

Verordening tot wijziging van de Verhuurverordening Leiden 2024

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel 24.0115 van 19 november 2024), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

BESLUIT

- Vast te stellen de Verordening tot wijziging van de Verhuurverordening Leiden 2024, luidende aldus:

Verordening tot wijziging van de Verhuurverordening Leiden 2024

ARTIKEL I

De Verhuurverordening Leiden 2024 wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1, onderdeel c, wordt na 'artikel 5, eerste lid, onder a' een komma ingevoegd.

B

Artikel 3, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd:

- Onderdeel d vervalt, onder verlettering van onderdeel e tot onderdeel d.
- Onderdeel d (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:
 - Na 'de verboden en bepalingen' wordt een komma ingevoegd.
 - Na 'artikel 7, tweede lid, onderdeel a, van de wet' wordt een komma ingevoegd.
 - De komma na 'ten aanzien van de verhuurder genomen besluiten tot inbeheername' vervalt.

C

Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

- In het eerste en tweede lid wordt de zinssnede 'het verbod bedoeld in artikel 2, het verbod bedoeld in artikel 12, derde lid van de wet' vervangen door 'het verbod, bedoeld in artikel 2, het verbod, bedoeld in artikel 12, derde lid, van de wet'.
- In het tweede lid wordt de zinssnede 'hanteert het college de bedragen als bedoeld in bijlage II bij deze verordening' vervangen door 'hanteert het college de bedragen, bedoeld in bijlage II bij deze verordening'.
- Na het tweede lid wordt onder vernummering van het derde tot het vierde lid een lid ingevoegd, luidende:
 - Bij het opleggen van een boete als bedoeld in artikel 18, derde lid, van de wet hanteert het college de bedragen, bedoeld in bijlage II bij deze verordening.
- In het vierde lid (nieuw) wordt na 'de regels van goed verhuurderschap als bedoeld in artikel 2' ingevoegd 'of artikel 2a'.

D

In artikel 5 wordt 'Het verbod bedoeld in artikel 2' vervangen door 'Het verbod, bedoeld in artikel 2,'.

E

Bijlage II komt te luiden:

Bijlage II (artikel 4, tweede en derde lid): bedragen bestuurlijke boetes

Onderdeel A

Overtreding van de artikelen	Eerste overtreding	Bedrijfs-matig ngen eerste over-treding	Herhaalde over-treding	Bedrijfs-matig en herhaalde over-treding
Gericht op het voldoen aan administratieve eisen				
Artikel 2, tweede lid, onder d, wet	€ 1.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000
Artikel 2, tweede lid, onder e, wet	€ 1.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000
Artikel 2, derde lid, onder b, wet	€ 1.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000

Artikel 2, eerste lid, verordening	€ 1.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000
Gericht tegen onrechtmatig financieel gewin				
Artikel 2, tweede lid, onder c, wet	€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000
Artikel 2, tweede lid, onder f, wet	€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000
Artikel 2, vierde lid, wet	€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000
Artikel 2a, eerste lid, wet:				
- tot en met 5% huurprijs-overschrijding				
- boven de 5% tot en met 25% huurprijsoverschrijding	€ 1.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 4.000
- boven de 25% tot en met 50% huurprijsoverschrijding	€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000
- bij meer dan 50% huurprijs-overschrijding	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000
Artikel 2a, derde lid, wet	€ 20.000	€ 22.500	€ 40.000	€ 80.000
Artikel 2a, vierde lid, wet	€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000
Artikel 8, eerste lid, onder b, wet	€ 1.000 € 5.000	€ 2.000 € 10.000	€ 2.000 € 10.000	€ 4.000 € 20.000
Gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur				
Artikel 2, tweede lid, onder a, wet	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000
Artikel 2, tweede lid, onder b, wet	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000
Artikel 2, derde lid, onder a, wet	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000
Artikel 5, eerste lid, onder a, wet	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000
Artikel 12, derde lid, wet	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000

