

## Tijdelijke beleidsregel voorwaarden verhuurvergunning Leiden 2024

### Besluit

1. De Tijdelijke beleidsregel voorwaarden verhuurvergunning Leiden 2024 vast te stellen.

### Perssamenvatting:

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. Deze wet heeft invloed op het verlenen van verhuurvergunningen. Vanaf 1 januari 2025 gelden er nieuwe voorwaarden voor aanvragen van verhuurvergunningen die vóór deze datum worden ingediend. Met deze tijdelijke beleidsregel wil het college duidelijk maken wat de verschillen zijn in beoordelingskaders en voorwaarden.

Voor elke verhuurvergunning die vóór 1 januari 2025 wordt aangevraagd, geldt dat de huurprijs voor een zelfstandige woning niet hoger mag zijn dan de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel.

Deze regel geldt in 2024 nog niet voor onzelfstandige woonruimtes (kamerverhuur) en geliberaliseerde woonruimtes waarbij de maximale huurprijs boven €879,66 ligt. Verder moet bij elke vergunningsaanvraag ingediend voor 1 januari 2025 een onderhoudsplan worden ingediend. Het college wil de aanvragers van een verhuurvergunning duidelijkheid en zekerheid geven over de voorwaarden die gelden voor aanvragen die zijn ingediend vóór de wijzigingen door de Wet betaalbare huur.

Tijdelijke beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Leiden over het verbinden van voorwaarden aan een verhuurvergunning als bedoeld in artikel 2 van de Verhuurverordening Leiden 2024 (Tijdelijke beleidsregel voorwaarden verhuurvergunning Leiden 2024)

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Leiden,

Gelet op:

- Artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht
- Artikel 2 Verhuurverordening Leiden 2024
- Artikel 8, eerste lid, Wet goed verhuurderschap zoals deze luidt tot de inwerkingtreding van de wijzigingen op grond van artikel I van de Wet betaalbare huur per 1 januari 2025

Overwegende dat:

- De Wet betaalbare huur per 1 januari 2025 in de Wet goed verhuurderschap wijzigingen aanbrengt met betrekking tot de verlening van verhuurvergunningen en de voorwaarden die aan die vergunningen verbonden kunnen worden;
- Hierdoor aan aanvragen om een verhuurvergunning vanaf 1 januari 2025 andere voorwaarden worden verbonden dan aan aanvragen die voor die datum worden gedaan;
- Het college het beoordelingskader en voorwaarden aan de verhuurvergunning aangevraagd voor 1 januari 2025 duidelijk en transparant uiteen wenst te zetten;
- Het college aan aanvragers duidelijkheid en zekerheid wenst te geven over welke voorwaarden worden opgenomen bij een verhuurvergunning als bedoeld in artikel 2 de Verhuurverordening Leiden 2024 als deze is ingediend vóórafgaand aan de inwerkingtreding van de wijzigingen van de Wet goed verhuurderschap uit artikel I van de Wet betaalbare huur per 1 januari 2025;

besluit vast te stellen de Tijdelijke beleidsregel voorwaarden verhuurvergunning Leiden 2024:

## HOOFDSTUK 1. ALGEMEEN

### Artikel 1 (begrippen)

De begripsbepalingen die zijn opgenomen in de Verhuurverordening Leiden 2024 zijn van toepassing op dit besluit.

### Artikel 2 (toepassingsbereik)

Deze beleidsregel is van toepassing op het verbinden van voorwaarden aan een verhuurvergunning die is aangevraagd voor 1 januari 2025.

### Artikel 3 (voorwaarde: maximale huurprijs)

1. Aan een verhuurvergunning wordt in ieder geval de voorwaarde, bedoeld in artikel 8, eerste lid, onder b, van de wet verbonden.
2. De voorwaarde, bedoeld in het eerste lid, wordt niet opgelegd indien:

- a. het gaat om een onzelfstandige woonruimte; of
  - b. het een zelfstandige woonruimte, als bedoeld in artikel 7:234 BW betreft, waarvan de maximale huurprijs bij of krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, bepaalde waardering kennelijk hoger is dan het krachtens artikel 3, tweede lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag.
3. Bij de voorwaarde, bedoeld in het eerste lid, wordt de aanvrager de mogelijkheid geboden om binnen een termijn van 6 weken schriftelijk, met bewijsstukken, te onderbouwen dat sprake is van een geval als bedoeld in het tweede lid, onder b.

#### **Artikel 4 (voorwaarde: onderhoudsplan)**

1. Aan een verhuurvergunning wordt in ieder geval de voorwaarde, bedoeld in artikel 8, eerste lid, onder c, van de wet verbonden voor het opstellen en uitvoeren van een onderhoudsplan.
2. De termijn, bedoeld in de aanhef van artikel 8, eerste lid, onder c, van de wet voor het toezenden van het onderhoudsplan bedraagt 6 weken.

