersteund door de cijfers over de omvang van de koopvoorraad en de prijsstijgingen, komt onderzoeksmatig een aantal wijken naar voren waar dit het geval is. Op basis van het beschikbare onderzoek is er een overzicht van de wijken en dorpen in de gemeente gemaakt, waarbij aan de hand van verschillende criteria is gekeken of er wel of geen sprake is van schaarste die ook negatieve gevolgen heeft.

Deze criteria zijn als volgt:

1. Het aandeel koopwoningen in de totale voorraad van de wijk is kleiner dan het gemeentelijk gemiddelde van 51%;
2. Er is in de wijk sprake geweest van een afname in het aandeel koopwoningen over de periode 2019-2022;
3. De gemiddelde transactieprijs in de wijk was in 2022 hoger dan €260.000 (de sociale koopgrens);
4. De gemiddelde transactieprijs in de wijk is in de periode 2019-2022 harder toegenomen dan het gemeentelijk gemiddelde van +37%;

5. Minder dan 25% actueel aanbod tot €260.000 (de sociale koopgrens) of minder dan 10 woningen in het aanbod.

Waarbij als hoofdcriteria het aandeel koop en de ontwikkeling van de omvang van de koopsector zijn gehanteerd. Wanneer een wijk op één van beide criteria negatief scoort, is het aanbod van betaalbare koopwoningen voor de lage – en middeninkomens te beperkt. Dit leidt tot de conclusie dat wijken die aan drie of meer criteria van schaarste of aan beide hoofdcriteria voldoen, woningzoekenden negatieve effecten ervaren van schaarste in de koopsector.

Het totale werkingsgebied als opgenomen in artikel 4.1.1, eerste lid van deze verordening vloeit voort uit de hiervoor aangegeven overwegingen. Dit betreft de volgende buurten:

- o Binnenstad (CBS-wijkcode 10);
- o Bilgaard & Havankpark (CBS-wijkcode 60);
- o Potmargezone (CBS-wijkcode 11);
- o Westeinde (CBS-wijkcode 31);
- o Vrijheidswijk (CBS-wijkcode 61);
- o Vossepark & Helicon (CBS-wijkcode 32);
- o Heechterp & Schieringen (CBS-wijkcode 50);
- o Dokkumer Ie e.o. (CBS-wijkcode 62);
- o Goutum (CBS-wijkcode 71);
- o Oud-Oost (CBS-wijkcode 20);
- o Sonneborgh e.o. (CBS-wijkcode 30);
- o Nijlân & De Zwette (CBS-wijkcode 41).

	Aandeel koopwoningen 2022 lager dan gemiddeld?	Aandeel koop 2022 lager dan in 2019?	Gemiddelde transactieprijs 2022 boven de €260.000?	Transactieprijsontwikkeling hoger dan gemeentelijk gemiddelde?	Minder dan 25% actueel aanbod tot €260.000; of gering aanbod
Binnenstad	✓	✓	✓	✓	✓
Bilgaard & Havankpark e.o.*	✓	✓	✓	✓	✓
Potmargezone	✓	✓	✓	✓	-
Westeinde e.o.*	-	✓	✓	✓	✓
Vrijheidswijk*	✓	-	✓	✓	✓
Vossepark & Helicon	-	✓	✓	✓	-
Heechterp & Schieringen*	✓	✓	-	-	✓
Dokkumer Ie e.o.	-	-	✓	✓	✓
Goutum*	-	-	✓	✓	✓
De Zuidlanden	-	-	✓	✓	✓
Dorpen Zuid-Oost	-	-	✓	✓	✓
Oud-Oost	✓	✓	-	-	-
Sonneborgh e.o.	✓	✓	-	-	-
Camminghaburen e.o.	-	-	✓	✓	-
Nijlân & De Zwette	✓	✓	-	-	-
Aldlân & De Hemrik	-	-	✓	-	✓
Hempens/Teerns & Z.B.	-	-	✓	-	✓
Dorpen Zuid-West	-	-	✓	✓	-
Grou e.o.	-	-	✓	-	✓
Huizum-West	-	✓	-	-	-
Stiens e.o.	-	✓	-	-	-

* = gebied met minder dan 50 transacties in een gegeven jaar.

Tweede lid

Woonruimten vallen alleen onder het werkingsgebied als is voldaan aan de voorwaarden uit het tweede lid. Deze volgen rechtstreeks uit de landelijke Huisvestingswet.

Zo vallen alleen woonruimten binnen het werkingsgebied indien de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimten aan de nieuwe eigenaar na het tijdstip van inwerkingtreding van de regels met betrekking tot opkoopbescherming ligt, zijnde 1 juli 2024. Wanneer de woning geleverd wordt onder ontbindende of opschortende voorwaarde(n), wordt de de akte ingeschreven bij het Kadaster op dat moment. In dat geval geldt de opkoopbescherming. Dit zal echter vooral voorkomen in het geval van een nieuwbouwwoning. De opkoopbescherming richt zich bij wet alleen op de bestaande bouw (zoals ook beschreven in het derde lid). Deze situatie zal zich dan ook weinig voordoen.

Daarnaast vallen alleen de woonruimten binnen het werkingsgebied die op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar:

1. *vrij zijn van huur en gebruik;*
Woonruimten die langer dan zes maanden zijn verhuurd of in gebruik gegeven vallen hiermee buiten het werkingsgebied. Onder in gebruik geven wordt verstaan: elke vorm van in gebruik geven voor bewoning, dus ook vormen als antikraak, om niet, en andere vormen van in gebruik geven.
2. *in verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden; of,*
Woonruimten die korter dan zes maanden zijn verhuurd of in gebruik gegeven vallen hiermee binnen het werkingsgebied.
3. *verhuurd is met een vergunning als bedoeld in artikel 4.1.2, of een ontheffing als bedoeld in artikel 4.1.3.*
Dit is de vergunning en ontheffing om een woonruimte die onder de opkoopbescherming valt met inachtneming van de regels toch in gebruik te mogen geven aan derden. De bedoeling van de landelijke wetgever is hier dat zodra een woonruimte van een eigenaar - die in het bezit is van een vergunning of ontheffing inzake opkoopbescherming - wordt verkocht aan een opvolgende eigenaar, de ontheffing of vergunning niet kan worden doorgegeven. De woonruimte valt hiermee na de levering opnieuw onder de regels van de opkoopbescherming en de nieuwe eigenaar zal dan zelf weer een ontheffing of vergunning aan moeten vragen.