Onderdeel B

Overtreding van artikel 8, eerstelid, onder b, van de wet, zoalsdeze luidde voor het tijdstip vaninwerkingtreding van de Wetbetaalbare huur, gelet op artikel28 van de wet	Eerste over-treding	Bedrijfs-matig en eerste over-treding	Herhaalde over-treding	Bedrijfs-matig en herhaalde over-treding
Artikel 8, eerste lid, onder b, (oud) wet:				
- tot en met 5% huurprijs-over-schrijding	€ 1.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 4.000
- boven de 5% tot en met 25% huurprijsoverschrijding	€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000
- boven de 25% tot en met 50% huurprijsoverschrijding	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000
- bij meer dan 50% huurprijsover-schrijding	€ 20.000	€22.500	€ 40.000	€ 80.000

F

Bijlage II (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:

Onderdeel B alsmede de aanduiding 'Onderdeel A' van het eerste onderdeel vervallen.

ARTIKEL II

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2025, met uitzondering van artikel I, onder F, dat in werking treedt met ingang van 1 juli 2025.

Toelichting

Algemeen

Inleiding

Deze wijzigingsverordening heeft betrekking op het herstel van lacunes in de eerdere versie van de Verhuurverordening Leiden 2024 (hierna: Verhuurverordening) en het aanpassen van de Verhuurverordening aan wijzigingen van de Wet goed verhuurderschap als gevolg van de inwerkingtreding van bepalingen uit de Wet betaalbare huur met ingang van 1 januari 2025. Door de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur worden enkele (grondslagen voor) bestuurlijke boetes gewijzigd of zelfs geïntroduceerd. De belangrijkste wijziging betreft daardoor de wijziging van de boetebedragen uit bijlage II bij de Verhuurverordening. In deze toelichting wordt nader ingegaan op de verschillende boetes en de verschillende hoogtes van die boetes, zoals deze zijn opgenomen in het voorstel tot wijziging van de Verhuurverordening.

Hoogte van de boetebedragen

Voor de bestuurlijke boete is van belang dat artikel 19, derde lid, van de Wet goed verhuurderschap de maximale hoogte van de op te leggen bestuurlijke boetes regelt. Het uitgangspunt is, dat ten hoogste boetes van de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, opgelegd kunnen worden. Bij een herhaalde overtreding kan dit een hogere boete, van ten hoogste de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, zijn. Met inachtneming van die maximale hoogte en rekening houdend met het afschrikwekkende effect dat van een bestuurlijke boete als punitieve sanctie uit moet gaan, zijn in een bijlage de bedragen van de bestuurlijke boetes vastgelegd.

Boetes voor overschrijding van de maximale huurprijs onzelfstandige woonruimte

In Bijlage II bij de Verhuurverordening zijn aanvullend de bedragen van de bestuurlijke boetes vastgelegd voor een overtreding van de verboden als bedoeld in artikel 2a, derde en vierde lid, van de Wet goed verhuurderschap. Dit betreft het verbod tot het verhuren van een onzelfstandige woonruimte met een huurprijs die hoger is dan krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geldende maximale huurprijs en het verbod tot het toepassen van een huurverhoging die een bij of krachtens artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgesteld maximaal toegestaan huurverhogingspercentage overschrijdt.

Het bedrag van de bestuurlijke boetes voor het overtreden van het verbod tot het hanteren van een huurprijs die hoger ligt dan de geldende maximale huurprijs bij onzelfstandige woonruimte is vastgesteld op één vast bedrag in tegenstelling tot de bedragen van de bestuurlijke boetes voor eenzelfde overtreding van het verbod tot het hanteren van een huurprijs die hoger ligt dan de geldende maximale huurprijs bij zelfstandige woonruimte.

