

# Huisvestingsverordening 2024

Informatieve sessie voor de gemeenteraad 15 mei 2024

Remco Deelstra



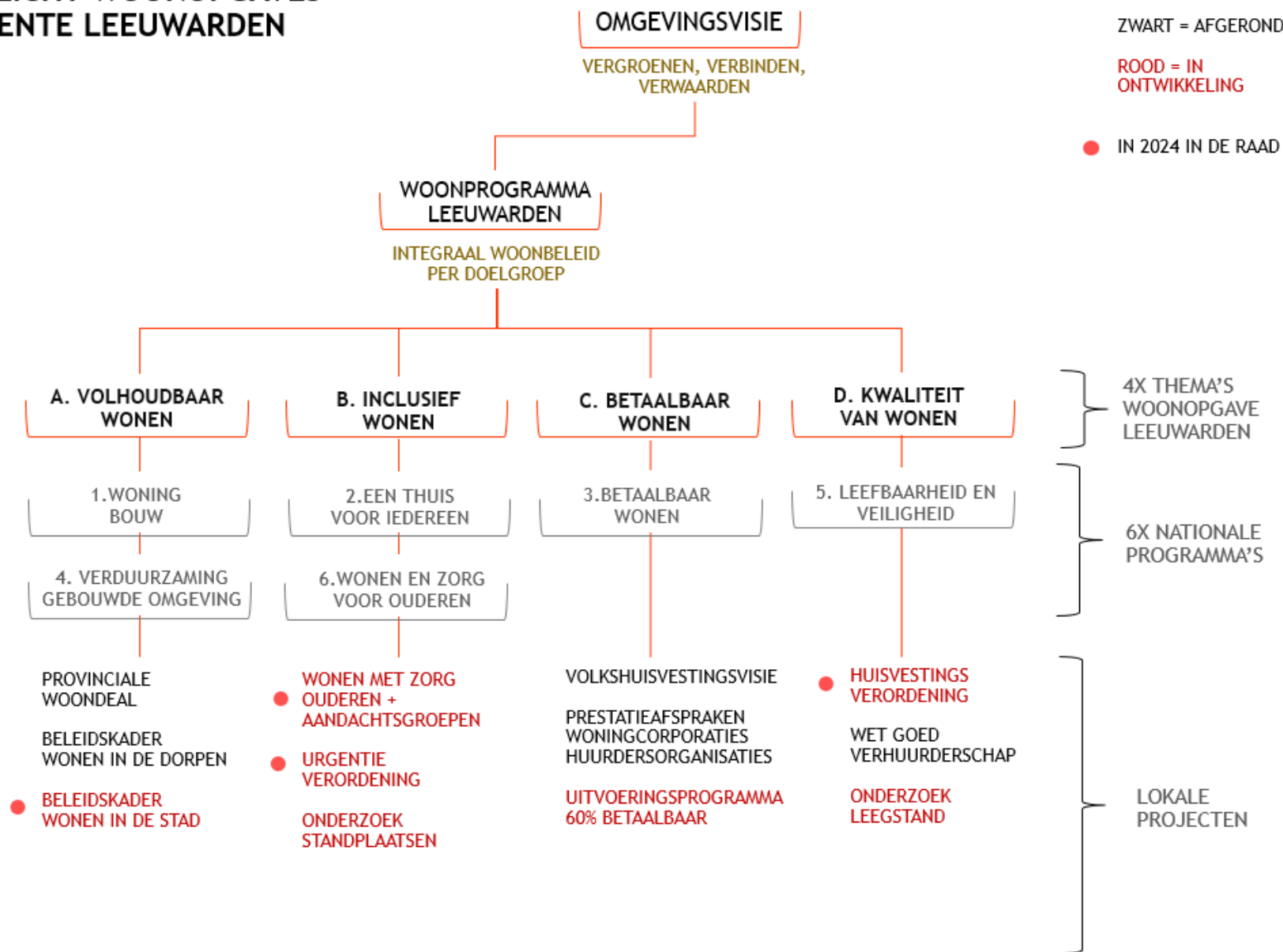
# Huisvestingswet

- Woonruimteverdeling:
  - Huisvestingsvergunning
  - Urgentieregeling (Fryske Urgentieverordening)
- Samenstelling woningvoorraad:
  - Omzettingsvergunning (bv. Kamerverhuur)
  - Onttrekkingsvergunning (opkoop, gebruik tweede woning)

# beleidskaders

- Volkshuisvestingsvisie 2021:
- *Daarnaast gaan we indien mogelijk in deze buurten de koopwoningenvoorraad afschermen voor opkoop door particuliere verhuurders*
- Collegeprogramma 2022 – 2026:
- *Woningzoekenden mogen het niet langer afleggen tegen beleggers. Daarom willen we in bepaalde wijken en/of dorpen een zelfbewoningsplicht. Daarmee krijgt iedereen, ook de kwetsbare doelgroepen en ouderen, een eerlijke kans op een passende woning. In een huisvestingsverordening willen we waar nodig particuliere verhuur, woningtoewijzing en een verbod op tweede woningbezit regelen.*

# OVERZICHT WOONOPGAVES GEMEENTE LEEUWARDEN



# Doorlopen proces

1 januari 2022	Opkoopbescherming mogelijk in Huisvestingswet
Najaar 2022	Concept huisvestingsverordening
Begin 2023	Bespreking concept in gemeenteraad
Q2 2023	Extra onderzoek schaarste en tweede woninggebruik in dorpen Warten, Wergea en Jirnsum
Q2 2023	Terinzagelegging concept huisvestingsverordening
Najaar 2023	Aanpassen Huisvestingsverordening + implementatie voorbereiden
Q1 2024	Besluitvorming college
Q2 2024	Besluitvorming gemeenteraad
1 juli 2024	Beoogde ingangsdatum

# Tweede woninggebruik

- Aantonbare schaarste Grou en Warten
- Verbod nieuw tweede woninggebruik
- Hele dorp
- Bestaande situaties vergund

# Opkoopbescherming - wijkselectie

- Aandeel koop < gemiddeld Lwd
- Afname aandeel koop 2019 – 2022
- Gem. Transactieprijs 2022 > € 260.000
- Groei transactieprijs 2019 – 2022 > gemiddeld Lwd
- < 25% aanbod < € 260.000 of < 10 woningen



# 4 situaties

Woning op dit moment	Na 1 juli 2024
Bestaande particuliere huur (overal & in alle prijsklassen)	Blijft particuliere verhuur (geen vergunning)
Bestaande koopwoningen buiten geselecteerde wijken	Zonder vergunning particuliere verhuur
Bestaande koopwoning > € 260.000 in geselecteerde wijken	Zonder vergunning particuliere huur
Bestaande koopwoning < € 260.000 in geselecteerde wijken	Alleen met vergunning
Nieuwbouw	Zonder vergunning particuliere verhuur
Koopwoning opgekocht door corporatie of gemeente	Zonder vergunning verhuur

# Wanneer vergunning?

- Verhuur aan familie (eerste + tweede graad)
- Verhuur koopwoning voor max. 1 jaar
- Woonruimte onderdeel kantoor/ winkel/ bedrijfspand

=> altijd vergunning aanvragen

# Ontheffing verbod opkoop

- In principe geen medewerking
- Alleen ontheffing bij:
  - Bijzondere omstandigheden waarbij verbod onredelijk
  - Maatschappelijke gewenste vorm van verhuur