Derde lid

In het derde lid staan de woonruimten die zijn uitgesloten van het werkingsgebied als bedoeld in het eerste lid van dit artikel. Woonruimten die worden ontwikkeld als huurwoningen moeten gewoon verhuurd kunnen worden. Het betreft dan bijvoorbeeld sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen waarover in de erfpachtvoorwaarden of in de anterieure overeenkomst afspraken zijn gemaakt over het verhuren van deze woonruimten. In het geval van anterieure overeenkomsten zijn de afspraken geborgd met een kettingbeding in verband met opvolgende verkrijgingen van de onroerende zaak. Daarom is bepaald dat huurwoningen die na 1 juli 2024 (de inwerkingtredingsdatum van deze verordening) worden ontwikkeld door nieuwbouw of transformatie uit te zonderen van de opkoopbescherming. Dit is belangrijk om te regelen omdat ontwikkelaars nieuwbouwwoningen na afronding van de bouwwerkzaamheden in bepaalde gevallen overdragen aan beleggers om te verhuren.

Vierde lid

Woningen in bezit van de woningcorporaties (toegelaten instellingen) vallen niet onder de opkoopbescherming. Zo kunnen de woningcorporaties in lijn met hun wettelijke taak bijdragen aan de gemeentelijke volkshuisvestingsvisie, werken in lijn met de gemaakte prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties en actief bijdragen aan de leefbaarheid. Deze wettelijke taak en samenwerking maakt dat we onderscheid maken tussen woningcorporaties en andere eigenaar-bewoners of eigenaar-verhuurders.

Het feit dat de woningcorporaties uitgezonderd worden, maakt het voor hen mogelijk om zonder administratieve last bv. woningen aan te kopen om versnipperd bezit te helen, bezit van collega-woningcorporaties over te nemen, woningen terug te kopen in het kader van de Koopgarant-regeling en turnkey-afname van nieuwbouwwoningen bij projectontwikkelaars (indien deze inmiddels tot de bestaande woningvoorraad mogen worden gerekend).

Vijfde lid

Woningen die de gemeente Leeuwarden zelf aankoopt vallen niet onder de opkoopbescherming. Woningen die de gemeente aankoopt in het maatschappelijk belang of bijvoorbeeld in het kader van een gebiedsontwikkeling vallen niet onder de opkoopbescherming. Met het oog op de bestaande schaarste is het zaak deze woningen al dan niet tijdelijk, weer zo snel als mogelijk te kunnen verhuren.

Artikel 4.1.2 Verhuurvergunning opkoopbescherming

Eerste lid

In dit lid wordt het verbod gegeven om zonder vergunning of ontheffing een woonruimte als bedoeld in artikel 4.1.1, eerste lid in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar. Dit betekent dat een nieuwe eigenaar voor een periode van vier jaar de nieuw aangekochte woonruimte in principe niet mag verhuren. Het verbod betekent dat alle vormen van verhuur zijn verboden en dat ook andere vormen van in gebruik geven, waaronder bruikleen, niet zijn toegestaan.

Het verbod geldt niet voor het in gebruik geven voor toeristische verhuur. Dit blijkt uit de toelichting van de wet waarin staat dat de opkoopbescherming bedoeld is om aankoop van een woonruimte om deze te verhuren voor bewoning te kunnen voorkomen. Daarnaast blijkt uit het feit dat de opkoopbescherming in Huisvestingwet in een ander hoofdstuk is opgenomen dan toeristische verhuur dat er voor deze onderwerpen aparte regels gelden. Dit betekent dus wel dat toeristische verhuur op zichzelf uiteraard louter is toegestaan binnen de daarvoor geldende regels.

Tweede lid

In dit lid worden categorieën van gevallen gegeven waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming uit het tweede lid in ieder geval worden verleend. Deze vergunningsopties vloeien rechtstreeks voort uit de landelijke Huisvestingswet. Deze vergunning wordt verleend indien:

- de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar. Zo is het voor bijvoorbeeld kinderen nog steeds mogelijk om een woonruimte voor hun ouders aan te schaffen en deze aan hen te verhuren. Onder eerste of tweede graad bloed- of aanverwantschap wordt verstaan:
 - o Eerste graad: (adoptie)ouders; (adoptie)kinderen; (adoptie)ouders van uw partner; (adoptie)kinderen van uw partner; partner van uw (adoptie)kinderen (schoonzoon of schoondochter).
 - o Tweede graad: grootouders; kleinkinderen; broers en zussen; grootouders van uw partner; kleinkinderen van uw partner; broers en zussen van uw partner;
- de woonruimte voorafgaand ten minste een jaar door de eigenaar is bewoond en daarna wordt verhuurd met een huurovereenkomst waarmee de woonruimte tijdelijk in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende, met een maximum van twaalf maanden gedurende de periode dat het verhuurverbod actief is. De eigenaar moet na afloop van die termijn de woonruimte zelf weer opnieuw willen betrekken. Daarnaast is toeristische verhuur van de woonruimte in de tussenperiode niet toegestaan. De ratio achter het toestaan van de verhuur van de woonruimte voor maximaal twaalf maanden is dat er zich situaties kunnen voordoen waarbij een eigenaar tijdelijk voor zijn werk of andere bezigheden elders moet verblijven en het in een woningmarkt met schaarste onwenselijk is dat de woonruimte gedurende die tijd leeg zou blijven staan. Bij toeristische verhuur van een woonruimte wordt de woonruimte voor erg hoge bedragen verhuurd, waardoor het een stimulans zou kunnen zijn voor de eigenaar om tijdelijk elders te verblijven. Om dit te voorkomen is in de wettekst opgenomen dat voor toeristische verhuur geen vergunning wordt verleend;
- de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte. Het gaat hier niet om appartementen waarbij in de plint een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte is, maar om gebouwen waarin de woonruimte een onlosmakelijk deel vormt van de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte. Een indicatie hiervoor is bijvoorbeeld dat de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte een kadastrale eenheid vormt met de woonruimte. Indien de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en de woonruimte in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zijn gesplitst, is de woonruimte niet meer onlosmakelijk verbonden met de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en zal de vergunning geweigerd worden.