Het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte levert in vergelijking tot zelfstandige woonruimte een lagere maximale huurprijs op vanwege de beperktere gebruikskwaliteit van de woning. Het hanteren van een bestuurlijke boete op basis van een bepaalde percentage huurprijsoverschrijding is bij onzelfstandige woonruimte wegens het verschil in maximale huurprijzen niet billijk en staat niet in verhouding tot de ernst van de overtreding. Een huurprijsoverschrijding met een relatief laag bedrag leidt bij onzelfstandige woonruimten daardoor sneller tot een relatief hoog percentage huurprijsoverschrijding, in tegenstelling tot een huurprijsoverschrijding bij onzelfstandige woonruimten. Voor onzelfstandige woonruimte leidt één vastgesteld bedrag voor elke huuroverschrijding daarom tot boetebedragen die evenredig zijn in verhouding tot de overtreding.

Boete voor overschrijding van het maximale huurverhogingspercentage

Het bedrag van de bestuurlijke boete, voor het overtreden van het verbod tot het toepassen van een hoger huurverhogingspercentage dan wettelijk is toegestaan, is op deze wijze vastgesteld zodat de punitieve sanctie evenredig is in relatie tot de ernst van het vergrijp. Het verhogen van de huurprijs met een hoger huurverhogingspercentage dan wettelijk toegestaan zorgt naar verwachting minder snel tot een aanzienlijk geldelijk gewin voor de overtreder en een aanzienlijk geldelijk verlies voor de huurder. Voor de boetebedragen is daarom aangesloten bij de boetebedragen voor huurprijsoverschrijdingen van niet meer dan 5% bij onzelfstandige woonruimten.

Overige wijzigingen

De wijzigingen waar niet expliciet op wordt ingegaan in het artikelsgewijze deel van deze toelichting hebben uitsluitend betrekking op het herstel van kennelijke verschrijvingen en wijzigingen van redactionele aard.

Artikelsgewijs

Artikel I

Onderdeel B

Artikel 3, tweede lid, onderdeel d (oud), van de Verhuurverordening vervalt wegens een gewijzigde interpretatie van de wettelijke weigeringsgronden. Wij kunnen op grond van de Wet goed verhuurderschap voorschriften aan de verhuurvergunning verbinden. Deze voorschriften kunnen onder andere betrekking hebben op de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de regels voor goed verhuurderschap. Wij vragen niet op voorhand hoe een verhuurder hieraan op eigen initiatief invulling geeft en kunnen hierop de vergunning ook niet weigeren. Het laten vervallen van dit artikelonderdeel heeft daardoor materieel geen gevolgen.

Onderdeel C

In artikel 4 van de Verhuurverordening wordt een nieuw derde lid opgenomen om te verduidelijken dat de boetebedragen voor het opleggen van een boete wegens overtreding van de regels voor goed verhuurderschap voor de Gemeente Leiden zijn opgenomen in bijlage II van de verordening. Met de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur zijn de regels voor goed verhuurderschap niet langer uitsluitend opgenomen in artikel 2 van de Wet goed verhuurderschap, maar voortaan ook in het nieuwe artikel 2a van die wet. In artikel 18, derde lid, van de Wet goed verhuurderschap is de grondslag opgenomen voor het opleggen van boetes wegens een overtreding van artikel 2 of 2a van die wet. Het nieuwe derde lid van artikel 4 van de Verhuurverordening legt de link tussen wettelijke grondslag voor de boete en de boetehogtes die de Gemeente Leiden daarvoor hanteert.

In artikel 4, vierde lid (nieuw), van de Verhuurverordening is, in lijn met het voorgaande, aangevuld dat de regels voor goed verhuurderschap niet langer uitsluitend zijn terug te vinden in artikel 2 van de Wet goed verhuurderschap, maar ook in het nieuwe artikel 2a van die wet.

Onderdeel E

De wijzigingen van Bijlage II zijn opgenomen naar aanleiding van de wijzigingen in artikel 4 van de Verhuurverordening en uitbreiding van de regels voor goed verhuurderschap met de inwerkingtreding van artikel 2a van de Wet goed verhuurderschap. Dit hangt onder meer samen met de verwijzingen naar de onderdelen van artikel 8, eerste lid, van de Wet goed verhuurderschap, die door de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur wijzigen.