#### **Artikel 5 (inwerkingtreding)**

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking en vervalt met ingang van 1 juli 2025 of zoveel eerder als op de laatste aanvraag om een verhuurvergunning als bedoeld in artikel 2 is beslist.

#### **Artikel 6 (citeertitel)**

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Tijdelijke beleidsregel voorwaarden verhuurvergunning Leiden 2024.

## **Toelichting**

### **Algemeen**

Deze beleidsregel is een bevestiging van een bestendige vaste gedragslijn voor het verbinden van voorwaarden aan een verhuurvergunning. Intern is deze vaste gedragslijn toegepast sinds de introductie van de verhuurvergunning per 1 januari 2024. Om ook naar de aanvragers van deze verhuurvergunning duidelijkheid te geven is het wenselijk bevonden om de gehanteerde vaste gedragslijn als een voor eenieder inzichtelijke beleidsregel vast te stellen.

Aanvragers die vanaf 1 januari 2025 een aanvraag om een verhuurvergunning hebben ingediend krijgen te maken met het aangepaste toetsingskader en andere voorwaarden als gevolg van de inwerkingtreding van artikel I van de Wet betaalbare huur per die datum. Dat artikel uit de Wet betaalbare huur brengt namelijk wijzigingen aan in de grondslag voor het opnemen van voorwaarden aan de verhuurvergunning (artikel 8 van de wet) en introduceert daarnaast ook een nieuw artikel 2a in de wet.

Het doel van deze beleidsregel is dat zowel vergunningverleners als aanvragers weten in welke gevallen welke voorschriften aan een verhuurvergunning verbonden worden.

### **Artikelsgewijs**

#### *Artikel 2 (toepassingsbereik)*

Op aanvragen die zijn ingediend na 1 januari 2025 is deze beleidsregel niet meer van toepassing. Dit heeft te maken met de wijzigingen die in de wet worden aangebracht naar aanleiding van artikel I van de Wet betaalbare huur. Zie algemeen deel van de toelichting.

#### *Artikel 3 (voorwaarde: maximale huurprijs)*

In beginsel wordt in iedere verhuurvergunning de voorwaarde opgenomen dat de huurprijs niet hoger mag zijn dan de maximale huurprijs die is toegestaan op grond van het woningwaarderingstelsel.

In het tweede lid zijn de uitzonderingen op deze hoofdregel opgenomen. Het tweede lid, onder b, maakt duidelijk dat de voorwaarde niet geldt voor geliberaliseerde woonruimten. In het geval dat een woning voldoende punten heeft om boven die liberalisatiegrens uit te komen wordt de voorwaarde uit dit artikel niet opgelegd.

Voor zelfstandige woningen wordt berekend wat het puntenaantal van de woning is. Vervolgens wordt gekeken of de huurprijs voor de woning niet hoger is dan de maximale huurprijs die met dat puntenaantal correspondeert.

Wij bieden altijd de mogelijkheid om onderbouwd te weerleggen dat de woning niet geliberaliseerd is. Een onderbouwde berekening van het puntenaantal, waaruit blijkt dat de woning voldoende punten heeft om boven de liberalisatiegrens uit te komen, kan binnen een termijn van 6 weken worden aangeleverd. Voor de duur van deze termijn is aangesloten bij de termijn voor het aanleveren van het onderhoudsplan (zie artikel 3).

*Artikel 4 (voorwaarde: onderhoudsplan)*

Wij vragen altijd een onderhoudsplan op. Dit onderhoudsplan is bedoeld om de verhuurder bewust te maken diens verplichting om diens huurwoningen goed te onderhouden. In het onderhoudsplan behoort op grond van artikel 8, eerste lid, onder c, in ieder geval het volgende te staan:

- De onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden voor de komende 5 jaar;
- Een schatting van de kosten van de werkzaamheden; en
- De doorberekening van die kosten aan de huurder voor de komende 5 jaar.

In gevallen dat een huurwoning valt onder een Vereniging van Eigenaren is het meerjarenonderhoudsplan voor ons meestal voldoende.

*Artikel 5 (inwerkingtreding)*

Omdat deze beleidsregel van toepassing is op een beperkt en aflopend aantal gevallen is gekozen voor een vervaltermijn. Naar verwachting zijn in ieder geval voor 1 juli 2025 alle aanvragen om een verhuurvergunning die zijn gedaan voor 1 januari 2025 afgerond. In het waarschijnlijke geval dat eerder op al deze aanvragen is beslist treedt deze beleidsregel op een eerder moment uit werking.