Derde lid

Dit lid bepaalt dat de vergunning niet overdraagbaar is en verbonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte is. De vergunning wordt immers verleend voor een specifieke situatie van een (rechts)persoon. Wanneer iemand een vergunning krijgt om te verhuren aan een familielid in eerste of tweede graad, maakt de familierelatie dat verhuur is toegestaan. Wanneer de eigenaar de woonruimte verkoopt, dient voor de nieuwe eigenaar een legitimatie te bestaan om af te wijken van het verbod om te verhuren. Die is niet gegeven met de vergunning van de vorige eigenaar.

Artikel 4.1.3 Ontheffing van verbod*Eerste lid*

Het eerste lid geeft het college de mogelijkheid om in het geval van bijzondere omstandigheden in individuele gevallen ontheffing te verlenen op het verbod als bedoeld in artikel 2.1.2, eerste lid. Er kunnen zich immers bepaalde situaties voordoen waarin het handhaven van het verbod in individuele gevallen, zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Tweede lid

Het tweede lid bepaalt dat aan deze ontheffingen door het college voorwaarden en voorschriften kunnen worden verbonden om te zorgen dat de ontheffing op de juiste manier benut wordt en er geen misbruik van wordt gemaakt.

Derde lid

Het derde lid benoemt dat de ontheffing niet overdraagbaar is en gebonden is aan de ontheffingshouder en de specifieke woonruimte. De ontheffing wordt immers verleend voor een specifieke situatie van een (rechts)persoon.

Artikel 4.1.4 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

Dit artikel bepaalt dat de vergunning opkoopbescherming en ontheffing alleen kan worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte via een door het college voorgeschreven elektronisch formulier. Dit elektronisch formulier is te vinden op de website van de gemeente Leeuwarden.

Artikel 4.1.5 Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

In dit artikel is bepaald welke gegevens en bescheiden een eigenaar van een woonruimte moet verstrekken bij een aanvraag van de verhuurvergunning opkoopbescherming en ontheffing.

Eerste lid

Het eerste lid bepaalt dat de aanvrager bij een aanvraag in ieder geval moet aanleveren:

- de naam (of namen) van de eigenaar(s) en het adres van de woonruimte moet aanleveren;
- het adres van de woonruimte;
- het bewijs van eigendom van de woonruimte, dit kan de akte van levering zijn.

Tweede lid

Het tweede lid bepaalt dat in het geval dat de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een eerste of tweede graad bloed- of aanverwantschap, de aanvrager informatie dient te verstrekken waaruit het verwantschap blijkt.

Het aantonen van de familierelaties is mogelijk met behulp van uittreksels uit de Basisregistratie Personen (BRP). In sommige gevallen is dit niet mogelijk in dat geval kan aannemelijk gemaakt worden dat deze relatie er is middels de volgende documenten: uittreksel geboorteakte(s); uittreksel huwelijksakte; bewijs van geregistreerd partnerschap, en/ of bewijs van adoptie.

Derde lid

Het derde lid bepaalt dat in het geval een aanvraag ziet op het in gebruik geven van een woonruimte voor ten hoogste twaalf maanden, er een schriftelijke overeenkomst aangeleverd moet worden waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van maximaal twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven. Dit kan bijvoorbeeld het schriftelijke huurcontract zijn.

Vierde lid

Het vierde lid bepaalt dat in het geval een vergunning wordt aangevraagd omdat een woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte, er bescheiden aangeleverd moeten worden waaruit dit blijkt.

Vijfde lid

Het zesde lid bepaalt dat de aanvrager in het geval van een ontheffing de bescheiden moet overdragen die ter motivering dienen van de aanvraag. Denk aan bewijs van het maatschappelijke doel waarvoor de ontheffing wordt aangevraagd.

Zesde lid

Het zevende lid bepaalt tot slot dat het college aanvullende bescheiden kan verzoeken aan de aanvrager indien het college dit nodig acht. Gedacht kan worden aan:

- De akte van levering van de woning.
- Bij een vergunningaanvraag voor verhuur aan een familielid: documenten om de familieband aan te tonen, bijvoorbeeld:
 - o uittreksel geboorteakte(s);
 - o uittreksel huwelijksakte;
 - o bewijs van geregistreerd partnerschap;
 - o bewijs van adoptie.

- Als de woning voor maximaal 1 jaar verhuurd wordt omdat de eigenaar een jaar in het buitenland verblijft, een verhuurcontract voor 1 jaar.
- Bij een vergunning voor verhuur van woonruimte die onlosmakelijk verbonden is aan een winkel-, bedrijfs- of kantoorruimte een uittreksel van de Kamer van Koophandel van het bedrijf dat in de winkel-, bedrijfs- of kantoorruimte is gevestigd, een uittreksel van het Kadaster en een situatietekening waarop te zien is dat de woning onlosmakelijk met de bedrijfsruimte verbonden is.

Artikel 4.1.6 Beslistermijn

De beslistermijn op de aanvraag is acht weken, met een mogelijke verlenging van zes weken. Als de termijn wordt verlengd, zal de noodzaak daartoe moeten worden gemotiveerd. Die noodzaak kan er bijvoorbeeld zijn omdat een bibob-advies is gevraagd maar niet op tijd is ontvangen.