Met de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur wordt het woningwaarderingsstelsel bindend voor verhuurders. Dit is vastgelegd in het nieuwe artikel 2a van de Wet goed verhuurderschap. Voor de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur bood artikel 8, eerste lid, onder b, van de Wet goed verhuurderschap (zoals dat onderdeel luidde voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur) de grondslag voor maximeren van de huurprijs op grond van het woningwaarderingsstelsel. De voorwaarde bij de verhuurvergunning was dus bepalend voor de verplichting niet te hoge huur te vragen. Vanaf 1 januari 2025 is die voorwaarde wettelijk vastgelegd en is de grondslag voor de vergunningsvoorwaarde komen te vervallen.

In de verhuurvergunningen die vóór 1 januari 2025 zijn verleend is echter nog wel de voorwaarde opgenomen dat de huurprijs niet hoger mag zijn dan de maximaal toegestane huurprijs op grond van het woningwaarderingsstelsel. Op die voorwaarde kan tot 1 juli 2025 nog steeds gehandhaafd worden. Dat is bepaald in artikel 28 van de Wet goed verhuurderschap. Om handhaving van de voorwaarden tot die tijd ook mogelijk te maken op grond van de Verhuurverordening is een (tijdelijk) nieuw onderdeel B opgenomen in Bijlage II bij de Verhuurverordening.

Zie voor een toelichting op de hoogte van de verschillende boetes het algemeen deel van deze toelichting.

Onderdeel F

De tijdelijkheid van het onderdeel B uit bijlage II van de Verhuurverordening is geregeld door dat onderdeel B ook weer te laten vervallen na het vervallen van de mogelijkheid te handhaven op grond van artikel 28 van de Wet goed verhuurderschap.

Artikel II

Om tijdelijkheid van het onderdeel B van Bijlage II bij de Verhuurverordening te regelen is een bijzondere inwerkingtredingsbepaling opgenomen. Op deze manier wordt in één wijzigingsverordening zowel de inwerkingtreding als de uitwerkingtreding van onderdeel B van die bijlage II geregeld. Zie ook de artikelsgewijze toelichting bij Artikel I, onderdelen E en F.

2. Vast te stellen de Verordening tot tweede wijziging van de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024, luidende aldus:

Verordening tot tweede wijziging van de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024

Artikel I

De Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024 wordt als volgt gewijzigd:

- A Artikel 2 komt te luiden:

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte omzetten en vormen

1. De verboden, bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder c, d en e, van de wet, zijn van toepassing op alle woonruimten gelegen in een op de kaartbijlage bij deze verordening aangewezen buurt, 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 als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder c, als sprake is van niet meer dan twee personen of als sprake is van één huishouden;
 - d. in gevallen waarin sprake is van hospita-verhuur waarbij maximaal één onzelfstandige woonruimte aan maximaal één persoon wordt verhuurd;
 - e. 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.
 - f. in gevallen als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder d en e, van de wet als geen van de zelfstandige woonruimten een gebruiksoppervlak heeft van minder dan 45m².

- B Artikel 3 komt te luiden:

Artikel 3. Aanvraag vergunning omzetten en vormen

1. De aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder c, d en e, 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. een omschrijving van de activiteit waarvoor een vergunning wordt aangevraagd, waarbij kenbaar wordt gemaakt in welk aantal zelfstandige en onzelfstandige woonruimten een woonruimte wordt omgezet;
 - c. een plattegrond en een beschrijving van de bestaande situatie, die in elk geval inzicht geven in het aantal bewoners, de gebruiksoppervlakte en de woonlaag;
 - d. een plattegrond en een beschrijving van de beoogde situatie, die in elk geval inzicht geven in het aantal bewoners, de gebruiksoppervlakte en de woonlaag;
 - e. de bouwtekening of omgevingsvergunning;
 - f. een omschrijving van de geluidswerende maatregelen die getroffen zijn in de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft.
3. Aanvragen om een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder c, van de wet worden, met het oog op de weigeringsgrond, bedoeld in artikel 4, tweede lid, onder a, van deze verordening, per straat op volgorde van binnenkomst behandeld.