Indien het college niet tijdig op de aanvraag beslist, is de vergunning van rechtswege gegeven. Dit is voorgeschreven in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht. De termijn wordt verlengd, als burgemeester en wethouders de aanvrager om nadere informatie verzoeken. De verlenging is gelijk aan de antwoordtermijn die het college van burgemeester en wethouders hebben gesteld voor het geven van de nadere informatie, of, als de informatie binnen de termijn binnenkomt, de tijd tussen het vragen en het ontvangen daarvan (artikel 4:13 van de Awb).

Met als grondslag artikel 4:5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan de gemeente besluiten een onvolledige aanvraag niet te behandelen. In dat geval stelt de gemeente de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag aan te vullen. Als het bestuursorgaan de aanvrager uitnodigt om de aanvraag aan te vullen, dan heeft dat effect op de wettelijke beslistermijn. De beslistermijn wordt opgeschort tot de dag waarop de aanvraag is aangevuld (artikel 4:15 Algemene wet bestuursrecht). De gemeente bepaalt in de 'uitnodiging' de termijn waarbinnen de aanvrager nadere gegevens kan aanleveren.

Artikel 4.1.7 Beschikkingseisen

Dit artikel schrijft voor wat in een ontheffing of vergunning opkoopbescherming wordt opgenomen.

Artikel 4.1.8 Weigeringsgronden

Dit artikel bevat de gronden waarop de vergunning opkoopbescherming en ontheffing wordt geweigerd.

Indien niet meer wordt voldaan aan de vorm waarvoor de ontheffing of vergunning is verleend als bedoeld in het tweede of derde lid van artikel 4.1.2

In het tweede en derde lid van artikel 4.1.2, en in het eerste lid van artikel 4.1.3, is voor verschillende vormen van het in gebruik geven van een woonruimte binnen het werkingsgebied bepaald dat een vergunning of ontheffing kan worden verleend. Als de aanvrager niet voldoet aan tenminste één van de toegestane vormen van gebruik, wordt de vergunning of ontheffing geweigerd.

Als sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob)

Net zoals voor andere vergunningen op basis van de Huisvestingswet kan de gemeente ook voor de ontheffing en vergunning inzake opkoopbescherming gebruikmaken van de mogelijkheden op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. Deze wet is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Uit de Bibob-toets kan naar voren komen dat er een redelijke kans is dat een vergunning of ontheffing wordt misbruikt. De gemeente kan dan de aanvraag weigeren of de afgegeven ontheffing of vergunning intrekken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan eigenaren die met justitie in aanraking zijn geweest. Zo wordt voorkomen dat de gemeente Leeuwarden indirect criminele activiteiten faciliteert en wordt bovendien de concurrentiepositie van bonafide burgers beschermd.

Artikel 4.1.9 Intrekkingsgronden

Dit artikel geeft de gronden waarop een vergunning opkoopbescherming kan worden ingetrokken.

Indien niet meer wordt voldaan aan de vorm waarvoor de vergunning is verleend als bedoeld in het tweede of derde lid van artikel 2.1.2, en het eerste lid van artikel 2.1.3

In het tweede en derde lid van artikel 2.1.2 is voor verschillende vormen van het in gebruik geven van een woonruimte binnen het werkingsgebied bepaald dat een vergunning wordt verleend, of kan worden verleend. In het eerste lid van artikel 2.1.3 is voor verschillende vormen van het in gebruik geven van een woonruimte bepaald dat een ontheffing kan worden verleend. Zodra niet meer wordt voldaan aan de vorm waarvoor de vergunning of ontheffing is verleend, wordt de vergunning of ontheffing ingetrokken.

Als sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob)

Net zoals voor andere vergunningen op basis van de Huisvestingswet kan de gemeente ook voor de ontheffing en vergunning inzake opkoopbescherming gebruikmaken van de mogelijkheden op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. Deze wet is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Uit de Bibob-toets kan naar voren komen dat er een redelijke kans is dat

een vergunning of ontheffing wordt misbruikt. De gemeente kan dan de aanvraag weigeren of de afgegeven ontheffing of vergunning intrekken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan eigenaren die met justitie in aanraking zijn geweest. Zo wordt voorkomen dat de gemeente Leeuwarden indirect criminele activiteiten faciliteert en wordt bovendien de concurrentiepositie van bonafide burgers beschermd.

Als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest

In dit lid is bepaald dat een verleende vergunning of ontheffing kan worden ingetrokken op het moment dat blijkt dat onjuiste of onvolledige gegevens hebben geleid tot het verlenen van een vergunning of ontheffing. Dit geldt wanneer de vergunning of ontheffing zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens wel bekend waren geweest. De vergunninghouder of ontheffingshouder heeft op dat moment immers geen recht op respectievelijk de vergunning of ontheffing.

Paragraaf 4.2 Onttrekking

Artikel 4.2.1 Werkingsgebied

Eerste lid

In het eerste lid is bepaald voor welke categorieën woonruimten in de gemeente Leeuwarden een vergunningplicht voor een onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid onder a van de ten behoeve van tweede woninggebruik geldt. Dit betreft alle woonruimten gelegen in de kern Grou (CBS-buurtcode 06) en de kern Warten (CBS-buurtcode 07). Dit werkingsgebied is bepaald aan de hand het rapport *Analyse tweede woningbezit Grou* uit 2021 en de *Analyse tweede woningbezit Jirnsum, Wergea en Warten Gemeente Leeuwarden* uit 2023. Op deze aangewezen voorraad kan de gemeente sturen. De regeling beoogt schaarste en verdringing die uit de onderzoeken (zie ook de algemene toelichting) naar voren kwam, tegen te gaan. We zetten de sturing beperkt in en richten ons alleen op tweede woninggebruik en beperken ons tot de kernen Grou en Warten. Voor het Buitengebied Grou en het Buitengebied Warten geldt de onttrekkingsvergunningplicht niet. We focussen ons alleen op die buurten waar de onttrekking van woningen voor tweede woninggebruik het grootste zijn.

Op basis van het *Schaarste-onderzoek in Leeuwarden 2023* kan geconcludeerd worden dat een deel van de woningvoorraad in de gemeente Leeuwarden als schaars kan worden bestempeld. Allereerst is er krapte in de sociale huursector. We kunnen ook concluderen dat de particuliere huursector, door het kleine en geconcentreerde aanbod, in beperkte mate een alternatief vormt voor woningzoekenden met lage (midden)inkomens. Bovenal is de druk op de koopsector het hoogst. Woonwensenonderzoek laat zien dat er meer vraag is naar koopwoningen, in alle prijsklassen, dan worden aangeboden.

De woningmarktindicatoren van het NVM laten zien dat de koopwoningmarkt in de woningmarktregio, waar Leeuwarden deel van uit maakt, de afgelopen jaren krappere is geworden: er is een duidelijke trend van minder aanbod en kortere verkooptijden. Ook de prijsontwikkeling in de koopsector in de gemeente Leeuwarden duiden op schaarste. Dat is zowel terug te zien in de WOZ-waarden- als transactieprijsontwikkeling in bijna alle delen van de gemeente.

Recente cijfers suggereren een omkering van deze trend: het aanbod stijgt en woningen staan langer te koop in 2022 en begin 2023. Ook is te zien dat gedurende 2022 de verkoopprijzen nog stegen, maar met een steeds kleinere toename. In het laatste kwartaal van 2022 en het eerste kwartaal van 2023 was er sprake van een kleine prijsdaling: de transactieprijsen zijn daarmee lager dan een jaar daarvoor. Echter, de krapte indicator van NVM wijst nog niet op ontspanning van de koopmarkt. Bovendien is het is nog onzeker of deze trends zich doorzetten.

Tenslotte versterkt een analyse van actuele aanbod het beeld dat er nog geen sprake is van ontspanning op de koopwoningmarkt. Met name in de betaalbare prijsklassen is er weinig aanbod in grote delen van de gemeente Leeuwarden. Bovendien nemen de mogelijkheden voor een betaalbare koopwoning af voor typen huishoudens op zoek naar een grotere woning, zoals bijvoorbeeld gezinnen. Uit de analyse van de toegankelijkheid van het actuele aanbod ontstaat bovendien het beeld dat woningzoekenden de negatieve effecten van schaarste in hogere mate ervaren in bijvoorbeeld de wijk Grou e.o. In de wijk Dorpen Zuid-Oost, waar de kern Warten deel van uitmaakt, is de gemiddelde transactieprijs in de periode 2019-2022 harder toegenomen dan het gemeentelijk gemiddelde.

De schaarste aan woningen in Grou en Warten wordt versterkt door de onttrekking van woningen voor tweede woninggebruik. Op 1 januari 2021 stonden er op basis van de gemeentelijke WOZ-registratie 85 woningen leeg in Grou volgens de *Analyse tweede woningbezit Grou*. Dit is ongeveer 3,1% van de voorraad. Van deze 85 woningen waren 54 woningen in eigendom van particulieren. Deze woningen zijn nader geanalyseerd om een inschatting te maken van het aantal woningen dat als tweede woning wordt gebruikt. Uit de data-analyse blijkt dat er 26 woningen langer dan een jaar leegstaan. Uit de inventarisatie van Pleatslik Belang Grou komen 26 adressen naar voren die worden gebruikt als tweede

woning. Een deel van deze woningen komen ook terug uit de data-analyse op basis van gemeentelijke databestanden als zijnde tweede woning.

Op basis van de data-analyse en de inventarisatie van Pleatslik Belang Grou is geconcludeerd dat ongeveer 25 tot 30 woningen worden gebruikt als tweede woning. Dit gaat om 1% van de woningvoorraad. Dit lijkt niet veel, maar deze woningen bevinden zich voornamelijk in een beperkt aantal straten in het centrum van Grou. In de praktijk worden deze woningen slechts een deel van het jaar bewoond. Dit is slecht voor de leefbaarheid in het dorp en zorgt ervoor dat in de huidige gespannen woningmarkt, elke woning die wordt aangekocht of gebruikt als tweede woning, niet beschikbaar is voor een reguliere woningzoekende.

Uit het rapport *Analyse tweede woningbezit Jirnsum, Wergea en Warten Gemeente Leeuwarden* blijkt dat op 1 januari 2022 er 11 woningen leeg stonden in Wergea, 6 in Warten en 7 in Jirnsum. In totaal gaat het om 24 woningen in de drie kernen. Alleen op basis van leegstand is het lastig inschatten hoe vaak het gaat om tweede woninggebruik.

Op basis van de data-analyse en de inventarisatie van de dorpsbelangen wordt de omvang van het potentiële tweede woningbezit in Warten geschat op 9 tot maximaal 12 woningen. Dit is 1,7% tot 3,4% van de woningvoorraad¹. Hierbij geldt dat mogelijk een deel van deze woningen zijn verkocht of worden verbouwd en daarna worden bewoond door een regulier huishouden. Het Kadaster komt registreert ook het aantal tweede woningen. Hieruit blijkt dat het in Warten gaat om 16 woningen en daarmee 4,0% van de woningvoorraad. In vergelijking tot de overige twee kernen (Jirnsum (2.1%) en Wergea (2.4%)) is dit aandeel relatief hoog.

Uit de analyse blijkt dat de omvang van het (potentiële) tweede woningbezit in Warten verhoudingsgewijs hoger ligt dan in Jirnsum en Wergea. Hoewel het in absolute zin slechts om kleine aantallen gaat heeft het wel degelijk impact op het dorp. In Warten concentreert het woningbezit zich namelijk op een aantal plekken langs het Warnster Wiid. Deze woningen worden slechts een beperkt deel van het jaar gebruikt. Daarnaast zijn deze woningen niet meer beschikbaar voor reguliere woningzoekenden. Het gaat vaak om kleinere woningen en dit raakt met name de starters in de kern.