- C In artikel 4, eerste lid, artikel 5, eerste lid, en artikel 12, eerste lid, wordt 'onder c en e' vervangen door: onder c, d en e.

- D Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het derde lid vervalt, onder vernummering van het vierde tot en met zevende lid tot het derde tot en met zesde lid.

2. Het derde lid (nieuw) komt te luiden:
 3. Het college weigert een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder d en e, van de wet als een van de nieuw te vormen zelfstandige woonruimten een gebruiksoppervlak heeft van minder dan 24m².
 3. In het vierde lid (nieuw) en het vijfde lid (nieuw) wordt 'als genoemd' vervangen door: , genoemd.
- E In artikel 6, eerste en tweede lid wordt 'als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder c en e, van de wet' vervangen door: , bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder c, d en e, van de wet,.
- F In artikel 7, eerste lid, wordt: 'op alle woonruimten' vervangen door: op alle woonruimten in de gemeente Leiden.
- G Artikel 8 komt te luiden:
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 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 een 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.
 3. Een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet wordt geweigerd, tenzij sprake is van één van de vormen van het in gebruik geven die in artikel 41, derde lid, van de wet zijn genoemd.
- H In artikel 10, eerste en tweede lid wordt 'als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet' vervangen door: , bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet,.
- I In artikel 12 wordt, onder vernummering van het derde tot en met het zesde lid tot het vierde tot en met het zevende lid, een lid ingevoegd dat luidt:
3. Artikel 2, eerste lid, is niet van toepassing op:
 - a. woonruimten die aantoonbaar vóór 1 januari 2025 zijn omgezet als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder d, van de wet;
 - b. woonruimten die aantoonbaar vóór 1 april 2007 zijn verbouwd als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder e, van de wet.

Artikel II

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2025.
2. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2025.

TOELICHTING

Artikel I, onderdeel A, B, C en E

Met ingang van 1 januari 2024 is de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet) gewijzigd. Daarbij is aan artikel 21, eerste lid, van de wet een nieuw onderdeel toegevoegd. Sindsdien kunnen gemeenten er niet alleen voor kiezen het verkameren, het omzetten van zelfstandige woonruimten in onzelfstandige woonruimten, vergunningplichtig te maken. De wijziging maakt het ook mogelijk om voor de tegenhanger ervan, het omzetten van onzelfstandige woonruimten in zelfstandige woonruimten, een vergunningplicht in te voeren. Deze onderdelen maken gebruik van die mogelijkheid en voeren voor het omzetten van onzelfstandige woonruimten in zelfstandige woonruimten uit artikel 21, eerste lid, onder d, van de wet een vergunningplicht in de gemeente Leiden in.

Met het invoeren van de vergunningplicht wordt recht gedaan aan het amendement A.23.0116.06 dat tijdens de bespreking van Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024 op

21 december 2023 in de gemeenteraad aangenomen is. Doel van dat amendement was te voorkomen dat het quotum voor verkamering, zoals dat met de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024 is ingevoerd, zou worden omzeild door onzelfstandige woonruimten te verbouwen tot zelfstandige woonruimten. In Amsterdam nam dit namelijk een grote vlucht nadat het beleid rond verkamering gewijzigd was.

Het amendement richtte zich ten onrechte echter niet op het omzetten van onzelfstandige woonruimten in zelfstandige woonruimten, maar op het verbouwen van woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten. Waarschijnlijk doordat tijdens de bespreking van het amendement op 21 december 2023 in de gemeenteraad onvoldoende is onderkend dat er vanaf 1 januari 2024 een passender instrument was om het omzetten van onzelfstandige woonruimten in zelfstandige woonruimten te voorkomen. In de praktijk heeft dit tot gevolg dat het amendement zijn doel voorbij schiet. Het omzetten van onzelfstandige woonruimten in zelfstandige woonruimten is sinds de wijziging van de wet in de gemeente Leiden namelijk niet vergunningplichtig. Alleen voor het omzetten van zelfstandige woonruimten in onzelfstandige woonruimten (verkamering) en het verbouwen van woonruimte in twee of meer zelfstandige woonruimten (woningvorming) is een vergunning vereist.