De onttrekking van woningen in Grou en Warten draagt bij aan de druk op de koopsector, terwijl de gemeente Leeuwarden in het Beleidskader Wonen in de dorpen juist de ambitie uitspreekt dat in de dorpen ruimte moet zijn voor wonen, zeker voor huidige inwoners. Deze schaarste neemt in de dorpen toe op het moment dat woonruimten onttrokken worden of onttrokken worden gehouden aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van tweede woninggebruik. Eigenaren zijn het grootste gedeelte van het jaar vaak afwezig. Ze dragen daarmee niet bij aan het leven in de dorpen. Daarmee zorgt tweede woninggebruik ervoor dat de leefbaarheid in de dorpen afneemt.

Gelet op de schaarste op de woningmarkt, het beperkte vrijkomende woningaanbod en de specifieke ligging van de woningen die worden opgekocht en gebruikt als tweede woningen is het wenselijk om in de kern Warten en Grou te voorkomen dat er nog meer woningen worden opgekocht voor gebruik als tweede woning. Vanuit dit oogpunt is verstandig om een vergunningstelsel ter regulering van het tweede woninggebruik in te voeren.

Op basis van de hierboven aangehaalde conclusies wordt het werkingsgebied voor de vergunningplicht voor een onttrekkingsvergunning ten behoeve van tweede woninggebruik gevormd door het dorp Grou en Warten.

Tweede lid

In dit lid wordt het verbod gegeven om zonder vergunning een woonruimte als bedoeld in het eerste lid te onttrekken of onttrokken te houden aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van die woonruimte als tweede woning. De bestemming tot bewoning betekent dat de woonruimte als hoofdverblijf dient te fungeren. Dit kan voor de eigenaar zelf zijn, of voor een derde, bijvoorbeeld een huurder. Mocht men hiervan af wensen te wijken, en de woonruimte dus aan de bestemming tot bewoning willen onttrekken of onttrokken willen houden ten behoeve van het gebruik als tweede woning, dan is een vergunning benodigd.

Derde lid

Dit artikel geeft verdere uitwerking aan het tweede woninggebruik. Met een tweede woning wordt in deze verordening bedoeld een woonruimte die niet gebruikt wordt als hoofdverblijf.

1) In Jirnsum gaat het om minimaal 2 tot maximaal 6 woningen. Dit is 0,3% tot 1,0% van de woningvoorraad. In Wergea gaat het om minimaal 6 tot maximaal 12 woningen. Dit is 1,1% tot 1,5% van de woningvoorraad.

Het tweede gedeelte van het lid behelst dat een redelijke termijn dient te moeten zijn verstreken na welke het beschikbaar hebben of houden niet meer geacht kan worden te geschieden met het doel te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als hoofdverblijf. Hiermee wordt beoogd perioden waarin redelijkerwijs geen bewoning als hoofdverblijf mogelijk is uit te sluiten van de vergunningplicht – bijvoorbeeld in het geval dat de woonruimte opnieuw wordt ingericht.

Artikel 4.2.2 Aanvraag onttrekkingsvergunning

Eerste lid

In dit lid is bepaald dat een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 4.2.1, eerste lid slechts door de eigenaar van de woonruimte kan worden aangevraagd. Dit volgt uit de wettelijke verplichting hiertoe als vastgelegd in artikel 23, eerste lid van de wet.

Tweede lid

In dit lid is bepaald dat de aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 4.2.1, eerste lid geschiedt via een door het college voorgeschreven elektronisch formulier. Dit volgt uit de wettelijke verplichting hiertoe als vastgelegd in artikel 23, tweede lid van de wet. Het elektronisch formulier is te vinden op de website van de gemeente Leeuwarden.

Derde lid

In dit lid is bepaald welke gegevens het college een eigenaar van een woonruimte kan vragen te verstrekken bij een aanvraag van de onttrekkingsvergunning. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 worden door de aanvrager tenminste de volgende gegevens verstrekt:

- de naam (of namen) van de eigenaar(s);
- het adres van hoofdverblijf van de eigenaar(s);
- de gegevens van de betreffende woonruimte;
- de gegevens van de beoogde situatie;
- bewijs van eigendom van de woonruimte, dit kan de akte van levering zijn.

Artikel 4.2.3 Voorwaarden en voorschriften

Eerste lid

In dit lid is bepaald dat het college voorwaarden of voorschriften kan verbinden aan een vergunning als bedoeld in artikel 4.1.1 in het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad, met het oog op schaarste, wijkverbetering en leefbaarheid. Dit sluit aan op het motief van de vergunningplicht als bedoeld in artikel 4.2.1, namelijk het tegengaan van schaarste en het stimuleren van de leefbaarheid in het werkingsgebied.

Tweede lid

In dit lid is bepaald dat een college aan een vergunning als bedoeld in artikel 4.1.1 in ieder geval het voorschrift verbindt dat deze persoonsgebonden is. Dit sluit aan op het motief van de vergunningplicht dat een woonruimte voor de bestemming tot bewoning behouden moet worden, en op het feit dat de eigenaar de vergunning aanvraagt als bedoeld in artikel 4.2.2, eerste lid. Hiermee hangt samen dat de vergunning niet overdraagbaar is en vervalt op het moment waarop het eigendomsrecht op de woonruimte, waarop die betrekking heeft, wijziging ondergaat.

Derde lid

In dit lid wordt de mogelijkheid gegeven om aan de vergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 een beperkte geldigheidsduur te verbinden, als de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte..

Artikel 4.2.4 Beslistermijn

De beslistermijn op de aanvraag is acht weken, met een mogelijke verlenging van zes weken. Als de termijn wordt verlengd, zal de noodzaak daartoe moeten worden gemotiveerd. Die noodzaak kan er bijvoorbeeld zijn omdat een bibob-advies is gevraagd maar niet op tijd is ontvangen.