Om te voorkomen dat het quotum voor verkamering wordt omzeild doordat het mogelijk is om onzelfstandige woonruimten zonder vergunning om te zetten in zelfstandige woonruimten, wordt met deze onderdelen alsnog het meer passende instrument ingevoerd en dus de vergunningplicht voor het omzetten van onzelfstandige woonruimten in zelfstandige woonruimten uit artikel 21, eerste lid, onder d, van de wet aan Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024 toegevoegd. De vergunningplicht voor het omzetten van onzelfstandige woonruimte naar zelfstandige woonruimte zorgt ervoor dat de omgezette woning minimaal 24m² moet zijn. Zo wordt ook voorkomen dat de minimale ondergrens van de vergunningplicht voor woningvorming kan worden omzeild.

De toegevoegde vergunningplicht staat naast de vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimten in onzelfstandige woonruimten (artikel 21, eerste lid, onder c, van de wet) en het verbouwen van woonruimte in twee of meer zelfstandige woonruimten (artikel 21, eerste lid, onder e, van de wet).

Verder is van de gelegenheid gebruik gemaakt de uitzonderingen op de vergunningplicht voor het omzetten en vormen van woonruimten en de vereisten voor het indienen van een aanvraag om een vergunning voor het omzetten en vormen van woonruimten in overeenstemming te brengen met de praktijk.

Artikel I, onderdeel D, onder 1

Met deze wijziging komt een bevoegdheid te vervallen met betrekking tot het stellen van eisen aan geluidswering. Deze eisen voor geluidswering uit het Besluit bebouwde leefomgeving zijn nieuwbouweisen in plaats van de eisen die gelden voor bestaande bouw. De bevoegdheid was te breed ingestoken en wordt niet nodig geacht omdat eisen met betrekking tot geluidswering ook als voorwaarden bij de vergunning opgenomen kunnen worden. Zie hiervoor artikel 5, tweede lid, van de Huisvestingsverordening.

Artikel I, onderdeel D, onder 2

Met het hiervoor genoemde amendement A.23.0116.06 is ook de grens voor de vergunningplicht voor het verbouwen van woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten uit artikel 21, eerste lid, onder e, van de wet van 24m² naar 45m² verhoogd. Doel van die verhoging was de grens in lijn te brengen met de kaders voor sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen in de Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020-2030. In de praktijk heeft de verhoging van de grens echter als onbedoeld effect dat er in het geheel geen vergunningen voor het verbouwen van woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten kunnen worden verleend. Dit terwijl er in de gemeente Leiden wel behoefte aan dit soort woonruimten is.

Met dit onderdeel wordt de grens voor het aanvragen van de vergunning voor het verbouwen van woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten uit artikel 21, eerste lid, onder e, van de wet, alsmede de vergunning voor het verbouwen van onzelfstandige woonruimten in zelfstandige woonruimten uit artikel 21, eerste lid, onder d, van de wet, vastgesteld op 24m². Er is dan een mogelijkheid om voor deze vorm van omzetting en woningvorming wel een vergunning te krijgen, maar ook rekening te houden met de gevolgen die dat in een concreet geval heeft.

Artikel I, onderdeel D, onder 3, en onderdelen F en H

Met dit onderdeel worden een aantal wetgevingstechnische gebreken in de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024 hersteld.

Artikel I, onderdeel G

Met de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024 is met ingang van 1 januari 2024 ook de verhuurvergunning opkoopbescherming uit artikel 41 van de wet ingevoerd. Daarbij zijn de vormen van gebruik uit artikel 41, derde lid, van de wet, waarvoor de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval wordt verleend, niet in de verordening genoemd. De gedachte hierachter was dat de wet immers al in deze gronden voor verlening voorziet.