Indien het college niet tijdig op de aanvraag beslist, is de vergunning van rechtswege gegeven. Dit is voorgeschreven in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht. De termijn wordt verlengd, als burgemeester en wethouders de aanvrager om nadere informatie verzoeken. De verlenging is gelijk aan de antwoordtermijn die burgemeester en wethouders hebben gesteld voor het geven van de nadere informatie, of, als de informatie binnen de termijn binnenkomt, de tijd tussen het vragen en het ontvangen daarvan (artikel 4:13 van de Awb).

Met als grondslag artikel 4:5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan de gemeente besluiten een onvolledige aanvraag niet te behandelen. In dat geval stelt de gemeente de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag aan te vullen. Als het bestuursorgaan de aanvrager uitnodigt om de aanvraag aan te vullen, dan heeft dat effect op de wettelijke beslistermijn. De beslistermijn wordt opgeschort tot de dag waarop de aanvraag is aangevuld (artikel 4:15 Algemene wet bestuursrecht). De gemeente bepaalt in de 'uitnodiging' de termijn waarbinnen de aanvrager nadere gegevens kan aanleveren.

Artikel 4.2.5 Weigeringsgronden

Dit artikel bepaalt in algemene zin in welke gevallen een vergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 kan worden geweigerd. Dit kan als naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste, wijkverbetering en leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking gediende belang, het genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning, en het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte.

Deze algemene criteria behoeven invulling in concrete gevallen. Bij het aanvragen van een vergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 wordt het belang van de eigenaar gewogen tegen het algemene belang dat centraal staat in het werkingsgebied. Het tegengaan van schaarste en bevorderen van de leefbaarheid zijn daarbij van belang. Mochten deze belangen niet voldoende gediend kunnen worden door het stellen van voorwaarden en voorschriften, dan kan de vergunning geweigerd worden. Hetzelfde geldt als een onaanvaardbare inbreuk op het geordend leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte dreigt.

Een weigeringsgrond ontstaat ook wanneer verlening van de aangevraagde vergunning zou leiden tot strijdigheid met een geldend of ter inzage gelegd omgevingsplan.

Hoewel niet expliciet genoemd in het artikel kan de gemeente voor de onttrekkingsvergunning gebruikmaken van de mogelijkheden op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (zie hiervoor artikel 25 van de Huisvestingswet 2014). Deze wet is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Uit de Bibob-toets kan naar voren komen dat er een redelijke kans is dat een vergunning of ontheffing wordt misbruikt. De gemeente kan dan de aanvraag weigeren of de afgegeven ontheffing of vergunning intrekken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan eigenaren die met justitie in aanraking zijn geweest. Zo wordt voorkomen dat de gemeente Leeuwarden indirect criminele activiteiten faciliteert en wordt bovendien de concurrentiepositie van bonafide burgers beschermd.

Artikel 4.2.6 Intrekkingsgronden

Dit artikel bepaalt in welke gevallen een vergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 kan worden ingetrokken. Dit is het geval wanneer:

- de eigenaar van de woonruimte hier om verzoekt;
- een onttrokken woonruimte op enig moment langer dan een jaar niet wordt gebruikt voor datgene waarvoor deze is onttrokken.

In artikel 26 van de Huisvestingswet 2014 zijn intrekkingsgronden opgenomen. Deze gelden rechtstreeks en zijn in de verordening niet herhaald.

Artikel 4.2.7 Overgangsbepalingen*Eerste lid*

In dit lid is bepaald dat het college een register bijhoudt waarin alle tweede woningen binnen het werkingsgebied van de onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 4.2.1, eerste lid worden opgenomen.

Tweede lid

In dit lid is bepaald dat het college woonruimten die binnen het werkingsgebied vallen en die als tweede woning gebruikt worden binnen zes maanden na inwerkingtreding van de verordening in het register als bedoeld in het eerste lid worden opgenomen, voor zover deze bij het college bekend zijn.

Derde lid

In dit lid is bepaald dat eigenaren van woonruimten, die binnen het werkingsgebied vallen en die als tweede woning gebruikt worden, binnen twaalf maanden na inwerkingtreding van deze verordening melding kunnen maken van hun tweede woninggebruik, indien die woonruimten door het college nog niet in het register zijn opgenomen.

Vierde lid

In dit lid is bepaald dat wanneer eigenaren van tweede woningen, overeenkomstig het tweede en derde lid, van rechtswege over een vergunning worden geacht te beschikken. Hiermee wordt voorkomen dat op grond van de Huisvestingsverordening zwaar inbreuk wordt gemaakt op woningbezit van de desbetreffende eigenaren.

HOOFDSTUK 5 OVERIGE BEPALINGEN*Paragraaf 5.1 Handhaving en toezicht*

Artikel 5.1.1 Toezicht

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde, zijn belast de daartoe door het college op grond van artikel 33, eerste lid, van de Huisvestingswet aangewezen ambtenaren.

Artikel 5.1.2 Bestuurlijke boete*Eerste lid*

Dit artikel bepaalt dat het college een bestuurlijke boete op kan leggen bij overtreding van de verboden die bepaald zijn in artikel 21 en 41 van de Huisvestingswet. Dit artikel is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 35 van de Huisvestingswet, waarin is bepaald dat gemeenten in hun Huisvestingsverordening bepalingen op kunnen nemen met betrekking tot de bestuurlijke boete.

Overtredingen in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet gaan in deze Huisvestingsverordening over het zonder vergunning onttrekken van een woonruimte om als tweede woning te gebruiken in het aangewezen werkingsgebied. Overtredingen in de zin van artikel 41 van de Huisvestingswet gaan in deze Huisvestingsverordening over het zonder vergunning in gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte. Voorwaarden en voorschriften die in de verordening zijn verbonden aan deze vergunningen zijn op grond van artikel 24 en 26 van de Huisvestingswet gesteld. Overtreding van deze voorwaarden of voorschriften zijn dus overtredingen van artikel 24 en 26 van de Huisvestingswet.

Bestuurlijke boetes moeten worden onderscheiden van de last onder dwangsom. Een last onder dwangsom kan worden opgelegd op grond van de Gemeentewet (artikel 125) in samenhang met de Algemene wet bestuursrecht (artikel 5.32) en behoeft geen grondslag in de Huisvestingsverordening. Bestuurlijke boetes wel, daarom zijn deze opgenomen in dit artikel. Het opleggen van boetes blijkt namelijk effectiever dan het enkel opleggen van een last onder dwangsom. Dit is in het verleden vooral gebleken bij de handhaving van overtredingen van de verbodsbepalingen in de Huisvestingswet. De bestuurlijke boetes kunnen altijd in combinatie met een last onder dwangsom worden opgelegd.

Tweede lid

Dit artikel bepaalt dat wanneer het college besluit een bestuurlijke boete op te leggen, dit gebeurt op in lijn met de door de gemeenteraad vastgestelde boetebedragen. Deze zijn vastgelegd in de tabellen van bijlage 2 bij deze huisvestingsverordening.

Tabel 1 Bestuurlijke boete opkoopbescherming

In tabel 1 zijn de boetes opgenomen voor het in gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning. Goedkope en middeldure woonruimten zijn in eerste instantie bedoeld om in te wonen door de koper. De bescherming van de beschikbaarheid van woonruimten voor startende kopers, gelet op de schaarste aan koopwoningen en hun geringere financiële positie, is van groot belang. Hetzelfde geldt voor het op pijl houden van de leefbaarheid in de buurten. Het schenden van deze vergunningplicht acht de gemeente een ernstige overtreding, gezien het negatieve effect op de betaalbaarheid van koop- en huurwoningen en daarmee de toegankelijkheid van de Leeuwarder woningmarkt voor potentiële eigenaar-bewoners. De boete voor het in gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte, zonder vergunning of ontheffing is daarom vastgesteld op €4.000,- voor een legaliseerbare overtreding. Voor een niet-legaliseerbare overtreding geldt dat hiervoor een boete is vastgesteld van €8.000,- voor de eerste, €12.000,- voor de tweede, €18.500,- voor derde, en €21.750,- voor de vierde overtreding en verder. De boete voor het in gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte met vergunning of ontheffing, waarbij de gebruiksvorm wordt geschonden, is vastgesteld op €8000,- voor de eerste, €12.000,- voor de tweede, €18.500,- voor derde, en €21.750,- voor de vierde overtreding en verder.

Een overtreding is legaliseerbaar zodra er voor de illegale situatie alsnog een vergunning of ontheffing kan worden verkregen. De reden dat dit bedrag lager is vastgesteld is omdat de handeling op zichzelf dus legaliseerbaar is, en derhalve minder ernstig is. Immers is voor het type gebruik een vergunning of ontheffing te verkrijgen waarmee deze vorm minder onwenselijk is. Wanneer er geen vergunning is, maar deze ook niet te verkrijgen valt, gaat het om een handeling die niet legaliseerbaar is, en daarmee ook een onwenselijkere handeling betreft.

De gemeenteraad acht de boete evenredig in de zin van artikel 6 van het EVRM. In het geval van bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 5:46, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht, die door de overtreder aannemelijk zijn gemaakt, is een lagere boete mogelijk. Dit artikel bevat de algemene bevoegdheid voor overheden, zoals de gemeente, om boetes in individuele situaties te matigen als er sprake is van bijzondere omstandigheden. Hoewel er dus vaste boetebedragen staan voor overtreding van de opkoopbescherming, wordt elke zaak op zijn eigen inhoud beoordeeld. Als er redenen zijn om

een lagere of helemaal geen boete op te leggen vanwege bijzondere omstandigheden, dan doet de gemeente dat.

Tabel 2 Bestuurlijke boete onttrekking

Het in strijd met de voorwaarden uit de verordening onttrekken van woonruimte wordt het zwaarst beboet. Van de hoogte van de boete moet een afschrikwekkende werking uitgaan, reden waarom hier is gekozen voor de hoogst mogelijke boete. Bij onttrekking met vergunning, maar bij het schenden van voorwaarden, is vanwege de mindere ernst van de overtreding een lagere boete vastgesteld. De onttrekking is middels de vergunning immers gelegitimeerd, maar de voorwaarden worden niet juist uitgevoerd. Dit is een ernstige overtreding, maar niet zo ernstig als onttrekking waar helemaal geen vergunning voor is verleend.

In het opleggen van en bepalen van de hoogte van de boete wordt uiteraard rekening gehouden met het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht in titel 5.4, en in het bijzonder artikel 5:46. De hoogte van de bestuurlijke boete wordt afgestemd op de ernst van de overtreding en de mate waarin deze aan de overtreder kan worden verweten. De gemeente houdt daarbij zo nodig rekening met de omstandigheden waaronder de overtreding is gepleegd. Ook legt de gemeente een lagere bestuurlijke boete op indien de overtreder aannemelijk maakt dat de vastgestelde bestuurlijke boete wegens bijzondere omstandigheden te hoog is.

Paragraaf 5.2 Restbepalingen

Artikel 4.2.1 Beleidsregels

Dit artikel bepaalt dat het college beleidsregels kan vaststellen met betrekking tot zaken die in deze verordening zijn geregeld. Bijvoorbeeld over de vaststelling van feiten, het maken van afwegingen en de verdere uitleg van regels.

Artikel 4.2.2 Afwijkingsbevoegdheid

Er kunnen zich individuele gevallen voordoen waarin strikte toepassing van deze verordening onbedoeld en onvoorzien buitengewoon onbillijk uitwerkt. In die gevallen kan het college besluiten om af te wijken van de bepalingen van deze verordening. Hierdoor kan worden voorkomen dat in schrijnende situaties geen huisvestingsvergunning kan worden afgegeven. De aard en strekking van de afwijkingsbevoegdheid is zodanig dat deze slechts met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast. Het is hierbij in geen geval mogelijk om af te wijken van de bepalingen in de Huisvestingswet 2014.