In de praktijk blijkt echter dat hier toch onduidelijkheid over ontstaat. De aanhef van artikel 41, derde lid, van de wet, roept de vraag op of de gemeenteraad de gronden van verlening toch niet ook in de verordening moet herhalen. Om er geen enkel misverstand over te laten bestaan dat de vergunning in deze gevallen wordt verleend, voegt dit onderdeel dan ook een dynamische verwijzing naar de gronden uit artikel 41, derde lid, van de wet aan de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024 toe. Verder is van de gelegenheid gebruik gemaakt één van de indieningsvereisten in het tweede lid te verduidelijken.

Artikel I, onderdeel I

Dit onderdeel voorziet in overgangsrecht voor de twee vergunningen uit artikel 21, eerste lid, onder d en e, van de wet. Er is in de eerste plaats geen vergunning nodig voor onzelfstandige woonruimten die in zelfstandige woonruimten zijn omgezet, als de omzetting aantoonbaar vóór 1 januari 2025 plaats heeft gevonden. Voor die tijd gold er voor deze vorm van omzetting immers nog geen vergunningplicht en het onderdeel voorkomt dat die plicht alsnog met terugwerkende kracht geldt.

Verder is geen vergunning nodig voor het verbouwen van woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten als de woningvorming aantoonbaar vóór 1 april 2007 plaats heeft gevonden. Sinds 1 april 2007 is er, naast het verbod om zonder vergunning te verbouwen, ook een verbod om illegaal uitgevoerde verbouwingen in stand te laten. Bovendien geldt er sindsdien een onderzoeksplicht om na te gaan of van een dergelijke illegaal uitgevoerde verbouwing sprake is. Dit onderdeel doet recht aan de invoering van het verbod en de onderzoeksplicht op 1 april 2007.

Artikel II

Deze wijziging van de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024 treedt op 1 januari 2025 in werking. Op grond van dit artikel geldt de gewijzigde verordening vanaf dat moment voor alle aanvragen waarop op het moment van inwerkingtreding van de gewijzigde verordening nog niet is beslist.

Dit betekent dat dit artikel ervoor zorgt dat de verordening ook van toepassing is op aanvragen die vóór 1 januari 2025 op grond van de ongewijzigde verordening zijn ingediend. Hiervoor is gekozen omdat het sinds 1 januari 2024 niet mogelijk is om op grond van de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024 een vergunning voor het verbouwen van woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten te verlenen. Zonder dit artikel zouden alle aanvragen die in 2024 voor deze vergunning zijn ingediend dus moeten worden afgewezen.

Als deze vergunningen worden afgewezen, dan komen de indieners ook niet in aanmerking voor een vergunning op grond van de Verhuurverordening in het kader van de Wet goed verhuurderschap. Dit heeft tot gevolg dat de woonruimten niet kunnen worden verhuurd, terwijl het in nagenoeg alle gevallen gaat om woonruimten die juist al vele jaren verhuurd worden. Het alsnog verlenen van deze vergunningen leidt dus niet tot een toename van de overlast terwijl het afwijzen wel tot het verdwijnen van woonruimten leidt. Het overgangsrecht biedt dus de mogelijkheid om alsnog een vergunning voor het verbouwen van woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten te verlenen en daarmee te voorkomen dat vergunningen op grond van de Verhuurverordening moeten worden geweigerd.

3. om bij het vaststellen van deze verordening tot tweede wijziging van de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024 ten uitvoer van amendement A.23.0116.06 geen inspraakprocedure te doorlopen vanwege het feit dat deze wijziging een ondergeschikte herziening uit een eerder vastgesteld beleidsvoornemen betreft, zoals opgenomen in de Participatie- en inspraakverordening 2019.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 17 december 2024,

*de griffier,
G.F.C. van Leiden*

de voorzitter,

P.J. Heijkoop